

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN
AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN**

(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019



MỤC LỤC

NỘI DUNG

TRANG

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	7 - 30



3
A
1
M
R
V
A
r

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Gia Bảo	Chủ tịch
Ông Nguyễn Nhân Bảo	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Hải Thanh Bình	Thành viên
Ông Lê Hồ Ánh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 22/7/2019)
Ông Bùi Đức Nhân	Thành viên

Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Nhân Bảo	Tổng Giám đốc
---------------------	---------------

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất độ 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 kỳ. Trong việc lập các Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban 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 hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất độ 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 hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc. ✓



Nguyễn Nhân Bảo

Tổng Giám đốc

Ngày 01 tháng 04 năm 2020

Số: 0204 /2020/BCTC-KTV/HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông và Hội đồng Quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 01/04/2020, từ trang 03 đến trang 30, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2019 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 hợp nhất.

Hà Nội, ngày 01 tháng 04 năm 2020

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn
Đất Việt tại Hà Nội



NGUYỄN THÀNH NAM – Phó Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3528-2016-037-1

CHU NGỌC TUẤN - Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3107-2020-037-1

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

MẪU SỐ B 01-DN/HN
Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		146.454.307.438	111.635.182.130
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	19.819.500.516	23.943.399.415
1. Tiền	111		19.819.500.516	23.943.399.415
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		116.873.576.817	74.746.409.434
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	107.520.284.660	28.972.820.786
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	8.784.908.824	14.761.660.848
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	-	12.500.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	568.383.333	18.511.927.800
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		9.761.230.105	12.945.373.281
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6a	25.019.000	10.487.101
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		9.519.864.151	12.717.981.644
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	153	V.14	216.346.954	216.904.536
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		990.312.228.140	1.068.491.496.707
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		36.630.000.000	20.000.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	36.630.000.000	20.000.000.000
II. Tài sản cố định	220		135.537.549.121	230.822.259.876
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	2.963.229.225	4.132.060.739
- Nguyên giá	222		5.404.063.576	6.559.513.576
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.440.834.351)	(2.427.452.837)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	132.574.319.896	226.690.199.137
- Nguyên giá	228		150.746.898.861	240.755.989.770
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(18.172.578.965)	(14.065.790.633)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.9	434.658.632.498	275.818.742.966
- Nguyên giá	231		460.845.940.164	292.666.703.392
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(26.187.307.666)	(16.847.960.426)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		72.512.384.870	224.692.266.444
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10	72.512.384.870	224.692.266.444
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.11	287.004.598.976	290.144.676.521
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		264.085.732.226	264.927.319.224
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		28.500.000.000	28.500.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(5.581.133.250)	(3.282.642.703)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		23.969.062.675	27.013.550.900
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.6b	126.870.385	94.946.702
5. Lợi thế thương mại	269		23.842.192.290	26.918.604.198
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.136.766.535.578	1.180.126.678.837

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

MẪU SỐ B 01-DN/HN
Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		87.296.744.929	130.060.986.019
I. Nợ ngắn hạn	310		10.318.736.900	18.133.996.733
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	2.340.840.962	3.030.072.660
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		432.435.523	92.094.188
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	3.447.435.327	3.716.635.487
4. Phải trả người lao động	314		352.709.143	419.127.615
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	1.374.450.000	2.012.479.306
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	151.352.277
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15a	1.855.332.579	7.844.635.184
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	515.533.366	867.600.016
II. Nợ dài hạn	330		76.978.008.029	111.926.989.286
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.15b	477.155.000	618.725.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b	75.939.000.000	110.835.233.349
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		561.853.029	473.030.937
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.049.469.790.649	1.050.065.692.818
I. Vốn chủ sở hữu	410		1.049.469.790.649	1.050.065.692.818
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.17	1.013.501.000.000	1.013.501.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.013.501.000.000	1.013.501.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.17	(469.161.000)	(469.161.000)
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	V.17	2.364.360.510	2.364.360.510
5. Cổ phiếu quỹ	415	V.17	(7.119.244.348)	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.17	40.601.006.553	34.079.902.985
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		34.113.299.981	20.879.172.105
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		6.487.706.572	13.200.730.880
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		591.828.934	589.590.323
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.136.766.535.578	1.180.126.678.837



Nguyễn Nhân Bảo
Tổng Giám đốc

Ngày 01 tháng 04 năm 2020

Lê Thị Ngọc Ánh
Kế toán trưởng

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân
Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

MẪU SỐ B 02-DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	163.236.076.388	186.843.341.286
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	8.181.818	9.240.666
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	163.227.894.570	186.834.100.620
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	126.716.704.376	152.115.179.177
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		36.511.190.194	34.718.921.443
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	268.486.556	7.244.194.555
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	12.930.692.888	14.536.458.656
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		10.326.202.339	11.717.070.720
8. Phần lãi hoặc lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết	24		(841.586.998)	682.822.212
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	-	451.590.870
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	13.140.631.428	19.834.036.439
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		9.866.765.436	7.823.852.245
12. Thu nhập khác	31		385.104.700	7.728.534.397
13. Chi phí khác	32		307.481.707	385.693.317
14. Lợi nhuận khác	40	VI.7	77.622.993	7.342.841.080
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		9.944.388.429	15.166.693.325
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	3.169.571.162	3.378.464.039
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		88.822.092	473.030.937
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		6.685.995.175	11.315.198.349
- Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		6.683.756.564	11.380.507.796
- Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		2.238.611	(65.309.447)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	66	112



Nguyễn Nhân Bảo
Tổng Giám đốc

Ngày 01 tháng 04 năm 2020

Lê Thị Ngọc Ánh
Kế toán trưởng

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân
Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính thức ngày 31/12/2019

MẪU SỐ B 03-DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		9.944.388.429	15.166.693.325
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		17.316.120.661	18.431.762.883
- Các khoản dự phòng	03		2.298.490.547	2.482.059.873
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05		667.272.411	(8.069.840.186)
- Chi phí lãi vay	06		10.632.202.339	12.023.070.720
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		40.858.474.387	40.033.746.615
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		20.753.455.701	48.307.095.109
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	(57.134.332)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(1.433.453.276)	28.024.164.478
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(46.455.582)	(350.205.840)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	2.659.667.120
- Tiền lãi vay đã trả	14		(10.936.301.645)	(12.222.738.081)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.389.715.389)	(6.200.529.247)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		45.806.004.196	100.194.065.822
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(17.081.905.198)	(51.375.420.479)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.363.636.364	28.410.006.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(24.000.000.000)	(34.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		36.500.000.000	55.500.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(42.133.719.370)	(124.126.525.405)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		37.344.796.000	55.290.471.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		750.833.456	7.878.304.779
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(7.256.358.748)	(62.923.164.105)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(7.119.244.348)	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	27.430.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(35.554.299.999)	(58.297.599.988)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(7.110.311.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(42.673.544.347)	(37.977.910.988)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(4.123.898.899)	(707.009.271)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		23.943.399.415	24.650.408.686
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	19.819.500.516	23.943.399.415



Nguyễn Nhân Bảo
Tổng Giám đốc
Ngày 01 tháng 04 năm 2020

Lê Thị Ngọc Ánh
Kế toán trưởng

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân
Người lập biểu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1. Công ty mẹ

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền là Công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu số 4103007249 ngày 10/07/2007, sau đó thay đổi sang mã số 0305087904. Công ty thay đổi Giấy chứng nhận kinh doanh lần thứ 13 ngày 14 tháng 05 năm 2019.

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh nhà; Kinh doanh khu dân cư, khu du lịch và khu vui chơi giải trí; công trình công cộng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng các công trình thể thao ngoài trời;
- Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú;
- Vệ sinh chung nhà cửa;
- Vệ sinh nhà cửa và các Công trình khác. Chi tiết: Vệ sinh bên ngoài cho tất cả các công trình, bao gồm các văn phòng, nhà máy, cửa hàng, cơ quan và các khu nhà đa mục tiêu khác. Vệ sinh bể bơi hoặc bảo dưỡng. Dịch vụ tẩy uế và diệt trùng;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; Hoạt động của các cơ sở thể thao. Chi tiết: Bể bơi và sân vận động; Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;
- Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở); Bảo dưỡng và sửa chữa mô tô, xe máy (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở); Sửa chữa và bảo dưỡng phương tiện vận tải (trừ ô tô, mô tô, xe máy và xe có động cơ khác) (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở);
- Buôn bán đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Bán buôn nước hoa, hàng mỹ phẩm và chế phẩm vệ sinh (trừ dược phẩm);
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới ...);
- Đại lý, môi giới, đấu giá (trừ môi giới bất động sản); Vận tải hành khách ven biển và viễn dương; Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa; Vận tải hành khách đường thủy nội địa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy. Chi tiết: Hoạt động liên quan tới vận tải hành khách, động vật hoặc hàng hóa bằng đường thủy. Hoạt động của cảng biển, cảng sông, bến tàu, cầu tàu. Hoạt động hoa tiêu, lái dật, đưa tàu cập bến. Hoạt động của tàu, xà lan, lash, hoạt động cứu hộ;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Mua bán thiết bị phụ tùng, hàng trang trí nội thất, hàng kim khí điện máy, đồ gỗ xây dựng;
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương;
- Bán mô tô, xe máy; Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác; Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: Mua bán ô tô;
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy. Chi tiết: Mua bán phụ tùng mô tô, xe máy. Chi tiết: Mua bán phụ tùng ô tô. Mua bán phụ tùng xe máy.

Công ty có trụ sở chính tại địa điểm sau

Trụ sở chính

Địa điểm
Số 2 Ngô Đức Kế, P. Bến Nghé Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

2. Công ty con được hợp nhất

Công ty TNHH MTV Đầu Tư G Invest

* Địa chỉ: Số 2 Ngô Đức Kế, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

* Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ tại ngày 31/12/2019: 100%

* Quyền biểu quyết của công ty mẹ tại ngày 31/12/2019: 100%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

Công ty Cổ phần Khu Du lịch Đảo San Hô

- * Địa chỉ: Thôn Tây, Xã Ninh Vân, Thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa
- * Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ tại ngày 31/12/2019: 99%
- * Quyền biểu quyết của công ty mẹ tại ngày 31/12/2019: 99%

3. Công ty liên kết được hợp nhất

Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương Mại Phương Đông

- * Địa chỉ: 40 Kim Biên, Quận 5, TP. Hồ Chí Minh.
- * Tỷ lệ lợi ích của công ty tại ngày 31/12/2019: 30,88%
- * Quyền biểu quyết của công ty mẹ tại ngày 31/12/2019: 30,88%

Công ty Cổ phần Cơ khí Ngân hàng

- * Địa chỉ: Số 7 Phạm Văn Hai, Phường 1, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh
- * Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ tại ngày 31/12/2019: 36%
- * Quyền biểu quyết của công ty mẹ tại ngày 31/12/2019: 36%

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ KỶ KẾ TOÁN

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất 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, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

2. Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

3. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này 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.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con khác là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông thiểu số trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Công ty là kế toán trên máy tính.

3. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: tiền mặt tại quỹ; tiền gửi ngân hàng; các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

2. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi. Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán, trong đó:

Nợ phải thu quá hạn thanh toán:

Mức trích lập dự phòng

Từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm	30% giá trị
Từ 1 năm đến dưới 2 năm	50% giá trị
Từ 2 năm đến dưới 3 năm	70% giá trị
Từ 3 năm trở lên	100% giá trị

Nợ phải thu khác:

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập dựa trên mức tổn thất dự kiến không thu hồi được. Số tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

3. 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 nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời...) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

4. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản hữu hình được ghi nhận là tài sản cố định hữu hình nếu thỏa mãn đồng thời các tiêu chuẩn sau: (i) Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản đó; (ii) Có thời gian sử dụng trên 1 năm trở lên; (iii) Nguyên giá tài sản phải được xác định một cách tin cậy và có giá trị từ 30.000.000 VND trở lên.

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

Nguyên giá

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm 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.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định hữu hình không tương tự hoặc tài sản khác được xác định theo giá trị hợp lý của tài sản cố định hữu hình nhận về, hoặc giá trị hợp lý của tài sản đem trao đổi, sau khi điều chỉnh các khoản tiền hoặc tương đương tiền trả thêm hoặc thu về. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định hữu hình tương tự, hoặc có thể hình thành do được bán để đổi lấy quyền sở hữu một tài sản tương tự được tính bằng giá trị còn lại của tài sản cố định đem trao đổi.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được tài trợ, được biếu tặng, được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý ban đầu hoặc giá trị danh nghĩa và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khấu hao

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:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 25
Máy móc và thiết bị	05 - 10
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08
Tài sản cố định khác	03 - 08

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

5. Tài sản cố định vô hình

Mọi chi phí thực tế mà doanh nghiệp đã chi ra thoả mãn đồng thời các tiêu chuẩn sau mà không hình thành tài sản cố định hữu hình thì được coi là tài sản cố định vô hình: (i) Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản đó; (ii) Có thời gian sử dụng trên 1 năm trở lên; (iii) Nguyên giá tài sản phải được xác định một cách tin cậy và có giá trị từ 30.000.000 VND trở lên.

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

Nguyên giá

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua riêng biệt bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Nguyên giá tài sản cố định vô hình hình thành trong quá trình sáp nhập doanh nghiệp có tính chất mua lại là giá trị hợp lý của tài sản đó vào ngày mua.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn khi được giao đất hoặc số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, hoặc giá trị quyền sử dụng đất nhận góp vốn liên doanh.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình được Nhà nước cấp hoặc được tặng, biếu, được xác định theo giá trị hợp lý ban đầu cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng theo dự tính.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định vô hình không tương tự hoặc tài sản khác được xác định theo giá trị hợp lý của tài sản cố định vô hình nhận về hoặc bằng với giá trị hợp lý của tài sản đem trao đổi, sau khi điều chỉnh các khoản tiền hoặc tương đương tiền trả thêm hoặc thu về. Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định vô hình tương tự, hoặc có thể hình thành do được bán để đổi lấy quyền sở hữu một tài sản tương tự được tính bằng giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đem trao đổi.

Toàn bộ chi phí nghiên cứu được ghi nhận vào chi phí phát sinh trong kỳ. Chi phí triển khai cho từng dự án chỉ được ghi nhận là tài sản cố định vô hình nếu Công ty đồng thời thỏa mãn được các điều kiện sau: (i) Tính khả thi về mặt kỹ thuật đảm bảo cho việc hoàn thành và đưa tài sản vô hình vào sử dụng theo dự tính hoặc để bán; (ii) Công ty dự định hoàn thành tài sản vô hình để sử dụng hoặc để bán; (iii) Công ty có khả năng sử dụng hoặc bán tài sản vô hình đó; (iv) Tài sản vô hình đó phải tạo ra được lợi ích kinh tế trong tương lai; (v) Công ty có đầy đủ các nguồn lực về kỹ thuật, tài chính và các nguồn lực khác để hoàn tất các giai đoạn triển khai, bán hoặc sử dụng tài sản vô hình đó; (vi) Có khả năng xác định một cách chắc chắn toàn bộ chi phí trong giai đoạn triển khai để tạo ra tài sản vô hình đó; và (vii) Ước tính có đủ tiêu chuẩn về thời gian sử dụng và giá trị theo quy định cho Tài sản cố định vô hình.

Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện sau thì được tính vào nguyên giá tài sản cố định vô hình: (i) Chi phí này có khả năng làm cho tài sản cố định vô hình tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu; (ii) Chi phí được đánh giá một cách chắc chắn và gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể.

Khấu hao

Tài sản cố định vô hình của Công ty là các quyền sử dụng đất lâu dài và phần mềm máy tính, Công ty không tiến hành trích khấu hao quyền sử dụng đất lâu dài, Phần mềm máy tính được khấu hao theo Phương pháp thẳng theo thời gian 8 năm.

6. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư (nếu có).

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính từ 30 đến 40 năm.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

7. Các khoản đầu tư tài chính

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông thiểu số trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong Báo cáo tài chính sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại bỏ khỏi Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn, Công ty trích lập dự phòng nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ, trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư.

8. 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 công 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 vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty.

9. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

237
HI N
CÔN
NHI
CÁI
ĐẠT
AI H
AS

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

10. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

11. Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau: (i) Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra; (ii) Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và (iii) Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

12. Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

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

13. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau: (i) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; (ii) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; (iii) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (iv) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và (v) Chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng có thể xác định được.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau: (i) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (ii) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; (iii) Phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán có thể xác định được; và (iv) Chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó có thể xác định được

Doanh thu từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia của Công ty được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau: (i) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó; và (ii) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

1-00
ANH
Y
HỮU
TU
VIỆT
NỘI
T.P

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

14. Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần 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.

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.

Thuế thu nhập hoãn lại

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 trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng 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.

Thuế khác

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

C.T.I.
HẠN
VĂN
HÀNG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

(Đơn vị tính: VND)

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
- Tiền mặt	7.789.802.237	7.663.811.701
- Tiền gửi ngân hàng	12.029.698.279	16.279.587.714
Cộng	<u>19.819.500.516</u>	<u>23.943.399.415</u>

2. Phải thu khách hàng ngắn hạn

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
- Công ty CP GLENWOOD HORECA	9.238.000.000	1.350.000.000
- Lê Ngọc Diễm	-	22.500.000.000
- Các khoản phải thu khách hàng khác	98.282.284.660	5.122.820.786
Cộng	<u>107.520.284.660</u>	<u>28.972.820.786</u>

3. Trả trước người bán ngắn hạn

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
- Công ty TNHH ĐT BĐS Phố Đông	3.000.000.000	7.885.329.843
- Công ty CP Kinh doanh BĐS Anpha Land	435.571.529	5.660.178.653
- Công ty CP Đầu tư và Xây Dựng Khánh Anh	-	1.000.000.000
- Trả trước người bán khác	5.349.337.295	216.152.352
Cộng	<u>8.784.908.824</u>	<u>14.761.660.848</u>

4. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
- Cho các cá nhân vay	-	12.500.000.000
Cộng	<u>-</u>	<u>12.500.000.000</u>

(*) Cho các cá nhân vay theo các hợp đồng vay với lãi suất 6,5%/năm, thời gian cho vay dưới 1 năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

5. Phải thu khác

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	568.383.333	-	18.511.927.800	-
- Phải thu về cổ tức được chia	-	-	482.346.900	-
- Phải thu chuyển nhượng cổ phần	-	-	17.344.796.000	-
- Ký quỹ, ký cược	568.050.000	-	683.190.000	-
- Phải thu ngắn hạn khác	333.333	-	1.594.900	-
b. Dài hạn	36.630.000.000	-	20.000.000.000	-
- Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh	36.630.000.000	-	20.000.000.000	-
+ Công ty TNHH Thương mại dịch vụ BTUE (*)	-	-	20.000.000.000	-
+ Công ty TNHH MTV CBD Shophouse (**)	36.630.000.000	-	-	-
Cộng	37.198.383.333	-	38.511.927.800	-

(*) Hai bên thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01-2018/GI-BT ngày 20/12/2018 do không tiếp tục thực hiện.

(**) Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 012019/HĐHT ngày 02/12/2019 giữa Công ty TNHH MTV Givest (Bên A) với Công ty TNHH MTV CBD Shophouse (bên B) về việc Đầu tư và khai thác một số căn hộ tại Dự án Valencia Riverside, Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với số vốn góp là 36,63 tỷ đồng. Thời gian hợp tác 10 năm. Lợi nhuận được phân chia là: Bên B có trách nhiệm thanh toán cho Bên A một khoản tiền tạm tính bằng ba mươi lăm (35%) lợi nhuận trước thuế mà Bên B thu được từ hoạt động khai thác và vận hành Dự Án trong một Kỳ Phân Chia ('Lợi Ích Kinh Doanh'). Tuy nhiên, trong trường hợp Lợi Ích Kinh Doanh của một Kỳ Phân Chia là thấp hơn giá trị tạm tính thì xác định giá trị lợi ích cố định là 335.000.000 đồng trên mỗi kỳ phân chia. Kỳ phân chia được tính từ ngày ngay sau khi hoạt động thi công dự án hoàn thành.

6. Chi phí trả trước

	Cuối năm	Đầu năm
a. Ngắn hạn	25.019.000	10.487.101
- Công cụ, dụng cụ phân bổ	25.019.000	10.487.101
b. Dài hạn	126.870.385	94.946.702
- Công cụ, dụng cụ phân bổ	126.870.385	94.946.702
Cộng	151.889.385	105.433.803

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

7. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	254.511.758	6.216.018.182	88.983.636	6.559.513.576
Mua trong năm	-	1.082.550.000	-	1.082.550.000
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.238.000.000)	-	(2.238.000.000)
Số dư cuối năm	254.511.758	5.060.568.182	88.983.636	5.404.063.576
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	254.511.758	2.108.057.169	64.883.910	2.427.452.837
Khấu hao trong năm	-	771.327.269	22.245.912	793.573.181
Thanh lý, nhượng bán	-	(780.191.667)	-	(780.191.667)
Số dư cuối năm	254.511.758	2.099.192.771	87.129.822	2.440.834.351
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	-	4.107.961.013	24.099.726	4.132.060.739
Tại ngày cuối năm	-	2.961.375.411	1.853.814	2.963.229.225

- Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng tại 31/12/2019: 254.511.758 VND

- Giá trị còn lại của TSCĐ dùng để thế chấp đảm bảo các khoản vay tại 31/12/2019 là: 1.908.896.245 VND.

8. Tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	217.836.030.090	22.708.207.680	211.752.000	240.755.989.770
Mua trong năm	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	(90.009.090.909)	-	-	(90.009.090.909)
Số dư cuối năm	127.826.939.181	22.708.207.680	211.752.000	150.746.898.861
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	9.211.400.207	4.788.659.076	65.731.350	14.065.790.633
Khấu hao trong năm	1.261.825.728	2.834.375.004	10.587.600	4.106.788.332
Số dư cuối năm	10.473.225.935	7.623.034.080	76.318.950	18.172.578.965
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	208.624.629.883	17.919.548.604	146.020.650	226.690.199.137
Tại ngày cuối năm	117.353.713.246	15.085.173.600	135.433.050	132.574.319.896

- Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay ngân hàng tại 31/12/2019 là: 60.187.500.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

9. Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	72.317.985.000	220.348.718.392	292.666.703.392
Đầu tư XD/CB hoàn thành	80.035.275.709	88.143.961.063	168.179.236.772
Tăng khác	90.009.090.909	-	90.009.090.909
Thanh lý, nhượng bán	(90.009.090.909)	-	(90.009.090.909)
Số dư cuối năm	152.353.260.709	308.492.679.455	460.845.940.164
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	-	16.847.960.426	16.847.960.426
Khấu hao trong năm	-	9.339.347.240	9.339.347.240
Số dư cuối năm	-	26.187.307.666	26.187.307.666
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	72.317.985.000	203.500.757.966	275.818.742.966
Tại ngày cuối năm	152.353.260.709	282.305.371.789	434.658.632.498

- Giá trị còn lại của BĐS đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2019 là: 192.229.674.322 đồng.

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Cuối năm	Đầu năm
- Dự án Aurora Western Village	-	156.252.709.301
- Dự án Coral Beach Nha Trang	71.567.337.142	68.106.134.415
- Công trình xây dựng cơ bản dở dang khác	945.047.728	333.422.728
Cộng	72.512.384.870	224.692.266.444

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

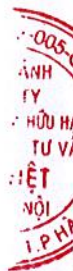
11. Đầu tư vào đơn vị khác

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
* Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	264.085.732.226	-	264.927.319.224	-
- Công ty CP Sản xuất và Thương Mại Phương Đông	213.628.054.755	-	213.628.054.755	-
- Công ty CP Cơ Khí Ngân hàng	50.605.884.667	-	50.605.884.667	-
- <i>Lãi (lỗ) từ liên danh, liên kết</i>	(148.207.196)	-	693.379.802	-
* Đầu tư vào đơn vị khác	28.500.000.000	-	28.500.000.000	-
- Công ty CP Phát triển nhà G Homes	28.500.000.000	(5.581.133.250)	28.500.000.000	(3.282.642.703)
Cộng	292.585.732.226	-	293.427.319.224	(3.282.642.703)

(*) Theo qui định tại Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty chỉ đánh giá được những khoản đầu tư đối với Công ty niêm yết tại thời điểm 31/12/2019. Đối với các Công ty chưa thực hiện niêm yết, Công ty chưa xác định được định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

• Thuyết minh bổ sung về đầu tư góp vốn vào các đơn vị tại ngày 31/12/2019:

Mối quan hệ	Nơi thành lập và hoạt động		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty CP Sản xuất và Thương Mại Phương Đông	Công ty liên kết	TP. Hồ Chí Minh	30,88%	30,88%	Sản xuất, Thương mại
- Công ty CP Cơ Khí Ngân hàng	Công ty liên kết	TP. Hồ Chí Minh	36%	36%	Xây dựng, dịch vụ
- Công ty CP Phát triển nhà G Homes	Đầu tư vào đơn vị khác	TP. Hồ Chí Minh	5,59%	5,59%	Kinh doanh BĐS, xây dựng



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Công ty TNHH Structon Việt Nam	-	-	757.350.000	757.350.000
- Công ty TNHH Giải Pháp Dịch vụ Khách hàng Tích hợp	-	-	58.050.000	58.050.000
- Công ty CP Đầu tư và Xây Dựng Khánh Anh	1.551.310.200	1.551.310.200	-	-
- Công ty CP Đầu tư BĐS Phát An Gia	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
- Các khoản phải trả người bán khác	289.530.762	289.530.762	1.714.672.660	1.714.672.660
Cộng	2.340.840.962	2.340.840.962	3.030.072.660	3.030.072.660

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Phải thu đầu năm	Phải nộp đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phải thu cuối năm	Phải nộp cuối năm
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	3.527.582	-	175.527.582	172.000.000	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	213.376.954	3.561.605.691	3.169.571.162	3.389.715.389	213.376.954	3.341.461.464
Thuế thu nhập cá nhân	-	155.029.796	278.091.459	330.117.392	2.970.000	105.973.863
Các loại thuế khác	-	-	74.812.443	74.812.443	-	-
Cộng	216.904.536	3.716.635.487	3.698.002.646	3.966.645.224	216.346.954	3.447.435.327

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN /HN

14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
- Lãi vay phải trả	1.374.450.000	1.984.549.306
- Chi phí phải trả khác	-	27.930.000
Cộng	<u>1.374.450.000</u>	<u>2.012.479.306</u>

15. Phải trả khác

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
a. Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	59.252.929	51.588.229
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	726.276.650	1.159.974.250
- Phải trả về tiền nhận chuyển nhượng cổ phần + Ông Lê Văn Minh	1.000.000.000	6.503.719.370
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	69.803.000	129.353.335
Cộng	<u>1.855.332.579</u>	<u>7.844.635.184</u>
b. Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	477.155.000	618.725.000
Cộng	<u>477.155.000</u>	<u>618.725.000</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

16. Vay và nợ thuê tài chính

	Cuối năm		Trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn						
Vay dài hạn đến hạn trả	515.533.366	515.533.366	515.533.338	867.599.988	867.600.016	867.600.016
- Ngân hàng Hong Leong (1)	515.533.366	515.533.366	515.533.338	867.599.988	867.600.016	867.600.016
- Ngân hàng Seabank (2)	-	-	-	305.199.996	305.199.996	305.199.996
	515.533.366	515.533.366	515.533.338	562.399.992	562.400.020	562.400.020
b. Vay dài hạn						
Vay dài hạn	75.939.000.000	75.939.000.000	306.000.000	35.202.233.349	110.835.233.349	110.835.233.349
- Ngân hàng Hong Leong (1)	-	-	-	686.700.011	686.700.011	686.700.011
- Ngân hàng Seabank (2)	-	-	-	515.533.338	515.533.338	515.533.338
- Trái Phiếu phát hành (3)	75.939.000.000	75.939.000.000	306.000.000	34.000.000.000	109.633.000.000	109.633.000.000
Cộng	76.454.533.366	76.454.533.366	821.533.338	36.069.833.337	111.702.833.365	111.702.833.365

Chi tiết các khoản vay tại thời điểm 31/12/2019:

- Vay dài hạn Ngân hàng TNHH MTV Hong Leong Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số HCM/2017/031/VF/HDTD ký ngày 6/2/2017, Số tiền cho vay 1.526.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất cho vay 7,5%/năm trong 2 năm đầu tiên kể từ ngày giải ngân. Lãi suất sau thời gian đó sẽ là Lãi suất cơ bản của ngân hàng cộng với biên độ 2,6%/năm. Mục đích vay mua xe ô tô Ford Explorer. Tài sản đảm bảo là xe ô tô hình thành từ khoản vay.
- Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Sài Gòn theo Hợp đồng tín dụng số 182715/HĐTĐ-TDHDN ngày 03/11/2015, số tiền cho vay: 2.812.000.000 VND, thời hạn vay là 60 tháng, lãi suất cho vay trong 12 tháng đầu là 7% và được thay đổi theo từng khế ước nhận nợ. Mục đích vay: mua xe ô tô Mercedes Benz. Tài sản đảm bảo là xe ô tô hình thành từ khoản vay.
- Trái phiếu phát hành: Công ty phát hành trái phiếu theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 131016/QĐ-HĐQT ngày 13/10/2016 với số lượng trái phiếu là 170 trái phiếu với mệnh giá: 1.000.000.000 VND. Kỳ hạn 5 năm kể từ ngày 26/10/2016, lãi suất 8,5%/năm cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo được tính bằng tổng 2,6%/năm và trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND kỳ hạn 12 tháng thanh toán lãi cuối kỳ được công bố tại hội sở/sở giao các ngân hàng: BIDV; Vietinbank; Vietcombank và VIBbank. Tài sản đảm bảo là 05 (năm) Quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền trên đất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

17. Vốn chủ sở hữu

17.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ Đầu tư phát triển	Quỹ khác chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
NĂM TRƯỚC							
Số dư đầu năm	1.011.301.000.000	(469.161.000)	1.192.604.567	2.352.834.000		18.054.920.670	1.032.432.198.237
Tăng vốn	2.200.000.000	-	-	-		-	2.200.000.000
Lãi trong năm	-	-	-	-		11.380.507.796	11.380.507.796
Tăng do hợp nhất	-	-	-	-		5.134.507.845	5.134.507.845
Tăng khác	-	-	-	11.526.510		-	11.526.510
Giảm do hợp nhất	-	-	(1.192.604.567)	-		-	(1.192.604.567)
Thù lao HĐQT, BKS	-	-	-	-		(490.033.326)	(490.033.326)
Số dư cuối năm	1.013.501.000.000	(469.161.000)	-	2.364.360.510	-	34.079.902.985	1.049.476.102.495
NĂM NAY							
Số dư đầu năm	1.013.501.000.000	(469.161.000)	-	2.364.360.510	-	34.079.902.985	1.049.476.102.495
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	(7.119.244.348)	6.683.756.564	(435.487.784)
Tăng khác	-	-	-	-		33.396.996	33.396.996
Thù lao HĐQT, BKS	-	-	-	-		(196.049.992)	(196.049.992)
Số dư cuối năm	1.013.501.000.000	(469.161.000)	-	2.364.360.510	(7.119.244.348)	40.601.006.553	1.048.877.961.715

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

17.2. Cổ phiếu

	<u>Cuối năm</u> <i>Cổ phiếu</i>	<u>Đầu năm</u> <i>Cổ phiếu</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	101.350.100	101.350.100
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	101.350.100	101.350.100
Cổ phiếu phổ thông	101.350.100	101.350.100
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.700.510	-
Cổ phiếu phổ thông	1.700.510	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	99.649.590	101.350.100
Cổ phiếu phổ thông	99.649.590	101.350.100
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND

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

(Đơn vị tính: VND)

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu	163.236.076.388	186.843.341.286
Doanh thu bán hàng và dịch vụ đã cung cấp	163.236.076.388	186.843.341.286
Các khoản giảm trừ	8.181.818	9.240.666
Giảm giá hàng bán	8.181.818	9.240.666
Doanh thu thuần	163.227.894.570	186.834.100.620

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hàng hóa, dịch vụ đã cung cấp	126.716.704.376	152.115.179.177
Cộng	126.716.704.376	152.115.179.177

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	268.486.556	1.139.142.591
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	22.500
Lãi chuyển nhượng Cổ phần	-	6.061.803.472
Lãi từ đầu tư cổ phiếu ngắn hạn	-	43.225.992
Cộng	268.486.556	7.244.194.555

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	10.326.202.339	11.717.070.720
Hoàn nhập (-), trích lập (+) dự phòng	2.298.490.547	2.482.059.873
Chi phí tài chính khác	306.000.002	337.328.063
Cộng	<u>12.930.692.888</u>	<u>14.536.458.656</u>

5. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân viên bán hàng	-	296.763.001
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	41.397.396
Chi phí bán hàng khác	-	113.430.473
Cộng	<u>-</u>	<u>451.590.870</u>

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân viên quản lý	2.870.963.470	4.928.221.738
Chi phí đồ dùng văn phòng	320.744.814	282.775.203
Chi phí khấu hao	4.900.361.513	5.040.810.837
Chi phí dịch vụ mua ngoài	627.832.669	952.231.981
Chi phí quản lý khác	1.344.317.054	2.845.479.636
Lợi thế thương mại phân bổ	3.076.411.908	5.784.517.044
Cộng	<u>13.140.631.428</u>	<u>19.834.036.439</u>

7. Lợi nhuận khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu nhập khác	<u>385.104.700</u>	<u>7.728.534.278</u>
Lãi từ thanh lý TSCĐ	-	145.460.000
Thu từ tiền bỏ cọc thuê căn hộ	357.174.700	7.363.450.000
Thu nhập khác	27.930.000	219.624.278
Chi phí khác	<u>307.481.707</u>	<u>385.693.198</u>
Lỗ từ thanh lý TSCĐ	94.171.969	-
Tiền phạt thuế, chậm nộp thuế	213.309.738	337.814.540
Chi phí khác	-	47.878.658
Lợi nhuận khác	<u>77.622.993</u>	<u>7.342.841.080</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay	Năm trước
- Thuế TNDN Công ty mẹ	3.158.088.347	3.199.407.662
- Thuế TNDN các Công ty con	11.482.815	179.056.377
Cộng	3.169.571.162	3.378.464.039

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 có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
- Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế	6.683.756.564	11.380.507.796
- Các khoản điều chỉnh:	-	-
- Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	6.683.756.564	11.380.507.796
- Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu)	101.349.019	101.350.100
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	66	112

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	320.744.814	7.189.918.169
- Chi phí nhân công	2.870.963.470	6.881.482.664
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	14.239.708.753	12.647.245.839
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.574.158.146	15.218.910.447
- Chi phí khác	1.344.317.054	9.465.006.937
Cộng	30.349.892.237	51.402.564.056

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

(Đơn vị tính: VND)

1. Thông tin về các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	
- Công ty CP Sản xuất và TM Phương Đông	Công ty liên kết	
Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan		
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị (VND)
- Công ty CP Sản xuất và TM Phương Đông	Chuyển tiền cổ tức	482.346.900

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
- Công ty CP Sản xuất và TM Phương Đông	Phải thu khác	-	482.346.900

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc

	Năm nay	Năm trước
- Thu nhập của Ban Giám đốc	612.000.000	640.222.517
- Thù lao Hội đồng Quản trị	244.836.996	456.325.334
Cộng	856.836.996	1.096.547.851

2. Báo cáo bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý.

2.1. Thông tin bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh

	Kinh doanh bất động sản	Thương mại	Cộng
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	150.232.216.488	12.995.678.082	163.227.894.570
Khấu hao và chi phí phân bổ	(113.894.763.626)	(12.821.940.750)	(126.716.704.376)
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	36.337.452.862	173.737.332	36.511.190.194
Chi phí không phân bổ	-	-	(13.140.631.428)
Doanh thu tài chính	-	-	268.486.556
Chi phí tài chính	-	-	(12.930.692.888)
Lợi nhuận từ Công ty liên kết, liên doanh	-	-	(841.586.998)
Thu nhập khác	-	-	385.104.700
Chi phí khác	-	-	(307.481.707)
Lợi nhuận kế toán trước thuế	-	-	9.944.388.429
Chi phí thuế	-	-	(3.258.393.254)
Lợi nhuận sau thuế	-	-	6.685.995.175
TÀI SẢN			
Tài sản bộ phận	994.445.696.648	-	994.445.696.648
Tài sản không phân bổ	-	-	142.320.838.930
Tổng tài sản			1.136.766.535.578
NỢ PHẢI TRẢ			
Nợ phải trả bộ phận	84.183.581.700	-	84.183.581.700
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	3.113.163.229
Tổng nợ phải trả			87.296.744.929

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

2.2 Thông tin bộ phận thứ yếu theo khu vực địa lý

	TP. Hồ Chí Minh	Nha Trang	Tổng cộng toàn Công ty
KẾT QUẢ KINH DOANH			
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	157.907.894.570	5.320.000.000	163.227.894.570
Giá vốn	(123.116.704.376)	(3.600.000.000)	(126.716.704.376)
Lợi nhuận gộp	34.791.190.194	1.720.000.000	36.511.190.194
Tài sản bộ phận	1.020.383.946.888	116.382.588.690	1.136.766.535.578
Nợ phải trả bộ phận	85.745.434.729	1.551.310.200	87.296.744.929

3. Công cụ tài chính

Ngày 06/11/2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày Báo cáo tài chính và Thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), có hiệu lực đối với các Báo cáo tài chính từ năm 2011 trở đi. Tuy nhiên, Thông tư 210 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 kế toán quốc tế và Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế. Các khoản mục tài sản và nợ của Công ty vẫn được ghi nhận và hạch toán theo các quy định hiện hành của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Hệ thống kế toán Việt Nam.

3.1. Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	Cuối năm	Đầu năm
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	19.819.500.516	23.943.399.415
Phải thu khách hàng và phải thu khác	108.088.667.993	47.484.748.586
Đầu tư ngắn hạn	-	12.500.000.000
Đầu tư dài hạn	323.634.598.976	310.144.676.521
Cộng	451.542.767.485	394.072.824.522
Nợ phải trả tài chính		
Các khoản vay	76.454.533.366	111.702.833.365
Phải trả người bán và phải trả khác	4.673.328.541	11.493.432.844
Chi phí phải trả	1.374.450.000	2.012.479.306
Cộng	82.502.311.907	125.208.745.515

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do 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 nợ phải trả tài chính.

3.2. Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị 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/chủ sở hữu thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền), phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông/chủ sở hữu của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

3.3. Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá cổ phiếu), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro tài chính do thiếu thị trường mua bán các công cụ tài chính này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

3.3.1 Quản lý rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

3.3.2 Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư vào cổ phiếu và các phân tích dự báo thị trường.

3.3.3 Quản lý 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.

3.3.4 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. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa nợ phải trả 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 mức dự phòng tiền mặt và tiền gửi ngân hàng, các khoản vay, nguồn vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn cho nợ phải trả tài chính phi phái sinh và tài sản tài chính phi phái sinh trên cơ sở không chiết khấu tại thời điểm lập báo cáo:

Khoản mục	Dưới 1 năm	Từ 1 năm - 5 năm	Tổng
NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH			
Số dư cuối năm			
Các khoản vay	515.533.366	75.939.000.000	76.454.533.366
Phải trả người bán và phải trả khác	4.196.173.541	477.155.000	4.673.328.541
Chi phí phải trả	1.374.450.000	-	1.374.450.000
Cộng	6.086.156.907	76.416.155.000	82.502.311.907
Số dư đầu năm			
Các khoản vay	867.600.016	110.835.233.349	111.702.833.365
Phải trả người bán và phải trả khác	10.874.707.844	618.725.000	11.493.432.844
Chi phí phải trả	2.012.479.306	-	2.012.479.306
Cộng	13.754.787.166	111.453.958.349	125.208.745.515
TÀI SẢN TÀI CHÍNH			
Số dư cuối năm			
Tiền và các khoản tương đương tiền	19.819.500.516	-	19.819.500.516
Phải thu khách hàng và phải thu khác	108.088.667.993	-	108.088.667.993
Đầu tư dài hạn	-	323.634.598.976	323.634.598.976
Cộng	127.908.168.509	323.634.598.976	451.542.767.485
Số dư đầu năm			
Tiền và các khoản tương đương tiền	23.943.399.415	-	23.943.399.415
Phải thu khách hàng và phải thu khác	47.484.748.586	-	47.484.748.586
Đầu tư ngắn hạn	12.500.000.000	-	12.500.000.000
Đầu tư dài hạn	-	310.144.676.521	310.144.676.521
Cộng	83.928.148.001	310.144.676.521	394.072.824.522

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

4. Các khoản công nợ tiềm tàng

Công ty không có khoản công nợ tiềm tàng nào tính đến ngày 31/12/2019.

5. Sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện nào cần trình bày sau ngày kết thúc năm tài chính.

6. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt tại Hà Nội.



Nguyễn Nhân Báo
Tổng Giám đốc
Ngày 01 tháng 04 năm 2020

Lê Thị Ngọc Ánh
Kế toán trưởng

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân
Người lập biểu