

CÔNG TY CP CƠ KHÍ VÀ XÂY DỰNG BÌNH TRIỆU  
207C Nguyễn Xí, P.26, Q. Bình Thạnh, TP.HCM

MST: 0301888974



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III-2019

Bộ báo cáo gồm có:

- 1. Bảng cân đối kế toán.*
- 2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.*
- 3. Lưu chuyển tiền tệ (PP trực tiếp).*
- 4. Bản thuyết minh báo cáo tài chính.*

TP.HCM, Tháng 9 năm 2019

## MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
Bảng cân đối kế toán	01 – 02
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	03
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	04
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	05 - 20



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2019	01/01/2019
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.990.326.519.444</b>	<b>1.835.537.546.287</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>349.967.717.649</b>	<b>281.954.676.500</b>
1. Tiền	111		349.967.717.649	281.954.676.500
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>321.756.544.228</b>	<b>532.877.230.433</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	1.652.127.838	2.307.272.282
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.03	128.909.946.165	298.408.568.492
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.04	14.000.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.05a	178.227.704.199	233.194.623.633
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.06	(1.033.233.974)	(1.033.233.974)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.07</b>	<b>1.147.787.253.824</b>	<b>852.616.241.377</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.147.787.253.824	852.616.241.377
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>170.815.003.743</b>	<b>168.089.397.977</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.08	162.053.425.156	164.151.227.253
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		8.761.578.587	3.898.024.942
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.13b	-	40.145.782
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>44.026.047.014</b>	<b>40.964.551.224</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>28.700.000.000</b>	<b>28.700.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.05b	28.700.000.000	28.700.000.000
<b>II. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>15.326.047.014</b>	<b>12.264.551.224</b>
1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.09	15.326.047.014	12.264.551.224
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.034.352.566.458</b>	<b>1.876.502.097.511</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2019

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2019	01/01/2019
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.661.743.941.161</b>	<b>1.503.114.676.535</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.555.077.274.492</b>	<b>1.396.448.009.866</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	1.452.442.599	529.933.307
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	1.195.366.537.177	889.216.144.836
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13a	169.163.746.504	172.351.439.509
4. Phải trả người lao động	314		47.885.353	422.252.747
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	-	38.227.393.140
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	135.713.329.528	135.700.846.328
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.10a	53.333.333.331	159.999.999.999
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>106.666.666.669</b>	<b>106.666.666.669</b>
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.10b	106.666.666.669	106.666.666.669
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>372.608.625.297</b>	<b>373.387.420.976</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.16</b>	<b>372.608.625.297</b>	<b>373.387.420.976</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		300.000.000.000	300.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		300.000.000.000	300.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		86.158.308.017	86.158.308.017
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.571.025.926	2.571.025.926
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		1.285.311.591	1.285.311.591
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(17.406.020.237)	(16.627.224.558)
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(16.627.224.558)	(13.870.762.276)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(778.795.679)	(2.756.462.282)
<b>II. Nguồn kinh phí</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.034.352.566.458</b>	<b>1.876.502.097.511</b>

Người lập biểu



Trà Thị Thanh Lan

Kế toán trưởng



Trần Quốc Văn

TP. HCM, ngày 16 tháng 10 năm 2019

Tổng Giám đốc



Cù Hải Long

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Quý III/2019, Từ ngày 01/07/2019 đến 30/09/2019

DVT: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III/2019		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý III/2019	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01					
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10					
4. Giá vốn hàng bán	11					
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20					
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.01		145.657.023		145.657.023
7. Chi phí hoạt động tài chính	22					
- Trong đó lãi vay	23					
8. Chi phí bán hàng	25					
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.03	203.489.095	190.458.989	633.551.374	897.366.633
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		(203.489.095)	(44.801.966)	(633.551.374)	(751.709.610)
11. Thu nhập khác	31					9.644.808
12. Chi phí khác	32	VI.02	104.239.315		145.244.305	1.110.072.928
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(104.239.315)		(145.244.305)	(1.100.428.120)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(307.728.410)	(44.801.966)	(778.795.679)	(1.852.137.730)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		897.269.162		3.061.495.790	3.940.758.722
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(897.269.162)		(3.061.495.790)	(3.940.758.722)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(307.728.410)	(44.801.966)	(778.795.679)	(1.852.137.730)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.04	(10)	(1)	(26)	(62)

Người lập

Trà Thị Thanh Lan

Kế toán trưởng

Trần Quốc Văn

Tp.HCM, ngày 16 tháng 10 năm 2019

Tổng Giám đốc



Cù Hải Long

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Quý III/2019 - Từ ngày 01/07/2019 đến 30/09/2019

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuật minh	Từ ngày 01/01/19 đến 30/09/2019	Từ ngày 01/01/18 đến 31/09/2018
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động SXKD</b>				
1. Tiền thu bán hàng,cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		-	-
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(175.817.405.793)	(200.801.993.426)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(643.608.033)	(454.347.014)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(16.002.555.556)	(32.122.177.335)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(6.177.848.497)	(3.947.956.249)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		388.776.805.942	387.500.000.000
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(1.455.680.246)	(169.325.613.605)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động SXKD</b>	<b>20</b>		<b>188.679.707.817</b>	<b>(19.152.087.629)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi cho vay,mua các công cụ nợ của đơn vị	23		(14.000.000.000)	
2. Tiền thu lãi cho vay ,cổ tức và lợi nhuận được chia	27			145.657.023
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(14.000.000.000)</b>	<b>145.657.023</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền vay ngắn hạn,dài hạn nhận được	33		-	-
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(106.666.666.668)	(106.666.666.666)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(106.666.666.668)</b>	<b>(106.666.666.666)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>68.013.041.149</b>	<b>(125.673.097.272)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	V.01	281.954.676.500	374.704.220.315
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.01	349.967.717.649	249.031.123.043

Người lập biểu



Trà Thị Thanh Lan

Kế toán trưởng



Trần Quốc Văn

TP. HCM, ngày 16 tháng 10 năm 2019

Tổng Giám đốc



Cù Hải Long

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Quý III/2019

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1. Khái quát về Công ty

Công ty được chuyển đổi từ doanh nghiệp nhà nước là Công ty Cơ khí lắp ráp thiết bị Bình Triệu thành công ty cổ phần theo Quyết định số 206/1998/QĐ/BNN-TCCB ngày 10 tháng 12 năm 1998 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0301888974 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29 tháng 12 năm 1999 và giấy chứng nhận thay đổi gần nhất lần thứ 12 ngày 22 tháng 11 năm 2017. Cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên sàn chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán là BTC.

Trụ sở chính của Công ty tại: 207C Nguyễn Xí, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Thương mại và Dịch vụ.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

#### 4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty là chỉ đầu tư xây dựng duy nhất Dự án Richmond City trên khu đất tại 207C Nguyễn Xí, phường 26, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là “Dự án Richmond City”) để bán. Dự án bắt đầu khởi công xây dựng vào ngày 10/02/2017 và dự kiến hoàn thành toàn bộ dự án trong vòng 4 năm.

#### 5. Cấu trúc doanh nghiệp

Trong năm và tại ngày cuối năm, Công ty không có công ty con, công ty liên doanh liên kết và cũng không có đơn vị trực thuộc.

Trong năm và tại ngày cuối năm, công ty mẹ của Công ty là công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons (Chủ sở hữu 95,24% vốn cổ phần cũng như quyền biểu quyết của Công ty).

### II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

#### 1. Năm tài chính

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

#### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

#### 2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo Báo cáo tài chính được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Việc lựa chọn số liệu và thông tin trình bày trong Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 21 “Trình bày Báo cáo tài chính”.

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng VND theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản và nợ phải trả được quy đổi theo tỷ giá mua và bán của Ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối kỳ được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm.

#### 2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

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

#### 3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên các báo cáo tài chính theo giá trị sổ sách các khoản phải thu từ khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi cần trừ 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 năm tài chính. Tăng hoặc giảm số tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả kinh doanh.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo Tài chính.

Việc trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 và các hướng dẫn bổ sung sửa đổi.

#### 4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Hàng tồn kho của Công ty là toàn bộ Chi phí Sản xuất kinh doanh dở dang của Dự án Richmond City. Toàn bộ chi phí được ghi nhận theo giá gốc và các chi phí ước tính phải trả liên quan đến quyền sử dụng đất và việc đầu xây dựng dự án.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

#### 5. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Các loại chi phí trả trước nếu chỉ liên quan đến năm tài chính hiện tại thì được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

#### 7. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả và chi phí phải trả

Phải trả người bán và phải trả khác thể hiện theo nguyên giá. Các khoản phải trả người bán, phải trả khác tại thời điểm báo cáo:



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hành 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.

### 8. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ vay

Các khoản nợ vay tại thời điểm báo cáo:

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

Trường hợp khoản nợ vay bằng ngoại tệ thì tại thời điểm cuối kỳ các khoản nợ vay có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản công bố vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

### 9. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó, bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Trong năm Công ty đã ghi nhận toàn bộ chi phí đi vay sau khi bù trừ với lãi tiền gửi vào khoản mục Chi phí Sản xuất kinh doanh Dờ dang của Dự án Richmond City.

### 10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu là thặng dư giá trị quyền sử dụng đất được Công ty định giá lại và ghi nhận vào giá trị đầu tư dự án chung cư cao tầng đồng thời ghi tăng vốn chủ sở hữu.

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

### 11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

#### *Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

### *Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu*

Khoản mục này dùng để phản ánh các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Tài khoản này không phản ánh các khoản thuế được giảm trừ vào doanh thu như thuế GTGT đầu ra phải nộp tính theo phương pháp trực tiếp.

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

- Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;

- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

+ Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước);

+ Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

## 12. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ. Ngoài ra, còn phản ánh các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: Chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động (trường hợp phát sinh không lớn); chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

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

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển, hội nghị khách hàng...

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

#### 14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động bao gồm Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

#### 15. Báo cáo bộ phận

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

#### 16. 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	30/09/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền mặt	169.157.606	183.947.370
Tiền gửi ngân hàng (*)	349.798.560.043	281.770.729.130
<b>Cộng</b>	<b>349.967.717.649</b>	<b>281.954.676.500</b>

(\*): Trong đó tiền gửi ngân hàng có số dư 349.750.576.721 đồng tại Ngân hàng Tiên Phong – Chi nhánh Bến Thành bị kiểm soát chi, số tiền này chỉ được phép sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng vào Dự án Richmond City của Công ty.

2. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	30/09/2019	01/01/2019
	VND	VND
Công ty Cổ phần Cơ Khí Bình Triệu (*)	743.585.606	743.585.606
Ibau Hamburg (*)	289.648.368	289.648.368
Phải thu các đối tượng khác	618.893.864	1.274.038.308
<b>Cộng</b>	<b>1.652.127.838</b>	<b>2.307.272.282</b>

(\*): Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn này không có khả năng thu hồi, đã quá hạn thanh toán trên 3 năm và được trích lập dự phòng 100% (Xem trình bày tại phần thuyết minh số V.06 của phần thuyết minh báo cáo tài chính này).

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn	30/09/2019	01/01/2019
	VND	VND
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa Ốc Hưng Thịnh	123.659.536.409	285.461.054.183
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land	-	11.328.656.354
Công ty Cổ phần Nội Thất Hưng Thịnh	4.799.514.016	1.229.448.000
Ban bồi thường GPMT quận Bình Thạnh	100.000.000	100.000.000
Các đối tượng khác	350.895.740	289.409.955
<b>Cộng</b>	<b>128.909.946.165</b>	<b>298.408.568.492</b>

Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	30/09/2019	01/01/2019
			VND	VND
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa Ốc Hưng Thịnh	Bên liên quan	Ứng trước tiền thi công (*)	123.659.536.409	285.461.054.183
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land	Bên liên quan	Ứng trước phí môi giới (**)	-	11.328.656.354
Công ty Cổ phần Nội Thất Hưng Thịnh	Bên liên quan	Ứng trước tiền làm nội thất DA Richmond city	4.799.514.016	1.229.448.000
<b>Cộng</b>			<b>128.459.050.425</b>	<b>298.019.158.537</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(\*): Công ty đã ký hợp đồng tổng thầu thi công xây dựng công trình trong Dự án Richmond City theo Hợp đồng số 04-07/HĐTT/2016 ký ngày 04/07/2016 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh (“Hưng Thịnh”), Tổng giá trị hợp đồng + Phụ lục phát sinh đã bao gồm 10% thuế GTGT là 1.124.021.506.531 đồng.

**4. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	30/09/2019	01/01/2019
	VND	VND
Công ty CP Hưng Thịnh Land (*)	14.000.000.000	-
	<b>14.000.000.000</b>	<b>-</b>

(\*) Hợp đồng cho vay số 0709/HĐV/BTC-HTL/2019 ký ngày 07/09/2019, thời gian vay tối đa đến 31/12/2019, lãi suất cho vay 10%/năm.

**5. Phải thu khác****a/ Phải thu khác ngắn hạn**

	30/09/2019	01/01/2019
	VND	VND
Phải thu người mua căn hộ tiền thuế VAT (*)	41.157.058.841	29.309.695.558
Tạm ứng cho nhân viên	200.000.000	200.000.000
Công ty CP Đầu tư Kinh Doanh Địa ốc Hưng Thịnh	132.256.842.353	199.071.125.070
Dự thu tiền lãi từ tài khoản ký quỹ (**)	4.613.803.005	4.613.803.005
<b>Cộng</b>	<b>178.227.704.199</b>	<b>233.194.623.633</b>

(\*): Là tiền thuế GTGT tạm trích đối với khoản ứng trước từ người mua căn hộ của dự án Richmond City.

(\*\*): Là tiền lãi từ tài khoản ký quỹ với Sở Kế Hoạch & Đầu tư TP.HCM (xem trình bày tại thuyết minh số V.5b).

**Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan:**

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	30/09/2019	01/01/2019
			VND	VND
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa Ốc Hưng Thịnh	Bên liên quan	Thu hộ tiền cọc và bán căn hộ (*)	132.256.842.353	199.071.125.070
Tạm ứng	TGD	Tạm ứng	200.000.000	200.000.000

(\*): Ngày 06/01/2017, Công ty và Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa Ốc Hưng Thịnh (“Hưng Thịnh”) ký Biên bản thỏa thuận về việc phối hợp thực hiện Hợp đồng kinh doanh bất động sản với khách hàng tại Dự án Richmond City. Theo biên bản thỏa thuận này, Công ty ủy quyền cho Hưng Thịnh, được thay mặt Công ty trong việc đề nghị khách hàng thực hiện các nghĩa vụ, trách nhiệm, cam kết của mình theo quy định của hợp đồng đã ký giữa Khách hàng và Công ty và Hưng Thịnh sẽ thu hộ, chỉ hộ liên quan đến việc thanh toán, phạt vi phạm và bồi thường (nếu có) đối với khách hàng theo quy định của Hợp đồng đã được ký kết.

Số dư cuối năm là số Công ty còn phải thu của Hưng Thịnh về số tiền Hưng Thịnh đã thu hộ cho Công ty từ các khách hàng mua căn hộ trong dự án này.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**7. Hàng tồn kho**

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	30/09/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>Dự án Richmond City (*)</b>		
- Chi phí tiền sử dụng đất	340.200.163.042	340.200.163.042
- Chi phí thuế đất	160.690.756	160.690.756
- Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng	6.462.150.246	6.462.150.246
- Chi phí xây dựng	699.783.906.771	423.147.893.443
- Chi phí khảo sát địa chất	135.400.000	127.400.000
- Chi phí tư vấn thiết kế và thẩm tra thiết kế	9.685.741.704	9.232.211.454
- Chi phí tư vấn quản lý	308.919.545	308.919.545
- Chi phí tư vấn giám sát	5.778.822.727	4.050.000.000
- Chi phí lãi vay	81.818.208.124	66.687.579.289
- Chi phí khác	3.453.250.909	2.239.233.602
<b>Cộng</b>	<b>1.147.787.253.824</b>	<b>852.616.241.377</b>

(\*) Là toàn bộ chi phí thuộc Dự án Richmond City. Dự án này gồm 3 block chung cư cao tầng với 880 căn hộ để ở, 300 căn officeel và 30 căn shophouse. Chung cư Block A & Block C chung một khối để 4 tầng bố trí kinh doanh Thương mại shophouse và thương mại tập trung. Block A (Riches Tower) với 440 căn hộ ở và 9 căn shophouse; Block B (Glory Tower) với 440 căn hộ ở và 9 căn shophouse; Block C (Lucky Tower) gồm 300 officitel và 12 căn shophouse.

Công ty đang hợp tác với Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh (Bên liên quan) trong việc xây dựng và triển khai dự án này (Xem trình bày tại phần thuyết minh số V.14 của phần thuyết minh báo cáo tài chính này).

Dự án đã tạm nộp một phần tiền sử dụng đất. Dự án này được Ngân hàng TMCP Tiên Phong tài trợ vốn và cấp hạn mức bảo lãnh cho người mua/thuê nhà ở hình thành trong tương lai theo thông báo số 02-06/TB/TPB/CISOU ngày 02/06/2017. Dự án đã được Công ty thế chấp cho Ngân hàng TMCP Tiên Phong.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

<b>8. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>30/09/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí hoa hồng môi giới (*)	109.478.302.841	111.576.104.938
Chiết khấu thanh toán (**)	45.550.148.061	45.550.148.061
Chi phí Nhà mẫu	7.024.974.254	7.024.974.254
<b>Cộng</b>	<b>162.053.425.156</b>	<b>164.151.227.253</b>

(\*) Chi phí môi giới bán hàng phải trả cho Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land (HTL) theo Hợp đồng số 0407/HĐMG/BTC-HTLAND ký ngày 04/07/2017. Theo hợp đồng này thì HTL làm nhà môi giới chính thức và duy nhất để thực hiện hoạt động môi giới và bán tất cả các căn hộ thuộc Dự án Richmond City. HTL sẽ tiến hành công việc tư vấn giá bán và phương thức thanh toán cho Công ty trong quá trình bán các căn hộ. Thời gian của Hợp đồng là từ ngày ký đến khi các căn hộ được bán hết.

(\*\*) Là tiền chiết khấu thanh toán đã được Hưng Thịnh thay mặt Công ty thanh toán cho khách hàng mua căn hộ trong dự án Richmond City của Công ty.

Các khoản chi phí trả trước ngắn hạn trên sẽ được phân bổ theo doanh thu bán căn hộ trong toàn dự án Richmond City.

<b>9. Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>30/09/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tài sản thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ lỗ lũy kế	6.435.820.873	3.374.325.083
Tài sản thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ nhận tiền ứng trước của khách hàng mua căn hộ	8.890.226.141	8.890.226.141
<b>Cộng</b>	<b>15.326.047.014</b>	<b>12.264.551.224</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**10. Vay và nợ thuê tài chính**

Đơn vị tính: VND

	30/09/2019		Trong năm		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>a. Vay ngắn hạn:</i>	53.333.333.331	53.333.333.331	-	53.333.333.334	159.999.999.999	159.999.999.999
- Vay dài hạn đến hạn trả	53.333.333.331	53.333.333.331	-	53.333.333.334	159.999.999.999	159.999.999.999
<i>b. Vay dài hạn</i>	106.666.666.669	106.666.666.669	-	106.666.666.669	106.666.666.669	106.666.666.669
	160.000.000.000	160.000.000.000	-	53.333.333.334	266.666.666.668	266.666.666.668

**Chi tiết như sau:**

Công ty vay vốn dài hạn của Ngân hàng TMCP Tiên Phong - chi nhánh Bến Thành theo Hợp đồng vay số 09/2017/HĐTD/TKHDNLN2/01 ngày 05/04/2017, mục đích bổ sung vốn tài trợ cho dự án Richmond City. Hạn mức tín dụng 600.000.000.000 đồng. Thời gian vay 36 tháng. Lãi suất linh hoạt. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất, và quyền khai thác tài sản trên đất thuộc dự án Richmond City. Số dư nợ gốc vay tại ngày 30/09/2019 là 160.000.000.000 đồng (trong đó 53.333.333.331 đồng là Vay dài hạn đến hạn trả).

**11. Phải trả người bán ngắn hạn**

	30/09/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH SX-TM Tân Quốc Hưng	258.265.000	258.265.000	258.265.000	258.265.000
Công ty Cổ phần Cơ Khí Bình Triệu	239.064.887	239.064.887	239.064.887	239.064.887
Công ty CP Hưng Thịnh Land	922.509.292	922.509.292	-	-
Các đối tượng khác	32.603.420	30.369.420	32.603.420	30.369.420
<b>Cộng</b>	<b>1.452.442.599</b>	<b>1.450.208.599</b>	<b>529.933.307</b>	<b>527.699.307</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

Người mua trả tiền trước ngắn hạn là số tiền khách hàng đã thanh toán theo tiến độ theo các hợp đồng mua bán căn hộ, để mua các căn hộ trong dự án Richmond City của Công ty.

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

a/ Phải nộp	01/01/2019	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	30/09/2019
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	871.764.077	871.764.077	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp - Tạm nộp (*)	3.994.717.065	-	4.864.610.013	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.674.550	885.038.908	6.674.550	885.038.908
Thuế nhà đất, tiền thuê đất (**)	168.260.358.146	-	-	168.260.358.146
Thuế đất phi nông nghiệp	80.345.378	-	80.345.378	-
Thuế môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
Các khoản phải nộp khác	9.344.370	148.186.277	139.181.197	18.349.450
<b>Cộng</b>	<b>172.351.439.509</b>	<b>1.907.989.262</b>	<b>5.965.575.215</b>	<b>169.163.746.504</b>

(\*): Là tiền thuế TNDN tạm nộp 1% trên số tiền thu được từ các hợp đồng chuyển nhượng các căn hộ hình thành trong tương lai của dự án Richmond City.

(\*\*): Là tiền sử dụng đất tạm tính theo công văn số 6059/STNMT-KTĐ ngày 22/6/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường TP HCM về phương án xác định giá đất theo giá thị trường đối với khu đất xây dựng của Dự án. Công ty phải nộp tiền sử dụng đất với số tiền 336.520.716.293 đồng cho lô đất tại 207C Nguyễn Xi, Q. Bình Thạnh (Dự án Richmond City).

b/ Phải thu	01/01/2019	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	30/09/2019
Thuế thu nhập cá nhân	40.145.782	40.145.782	-	-
	<b>40.145.782</b>	<b>40.145.782</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

<b>14. Chi phí phải trả ngắn hạn</b>	<b>30/09/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí môi giới bán dự án	-	37.761.857.581
Chi phí lãi vay phải trả	-	360.095.580
Chi phí phải trả khác		105.439.979
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>38.227.393.140</b>

<b>15. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</b>	<b>30/09/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Phí công đoàn trích của người lao động	1.142.400	-
BHXH, BHYT, BHTN	11.340.800	-
Công ty CP Đầu tư KD Địa ốc Hưng Thịnh	135.352.031.277	135.352.031.277
Tiền đặt cọc mua căn hộ (*)	348.815.051	348.815.051
<b>Cộng</b>	<b>135.713.329.528</b>	<b>135.700.846.328</b>

(\*) Là số tiền khách hàng đã nộp theo các hợp đồng đặt cọc để mua căn hộ trong dự án Richmond City của Công ty.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**16. Vốn chủ sở hữu**

**a/ Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

*Đơn vị tính: VND*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	300.000.000.000	86.158.308.017	2.571.025.926	1.285.311.591	(13.870.762.276)	376.143.883.258
Phát hành cổ phiếu trong năm trước						
Lỗi trong năm trước					(2.756.462.282)	(2.756.462.282)
Phân phối lợi nhuận năm trước						
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>86.158.308.017</b>	<b>2.571.025.926</b>	<b>1.285.311.591</b>	<b>(16.627.224.558)</b>	<b>373.387.420.976</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	300.000.000.000	86.158.308.017	2.571.025.926	1.285.311.591	(16.627.224.558)	373.387.420.976
Lỗi kỳ này					(778.795.679)	(778.795.679)
Phân phối lợi nhuận trong kỳ						
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>86.158.308.017</b>	<b>2.571.025.926</b>	<b>1.285.311.591</b>	<b>(17.406.020.237)</b>	<b>372.608.625.297</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

b/ Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	30/09/2019		01/01/2019	
	Tỷ lệ	VND	Tỷ lệ	VND
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons	95,24%	285.708.970.000	95,24%	285.708.970.000
Các cổ đông khác	4,76%	14.291.030.000	4,76%	14.291.030.000
<b>Cộng</b>	<b>100%</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>300.000.000.000</b>

c/ Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận	30/09/2019		01/01/2019	
	VND		VND	
Vốn đầu tư của chủ sở hữu				
+ Vốn góp đầu kỳ	300.000.000.000		300.000.000.000	
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-		-	
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-		-	
+ Vốn góp cuối kỳ	300.000.000.000		300.000.000.000	
+ Thặng dư vốn đầu kỳ	86.158.308.017		86.158.308.017	
+ Thặng dư vốn tăng trong kỳ	-		-	
+ Thặng dư vốn giảm trong kỳ	-		-	
+ Thặng dư vốn cuối kỳ	86.158.308.017		86.158.308.017	
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-		-	

d/ Cổ phiếu	30/09/2019		01/01/2019	
	VND		VND	
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	30.000.000		30.000.000	
- Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	30.000.000		30.000.000	
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	30.000.000		30.000.000	
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	-		-	
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-		-	
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30.000.000		30.000.000	
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	30.000.000		30.000.000	

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

e/ Các quỹ của doanh nghiệp	30/09/2019		01/01/2019	
	VND		VND	
Quỹ đầu tư phát triển	2.571.025.926		2.571.025.926	
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	1.285.311.591		1.285.311.591	
<b>Cộng</b>	<b>3.856.337.517</b>		<b>3.856.337.517</b>	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

1. Doanh thu tài chính	Quý III/2019	Quý III/2018
	VND	VND
Doanh thu tài chính	-	145.657.023
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>145.657.023</b>
2. Chi phí khác	Quý III/2019	Quý III/2018
	VND	VND
Các khoản chi phí khác	104.239.315	-
<b>Cộng</b>	<b>104.239.315</b>	<b>-</b>
3. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý III/2019	Quý III/2018
	VND	VND
Chi phí nhân công	193.550.538	204.591.126
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.560.939	47.722.590
Chi phí khác bằng tiền	6.377.618	-
<b>Cộng</b>	<b>203.489.095</b>	<b>252.313.716</b>
4. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Quý III/2019	Quý III/2018
	VND	VND
Lợi nhuận/(Lỗ) kế toán sau thuế TNDN	(307.728.410)	(44.801.966)
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(307.728.410)	(44.801.966)
Cổ phiếu lưu hành đầu năm	30.000.000	30.000.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phát hành trong kỳ	-	-
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	30.000.000	30.000.000
<b>Lãi/(Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (đ/cp)</b>	<b>(10)</b>	<b>(1)</b>
<b>Lãi/(Lỗ) suy giảm trên cổ phiếu (đ/CP)</b>	<b>(10)</b>	<b>(1)</b>

TP. HCM, ngày 16 tháng 10 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Trà Thị Thanh Lan

Trần Quốc Văn

Cù Hải Long



