

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của công ty là Thương mại – Dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Bán buôn và bán lẻ hàng công nghệ phẩm, thực phẩm, hàng tiêu dùng, nông hải sản;
- Kinh doanh dịch vụ ăn uống, dịch vụ sinh hoạt, dịch vụ du lịch;
- Kinh doanh, cung ứng vật tư kỹ thuật: xăng dầu, nhớt, mỡ công nghiệp, phân bón, hóa chất (trừ hóa chất có tính độc hại mạnh), thiết bị phụ tùng nông nghiệp, kim khí điện máy, vật liệu xây dựng;
- Kinh doanh hàng nông lâm thủy hải sản, thực phẩm, tiêu thụ công nghiệp, hàng mỹ nghệ để xuất khẩu và tiêu thụ nội địa;
- Kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà trọ;
- Xuất khẩu máy móc, thiết bị, vật tư nguyên nhiên liệu, hàng hóa;
- Dịch vụ xuất nhập khẩu;
- Xây dựng (dân dụng, công nghiệp, giao thông công chánh) và kinh doanh nhà;
- Mua bán vật tư bảo vệ thực vật, thuốc bảo vệ thực vật, phương tiện vận tải đường bộ;
- Vận tải xăng dầu đường bộ;
- Karaoke;
- Giết mổ gia súc;
- Cho thuê mặt bằng, văn phòng, kho, ki-ốt;
- Kinh doanh bất động sản.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Riêng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản có chu kỳ kinh doanh trên 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Các yếu tố ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng của Công ty trong năm.

- Doanh thu tăng cao trong năm nay do công ty phát sinh các hợp đồng bán xăng, dầu:
 - + Hợp đồng số 91/HĐTNP-2018 ngày 16 tháng 8 năm 2018 được ký kết giữa Công ty CP TM Hóc Môn và Chi nhánh Công ty CP TM Kiên Giang – Xí nghiệp Kinh doanh Xăng dầu Phú Quốc và Biên

bản thỏa thuận ba bên số 02/LH-HM-PQ ngày 16 tháng 8 tháng 2018 giữa Công ty TNHH TM và DV Long Hưng (bên A), Công ty CP TM Hóc Môn (bên B) và Chi nhánh Công ty CP TM Kiên Giang – Xí nghiệp KD Xăng dầu Phú Quốc (bên C). Theo đó, bên A cam kết cung cấp nguồn hàng cho bên B và bên B được nợ với hạn mức 40 tỷ đồng và trên cơ sở đó bên B sẽ bán hàng cho bên C và cũng cho bên C được nợ với hạn mức 40 tỷ đồng;

+ Hợp đồng số 30/HỆTNPP-2018 ngày 02 tháng 05 năm 2018 được ký kết giữa Công ty CP TM Hóc Môn và Chi nhánh Công ty CP TM Kiên Giang – Xí nghiệp Kinh doanh Xăng dầu Kiên Giang và Biên bản thỏa thuận ba bên số 01/LH-HM-PQ ngày 02 tháng 5 năm 2018 giữa Công ty TNHH TM và DV Long Hưng (bên A), Công ty CP TM Hóc Môn (bên B) và Chi nhánh Công ty CP TM Kiên Giang – Xí nghiệp KD Xăng dầu Kiên Giang (bên C). Theo đó, bên A cam kết cung cấp nguồn hàng cho bên B và bên B được nợ với hạn mức 60 tỷ đồng và trên cơ sở đó bên B sẽ bán hàng cho bên C và cũng cho bên C được nợ với hạn mức 60 tỷ đồng.

- Ngày 04 tháng 6 năm 2018, Hội đồng quản trị thông qua Nghị Quyết số 52/NQ-HĐQT về việc thống nhất chủ trương và phương án chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 507, tờ bản đồ số 24, thị trấn Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện dự án xây dựng mới trụ sở chính.

- Công ty đã hạch toán điều chỉnh giảm tiền thuê đất từ tháng 07 năm 2017 đến tháng 12 năm 2017 số tiền 2.241.859.878 đồng theo Thông báo số 10541/TB-CT ngày 26 tháng 06 năm 2018 của Tổng Cục Thuế về việc xác định lại đơn giá thuê đất của Chợ Đầu mối Nông sản Thực Phẩm Hóc Môn.

- Công ty đã nộp tiền theo Thông báo số 10784/TB-CT ngày 29 tháng 06 năm 2018 về việc nộp tiền sử dụng đất tại dự án xây dựng Khu nhà ở tại xã Xuân Thới Đông, diện tích 42.944,9m² với tổng số tiền là 26.214.593.000 đồng.

6. Cấu trúc Công ty

Các Công ty con.

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ đầu mối Nông sản Thực phẩm Hóc Môn	Số 14/7A Nguyễn Thị Sóc, ấp Mỹ Hòa 4, xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn, Tp. Hồ Chí Minh.	Quản lý chợ và cho thuê kiot,...	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Các Công ty liên doanh, liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn.	Số 179 Ấp 1, xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn, Tp. Hồ Chí Minh.	Giết mổ gia súc,.	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%

Các Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

STT	Tên đơn vị	Địa chỉ
1	Cửa hàng xăng dầu Số 01	7A1 QL22, ấp 2, xã Xuân Thới Sơn, huyện Hóc Môn, Tp.HCM
2	Cửa hàng xăng dầu Số 02 Đông Thạnh	3/35H Đặng Thúc Vịnh, ấp 1, xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, Tp.HCM
3	Cửa hàng xăng dầu Số 03	19 Lê Lợi, khu phố 4, thị trấn Hóc Môn, huyện Hóc Môn, Tp.HCM
4	Cửa hàng xăng dầu Thị Trấn	88 Bà Triệu, khu phố 1, thị trấn Hóc Môn, huyện Hóc Môn, Tp.HCM
5	Cửa hàng xăng dầu Trung Mỹ Tây	2 Tô Ký, xã Trung Chánh, huyện Hóc Môn, Tp.HCM
6	Cửa hàng xăng dầu Tân Xuân	1/2 Quốc lộ 22, ấp Chánh, xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, Tp.HCM
7	Cửa hàng xăng dầu Tân Chánh Hiệp	2/7 A, Đường Tô Ký, Khu phố 2, Phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Tp.HCM
8	Cửa hàng xăng dầu Thới Tam Thôn	30/4 Tô Ký, ấp Nam Thới, xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn, Tp.HCM
9	Cửa hàng xăng dầu Lam Sơn	30F QL 22, ấp Thống Nhất 1, xã Tân Thới Nhì, huyện Hóc Môn, Tp.HCM
10	Cửa hàng xăng dầu Bà Điểm 1	66/7D Quốc lộ 22, ấp Đông Lân, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, Tp.HCM
11	Cửa hàng xăng dầu Bà Điểm 2	14/1B Phan Văn Hớn, ấp Tiền Lân, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, Tp.HCM
12	Cửa hàng xăng dầu Tân Hiệp 2	Đường Đỗ Văn Dậy, ấp Tân Hòa, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Tp.HCM
13	Cửa hàng xăng dầu Số 03 Đông Thạnh	Số 656 Lê Văn Khương, ấp 5, xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, Tp.HCM
14	Cửa hàng ăn uống Hương Cau	3/27 Quốc lộ 22, Thị Trấn Hóc Môn, huyện Hóc Môn, TP.HCM
15	Cửa hàng An Khang	Số 2 Tô Ký, xã Trung Chánh, huyện Hóc Môn, Tp.HCM
16	Cửa hàng xe máy Bình Minh	Số 126/11 Trường Trinh, Lạc Quang, phường Tân Thới Nhất, quận 12, Tp.HCM

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có 131 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 128 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.
Báo cáo tài chính này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

Đơn vị tiền tệ được sử dụng để lập báo cáo là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Luật Kế toán, Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán Công ty của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Theo đó, bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh báo cáo tài chính năm được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

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

3. Hình thức kế toán áp dụng: Nhật ký chung.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

Các đơn vị trực thuộc có tổ chức công tác kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính.

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm: tiền mặt, tiền đang chuyển và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư (có thời hạn gốc không quá ba tháng), có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).

- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được theo mệnh giá.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM là giá đóng cửa tại ngày kết thúc năm. Trường hợp tại ngày kết thúc năm thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết năm kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Công ty con

Công ty con là Công ty chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của Công ty đó.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. 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 doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân (x) với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính toán được ghi nhận vào chi phí tài chính

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra. Cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
- + 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm;

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

- + 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm;
 - + 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm;
 - + 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
 - Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.
- Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua 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.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường và chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chi bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính (hoặc yếu tố chi phí khác cho phù hợp).

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. 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 hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Công ty đang sử dụng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

7. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chi được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định 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 năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian hữu dụng ước tính. Cụ thể như sau:

Thời gian hữu dụng ước tính của các nhóm tài sản cố định:

Nhà cửa, vật kiến trúc	07 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	06 - 07 năm
Phương tiện vận tải	06 - 08 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	05 - 08 năm
Quyền sử dụng đất	20 - 50 năm

8. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,....

Quyền sử dụng đất của Công ty được khấu hao như sau:

- Nhận chuyển nhượng hợp pháp: được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian giao đất (20-50 năm), quyền sử dụng đất không thời hạn không được tính khấu hao.

9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê.

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn

bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Nhà lồng chợ	25 năm
Chi phí san lấp mặt bằng	50 năm
Chi phí đèn bù	20 năm

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

11. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Vay và nợ thuê tài chính phản ánh các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính và tình hình thanh toán các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính;
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

12. Quỹ lương

Quỹ lương được trích trên cơ sở theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên số 35/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12 tháng 4 năm 2018. Theo Nghị quyết này, tổng quỹ tiền lương trong năm tài chính của công ty được xác định theo công thức : (tổng thu-tổng chi chưa lương) x 50%.

13. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác của chủ sở hữu

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

Cổ phiếu quỹ

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập Công ty được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

14. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

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 hoá chủ yếu là hàng xăng, dầu,..

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

- 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.
- 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.

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

- 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.

Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê kiot

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả 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 kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- 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 bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Doanh thu chưa thực hiện

Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Tiền lãi từ tiền gửi ngân hàng

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng năm.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

15. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu là các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào tổng doanh thu trong năm bao gồm thuế tiêu thụ đặc biệt.

16. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng giá vốn của hàng hóa, Bất động sản đầu tư, Giá thành sản xuất của thành phẩm đã bán và chi phí trực tiếp của khối lượng dịch vụ đã cung cấp, chi phí khác được tính vào giá vốn hoặc giảm giá vốn hàng bán.

17. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính là những chi phí liên quan đến hoạt động tài chính gồm chi phí lãi vay,.... Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh

18. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. 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.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

19. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp là toàn bộ các chi phí phát sinh đến quá trình cung cấp dịch vụ và các chi phí quản lý chung của Công ty.

20. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Thuế giá trị gia tăng: theo phương pháp khấu trừ.

Công ty nộp thuế thu nhập doanh nghiệp bằng 20% (hai mươi phần trăm) lợi nhuận thu được từ hoạt động kinh doanh.

Công ty đã tạm nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng Bất động sản tại dự án Khu nhà ở Xuân Thới Đông theo quy định tại thông tư 78/2014/TT- BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài Chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế TNDN phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

Các loại thuế khác theo quy định hiện hành tại thời điểm nộp thuế hàng năm.

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

21. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoãn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

22. Các bên có liên quan

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

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

23. Báo cáo theo bộ phận

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

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

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính năm của Công ty.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (ĐVT: VNĐ)

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

STT	Chi tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
1.1	Tiền mặt	4.243.451.989	4.157.756.159
1.2	Tiền gửi ngân hàng	6.217.743.654	1.868.734.937
1.3	Các khoản tương đương tiền	-	-
	- Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống	-	-
	Cộng	10.461.195.643	6.026.491.096

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tiền gửi ngân hàng không bị phong tỏa để đảm bảo cho các khoản vay.

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm: chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

2a Chứng khoán kinh doanh

Chi tiêu	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu	7.742.307.327	5.760.911.174	(1.981.396.153)	5.350.785.919	4.661.058.919	(689.727.000)
- Tổng Công ty Dầu Việt Nam - Công ty TNHH MTV	2.371.148.700	1.875.613.700	(495.535.000)	-	-	-
- Cty CP Liên doanh Đầu tư Quốc tế KLF	1.198.795.500	569.995.500	(628.800.000)	1.027.539.000	816.099.000	(211.440.000)
- Các công ty khác	4.172.363.127	3.315.301.974	(857.061.153)	4.323.246.919	3.844.959.919	(478.287.000)
Cộng	7.742.307.327	5.760.911.174	(1.981.396.153)	5.350.785.919	4.661.058.919	(689.727.000)

Lý do thay đổi chứng khoán kinh doanh:

Trong năm, công ty đầu tư thêm các cổ phiếu sau:

- Cổ phiếu Tổng Công ty Dầu Việt Nam - Công ty TNHH MTV (mã OIL):
 - + Mua 237.000 cổ phiếu với giá mua và chi phí mua là 2.618.576.700 đồng.
 - + Bán 12.000 cổ phiếu với giá tương ứng là 247.428.000 đồng.
- Công ty CP Liên doanh Đầu tư Quốc tế KLF (mã KLF):
 - + Mua 60.000 cổ phiếu với giá mua và chi phí mua là 171.256.500 đồng.

Cơ sở giá trị hợp lý: Đánh giá theo giá đóng cửa của cổ phiếu được niêm yết trên sàn của Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM và Hà Nội và tại ngày 28 tháng 12 năm 2018.

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(689.727.000)	(478.660.800)
Trích lập dự phòng	(2.540.126.054)	(1.072.708.600)
Hoàn nhập dự phòng	1.248.456.901	861.642.400
Số cuối năm	(1.981.396.153)	(689.727.000)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, không có Chứng khoán kinh doanh được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

2b Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	-	-	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	-	-
Dài hạn	91.380.000.000	91.380.000.000	112.079.000.000	112.079.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn	91.380.000.000	91.380.000.000	112.079.000.000	112.079.000.000
Cộng	91.380.000.000	91.380.000.000	112.079.000.000	112.079.000.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh (xem thuyết minh số V.21).

2c Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chỉ tiêu	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	12.000.000.000	12.000.000.000	-	12.000.000.000	12.000.000.000	-
- Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Đầu mối Nông sản Thực phẩm Hóc Môn ⁽¹⁾	12.000.000.000	12.000.000.000	-	12.000.000.000	12.000.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	52.500.040.000	49.303.229.287	(3.196.810.713)	42.000.030.000	40.409.575.866	(1.590.454.134)
Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn ⁽²⁾	52.500.040.000	49.303.229.287	(3.196.810.713)	42.000.030.000	40.409.575.866	(1.590.454.134)
Đầu tư vào đơn vị khác	878.238.342	78.238.342	(800.000.000)	878.238.342	78.238.342	(800.000.000)
Công ty Cổ phần Bất động sản Bến Thành Đức Khải ⁽³⁾	878.238.342	78.238.342	(800.000.000)	878.238.342	78.238.342	(800.000.000)
Cộng	65.378.278.342	61.381.467.629	(3.996.810.713)	54.878.268.342	52.487.814.208	(2.390.454.134)

⁽¹⁾ Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4104000073 thay đổi lần thứ 3 ngày 26 tháng 9 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Công ty đầu tư vào Công ty với số tiền 12.000.000.000 VND, tương đương 100,00% vốn điều lệ (số đầu năm là 12.000.000.000 VND, tương đương 100,00% vốn điều lệ).

⁽²⁾ Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312789319 thay đổi lần thứ 1 ngày 17 tháng 01 năm 2017 Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh cấp. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã đầu tư với số tiền 52.500.040.000 đồng, tương đương 35,00% vốn điều lệ (số đầu năm là 42.000.030.000 VND, tương đương 35,00% vốn điều lệ).

⁽³⁾ Công ty đầu tư vào Công ty với số tiền 878.238.342 VND, tương đương 8,4% vốn điều lệ (số đầu năm là 878.238.342 VND, tương đương 8,4% vốn điều lệ). Công ty đang làm thủ tục giải thể theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông công ty Cổ phần Bất động sản Bến Thành Đức Khải số: 01/2014/NQ-ĐHĐCĐ-BTĐK ngày 03 tháng 01 năm 2014.

Các khoản đầu tư nêu trên không xác định được giá trị hợp lý do không có giá giao dịch và Chuẩn mực kế toán Việt Nam chưa có hướng dẫn về xác định giá trị hợp lý. Do đó, Giá trị hợp lý bằng giá gốc đầu tư trừ đi dự phòng.

Tình hình hoạt động của các công ty con, liên kết

Đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2018, Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn vẫn đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng và kết quả kinh doanh năm 2018 bị lỗ.

Dự phòng cho các khoản đầu tư công ty con, công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Là khoản lập dự phòng đầu tư Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn và Công ty Cổ phần Bất động sản Bến Thành Đức Khải.

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự phòng đầu tư chứng khoán dài hạn	-	-
Dự phòng khoản lỗ của các công ty con	-	-
Dự phòng khoản lỗ của các công ty liên kết, liên doanh	(3.196.810.713)	(1.590.454.134)
Dự phòng các khoản đầu tư dài hạn khác	(800.000.000)	(800.000.000)
Cộng	(3.996.810.713)	(2.390.454.134)

Tình hình biến động dự phòng như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	(2.390.454.134)	(1.457.371.102)
Trích lập dự phòng	(1.606.356.579)	(933.083.032)
Hoàn nhập dự phòng	-	-
Số cuối năm	(3.996.810.713)	(2.390.454.134)

Giao dịch với các công ty con và công ty liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các công ty con và công ty liên kết như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<i>Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Đầu mối Nông sản Thực phẩm Hóc Môn – Công ty con</i>		
Cung cấp dịch vụ		
<i>Doanh thu</i>	1.488.465.517	1.471.879.447
<i>Giá vốn</i>	14.032.297	10.559.272
<i>Lợi nhuận công ty con chuyển về công ty mẹ</i>		
<i>Phải thu lợi nhuận</i>	21.007.395.360	17.673.063.597
<i>Đã thu lợi nhuận</i>	(21.015.311.177)	(16.859.196.425)
<i>Hoạt động cho thuê ô vựa</i>		
<i>Phải thu</i>	9.480.040.592	7.682.046.212
<i>Đã thu</i>	(9.087.501.947)	(7.522.460.550)
<i>Lãi trả chậm</i>		
<i>Phải thu</i>	51.166.337	24.693.064
<i>Đã thu</i>	(52.816.695)	(18.931.398)
<i>Giao dịch khác</i>		
<i>Phải trả</i>	-	-
<i>Đã trả</i>	-	5.895.792.935

Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn

Trong năm, công ty không phát sinh giao dịch

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh...

Không có khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh

3. Phải thu của khách hàng

Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	55.708.565.460	4.288.992.919
Các khách hàng của khối văn phòng công ty	53.454.369.692	3.266.249.400
- Chi nhánh Công ty CP Thương mại Kiên Giang - Xi nghiệp Kinh doanh xăng dầu Phú Quốc	27.853.585.200	-
- Chi nhánh Công ty CP Thương mại Kiên Giang - Xi nghiệp Kinh doanh xăng dầu Kiên Giang	20.191.406.910	-
- Công ty CP Transimex	1.417.600.000	1.109.600.000
- Các khách hàng của khu pha lọc	22.000.000	37.400.000
- Các khách hàng của khu chợ thị	289.708.182	-
- Các khách hàng khác của khối văn phòng	3.680.069.400	2.156.649.400
Các khách hàng của CHXD bán lẻ	2.165.976.768	960.566.520
Các khách hàng khác	88.219.000	62.176.999
Cộng	55.708.565.460	4.326.392.919

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, công ty không có Các khoản phải thu ngắn hạn khách hàng được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	6.609.360.265	7.036.974.233
Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng An Phước Thịnh	6.139.656.800	6.139.656.800
Các nhà cung cấp khác	469.703.465	897.317.433
Cộng	6.609.360.265	7.036.974.233

5. Phải thu khác

5a Phải thu ngắn hạn khác

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	4.944.188.417	-	4.656.528.014	-
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Đầu mối Nông sản Thực phẩm Hóc Môn – công ty con	4.944.188.417	-	4.656.528.014	-
Lợi nhuận được chia	3.701.744.290	-	3.709.660.107	-
Thu hộ cho thuế ô vữa	1.238.332.819	-	941.106.241	-
Lãi trả chậm	4.111.308	-	5.761.666	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	2.732.245.598	28.100.000	1.693.147.249	28.100.000
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	2.677.768.109	-	1.370.963.528	-
Ký cược, ký quỹ	12.000.000	-	102.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Công ích Hóc Môn	12.000.000	-	12.000.000	-
- Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM	-	-	90.000.000	-
Các khoản phải thu khác	42.477.489	28.100.000	220.183.721	28.100.000
Phải thu thuế TNCN	2.748.235	-	157.963.725	-
Các khoản phải thu khác	39.729.254	28.100.000	62.219.996	28.100.000
Cộng	7.676.434.015	28.100.000	6.349.675.263	28.100.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, công ty không có các khoản phải thu ngắn hạn khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

5b Phải thu dài hạn khác

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	-	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	-	-	-	-
- Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM ^(*)	14.497.082.342	-	14.497.082.342	-
Cộng	14.497.082.342	-	14.497.082.342	-

(*) Đây là khoản ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án khu nhà ở tại xã Xuân Thới Đông.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, công ty không có các khoản phải thu dài hạn khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

6. Nợ xấu

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi (*)	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi (*)
Các bên liên quan	-	-	-	-
Các tổ chức và cá nhân khác	28.100.000	-	28.100.000	-
Quá hạn từ 06 tháng – 01 năm	-	-	-	-
Quá hạn từ 01 năm – 02 năm	-	-	-	-
Quá hạn từ 02 năm – 03 năm	-	-	-	-
Quá hạn trên 03 năm	28.100.000	-	28.100.000	-
Phải thu tiền bán hàng	28.100.000	-	28.100.000	-
- Trạm thu mua heo	22.000.000	-	22.000.000	-
- Võ Văn Tường	6.100.000	-	6.100.000	-
Cộng	28.100.000	-	28.100.000	-

(*) Giá trị có thể thu hồi bằng giá gốc trừ số nợ phải thu đã lập dự phòng.

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	Nợ phải thu ngắn hạn	Nợ phải thu dài hạn	Cộng
Số đầu năm	(28.100.000)	-	(28.100.000)
Trích lập dự phòng bổ sung	-	-	-
Hoàn nhập dự phòng	-	-	-
Số cuối năm	(28.100.000)	-	(28.100.000)

7. Hàng tồn kho

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	-	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	-	-
Chi phí SXKD dở dang	-	-	-	-
Thành phẩm	-	-	-	-
Hàng hóa (*)	5.946.841.643	(45.051.429)	4.037.779.675	(45.051.429)
Cộng	5.946.841.643	45.051.429	4.037.779.675	45.051.429

(*) Chủ yếu là xăng, dầu và nhớt các loại còn tồn kho.

Công ty không có giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ.

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

Tình hình biến động dự phòng giảm giá hàng tồn kho như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(45.051.429)	(45.051.429)
Trích lập dự phòng	-	-
Hoàn nhập dự phòng	-	-
Số cuối năm	(45.051.429)	(45.051.429)

8. Chi phí trả trước

8a Chi phí trả trước ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ dụng cụ	181.355.511	293.196.477
Chi phí sửa chữa	401.930.342	-
Chi phí bảo hiểm	163.310.784	102.804.354
Chi phí trả trước khác	13.797.334	15.556.241
Cộng	760.393.971	411.557.074

Tình hình biến động chi phí trả trước ngắn hạn như sau:

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	411.557.074	304.366.500
Tăng trong năm	1.955.460.240	1.361.940.028
Phân bổ trong năm	(1.606.623.343)	(1.254.749.454)
Số cuối năm	760.393.971	411.557.074

8b Chi phí trả trước dài hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sửa chữa (*)	3.647.482.151	4.886.560.241
Phí thuê đất trạm cung cấp nước sạch (**)	4.534.486.120	4.631.653.684
Thuê mặt bằng cửa hàng xăng dầu số 3 Đông Thạnh	387.440.000	610.000.000
Công cụ dụng cụ	16.303.167	7.389.595
Chi phí trả trước khác	219.364.064	2.466.000
Cộng	8.805.075.502	10.138.229.520

(*) là chi phí sửa chữa Chợ Đầu mối nông sản Hóc Môn.

(**) Thời gian phân bổ là năm mươi (50) năm được quy định tại Văn bản thỏa thuận ngày 24 tháng 08 năm 2015.

Tình hình biến động chi phí trả trước dài hạn như sau:

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	10.138.229.520	7.653.258.206
Tăng trong năm	1.769.817.759	4.589.535.600
Phân bổ trong năm	(3.102.971.777)	(2.104.564.286)
Số cuối năm	8.805.075.502	10.138.229.520

Công ty không phát sinh chi phí trả trước dài hạn như thế chấp, bảo lãnh.

9. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Công ty đã tạm nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyên nhượng Bất động sản tại dự án Khu nhà ở Xuân Thới Đông theo quy định tại thông tư 78/2014/TT- BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài Chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế TNDN phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

10. Tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
I. Nguyên giá					
1. Số đầu năm	15.925.399.498	8.200.918.569	1.975.104.358	130.075.396	26.231.497.821
2. Tăng trong năm	2.422.363.918	3.095.830.477	-	60.590.099	5.578.784.494
- Mua sắm	133.090.909	3.095.830.477	-	60.590.099	3.289.511.485
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	2.289.273.009	-	-	-	2.289.273.009
3. Giảm trong năm	-	(2.302.231.410)	-	-	(2.302.231.410)
- Giảm do thanh lý	-	(2.302.231.410)	-	-	(2.302.231.410)
4. Số cuối năm	18.347.763.416	8.994.517.636	1.975.104.358	190.665.495	29.508.050.905
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	5.076.485.084	4.943.407.160	1.975.104.358	40.081.760	12.035.078.362
II. Giá trị hao mòn					
1. Số đầu năm	10.650.177.137	7.263.148.428	1.975.104.358	77.850.074	19.966.279.997
2. Tăng trong năm	1.176.058.390	587.432.627	-	28.066.271	1.791.557.288
Khấu hao trong năm	1.176.058.390	587.432.627	-	28.066.271	1.791.557.288
3. Giảm trong năm	-	(2.167.934.600)	-	-	(2.167.934.600)
- Giảm do thanh lý	-	(2.167.934.600)	-	-	(2.167.934.600)
4. Số cuối năm	11.826.235.527	5.682.646.455	1.975.104.358	105.916.345	19.589.902.685
III. Giá trị còn lại					
1. Tại ngày đầu năm	5.275.222.361	937.770.141	-	52.225.322	6.265.217.824
2. Tại ngày cuối năm	6.521.527.889	3.311.871.181	-	84.749.150	9.918.148.220
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

Trong đó:

- Công ty không có tài sản nào dùng để thế chấp đảm bảo vay.
- Công ty không có các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai.

11. Tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất (*)	Cộng
I. Nguyên giá		
1. Số đầu năm	16.210.028.034	16.210.028.034
2. Tăng trong năm	-	-
3. Giảm trong năm	-	-
4. Số cuối năm	16.210.028.034	16.210.028.034
<i>Trong đó:</i>		
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-
II. Giá trị hao mòn		
1. Số đầu năm	2.282.983.206	2.282.983.206
2. Tăng trong năm	321.021.828	321.021.828
<i>Khấu hao trong năm</i>	321.021.828	321.021.828
3. Giảm trong năm	-	-
4. Số cuối năm	2.604.005.034	2.604.005.034
III. Giá trị còn lại		
1. Tại ngày đầu năm	13.927.044.828	13.927.044.828
2. Tại ngày cuối năm	13.606.023.000	13.606.023.000
<i>Trong đó:</i>		
Tạm thời chưa sử dụng	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-

Trong đó:

- Công ty không có tài sản nào dùng để thế chấp đảm bảo vay.
- Công ty không có các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định vô hình có giá trị lớn trong tương lai.

(*) Các Quyền sử dụng đất như sau:

- Mặt bằng 1/6 Quốc lộ 22, thị trấn Hóc Môn: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 380037 cấp ngày 12 tháng 6 năm 2012 do Sở Tài Nguyên và Môi trường Tp.HCM cấp, thời hạn sử dụng đến ngày 04 tháng 7 năm 2061
- Mặt bằng sau nhà hàng Hương Cau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 180303 cấp ngày 11 tháng 10 năm 2002 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp, thời hạn sử dụng 20 năm.
- Mặt bằng 1/2 Quốc lộ 22, ấp Chánh, xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 380199 cấp ngày 25 tháng 7 năm 2013 do Sở Tài Nguyên và Môi trường Tp.HCM cấp, thời hạn sử dụng lâu dài.
- Mặt bằng số 88 Bà Triệu, thị trấn Hóc Môn, huyện Hóc Môn: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 474755 cấp ngày 27 tháng 8 năm 2014 do Sở Tài Nguyên và Môi trường Tp.HCM cấp, thời hạn sử dụng đến ngày 24 tháng 4 năm 2064.

12. Bất động sản đầu tư cho thuê

Chỉ tiêu	Nhà lồng chợ thịt	Nhà lồng chợ rau	Kho mát	Cơ sở hạ tầng	Cộng
I. Nguyên giá					
1. Số đầu năm	7.512.905.862	13.161.237.343	2.109.255.380	40.095.254.516	62.878.653.101
2. Tăng trong năm	-	-	-	-	-
3. Giảm trong năm	-	-	-	-	-
4. Số cuối năm	7.512.905.862	13.161.237.343	2.109.255.380	40.095.254.516	62.878.653.101
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	2.109.255.380	488.023.401	2.597.278.781
II. Giá trị hao mòn					
1. Số đầu năm	3.055.248.396	7.150.938.950	2.109.255.380	21.295.131.172	33.610.573.898
2. Tăng trong năm	300.516.240	526.449.492	-	395.867.856	1.222.833.588
<i>Khấu hao trong năm</i>	300.516.240	526.449.492	-	395.867.856	1.222.833.588
3. Giảm trong năm	-	-	-	-	-
4. Số cuối năm	3.355.764.636	7.677.388.442	2.109.255.380	21.690.999.028	34.833.407.486
III. Giá trị còn lại					
1. Tại ngày đầu năm	4.457.657.466	6.010.298.393	-	18.800.123.344	29.268.079.203
2. Tại ngày cuối năm	4.157.141.226	5.483.848.901	-	18.404.255.488	28.045.245.615

Theo qui định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

Dự án Chợ Đầu mối Nông sản Hóc môn đã được quyết toán theo Quyết định số 4942/QĐ-UBND ngày 07 tháng 10 năm 2014 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty không có bất động sản đầu tư đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay.

13. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Khu nhà ở Xuân Thới Đông (*)	179.365.363.046	179.365.363.046	152.706.312.902	152.706.312.902
Dự án Trung tâm Thương mại (**)	18.181.818.182	18.181.818.182	18.181.818.182	18.181.818.182
Dự án Khu dân cư Tân Xuân	2.151.225.046	2.151.225.046	2.062.845.384	2.062.845.384
Cộng	199.698.406.274	199.698.406.274	172.950.976.468	172.950.976.468

(¹) Theo Quyết định số 2815/QĐ-UBND ngày 31 tháng 5 năm 2017 của Ủy Ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp thuận Công ty làm chủ đầu tư của dự án Khu nhà ở tại xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn, Tp.HCM thì Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn được công nhận làm chủ đầu tư dự án Khu nhà ở với diện tích là 42.944,9 m² tại xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn;

(²) Là chi phí mua tầng 4 tại Trung tâm Thương mại Hóc Môn theo hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty và Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa Ốc Hoàng Quân.

14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi tiết	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Số cuối năm
Mua sắm tài sản cố định	2.055.820.521	17.628.192.365	(3.228.921.386)	16.455.091.500
<i>Chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất</i>		- 16.455.091.500		- 16.455.091.500
<i>Trụ bơm</i>		- 360.000.000	(360.000.000)	-
<i>Bồn chứa xăng dầu</i>		- 133.090.909	(133.090.909)	-
<i>Hệ thống máy lạnh khu chợ thịt</i>	2.055.820.521	680.009.956	(2.735.830.477)	-
Xây dựng cơ bản dở dang	174.159.545	2.115.113.464	(2.289.273.009)	-
<i>Cửa hàng xăng dầu Tân Hiệp 2</i>	174.159.545	2.115.113.464	(2.289.273.009)	-
Cộng	2.229.980.066	19.743.305.829	(5.518.194.395)	16.455.091.500

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty không thể chấp, cầm cố công trình xây dựng dở dang để đảm bảo cho các khoản vay.

15. Phải trả người bán ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải trả nhà cung cấp khác</i>	62.744.001.329	6.910.405.990
Công ty TNHH TM & DV Long Hưng	48.080.177.710	-
Công ty Cp Tư vấn TM DV Địa ốc Hoàng Quân	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty TNHH Huy Long	7.552.390.000	601.630.000
Các nhà cung cấp khác	2.111.433.619	1.308.775.990
Cộng	62.744.001.329	6.910.405.990

Công ty không có số nợ quá hạn chưa thanh toán.

16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải trả nhà cung cấp khác</i>	33.801.050	2.870.531.050
Các khách hàng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	30.888.700	2.842.488.700
Các khách hàng khác	2.912.350	28.042.350
Cộng	33.801.050	2.870.531.050

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Chi tiêu	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải thu	Phải nộp	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng hàng bán nội địa	-	503.669.693	3.923.277.596	(3.949.411.966)	-	477.535.323
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	398.597	2.916.085	(3.314.682)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.577.515.558	-	4.144.996.203	(3.418.076.476)	1.298.958.522	448.362.691
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp hoạt động sản xuất kinh doanh</i>	278.557.036	-	3.646.731.543	(2.919.811.816)	-	448.362.691
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp bị truy thu</i>	-	-	43.885.550	(43.885.550)	-	-
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp hoạt động chuyển nhượng bất động sản</i>	1.298.958.522	-	454.379.110	(454.379.110)	1.298.958.522	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	100.680.955	1.222.572.099	(1.250.288.074)	10.580.970	83.545.950
<i>Thuế thu nhập cá nhân (tiền lương tiền công)</i>	-	100.680.955	853.359.149	(964.621.074)	10.580.970	-
<i>Thuế thu nhập cá nhân (Đầu tư vốn)</i>	-	-	369.212.950	(285.667.000)	-	83.545.950
Thuế nhà đất	-	-	69.689.203	(69.689.203)	-	-
Tiền thuế đất	-	-	829.552.798	(791.695.274)	-	37.857.524
Các khoản phải nộp khác	-	-	26.337.626.541	(26.337.626.541)	-	-
Cộng	1.577.515.558	604.749.245	36.530.630.525	(35.820.102.216)	1.309.539.492	1.047.301.488

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

Thuế tiêu thụ đặc biệt

Công ty phải nộp thuế tiêu thụ đặc biệt cho hoạt động kinh doanh karaoke với thuế suất 30%.

Thuế Thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Công ty đã tạm nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng Bất động sản tại dự án Khu nhà ở Xuân Thới Đông theo quy định tại thông tư 78/2014/TT- BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài Chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế TNDN phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

Tiền thuê đất

Công ty phải nộp tiền thuê đất theo qui định tại hợp đồng thuê.

Thuế nhà đất

Thuế nhà đất được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

18. Phải trả người lao động

Quỹ lương được trích trên cơ sở theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên số 35/NQ-DHĐCD ngày 12 tháng 4 năm 2018. Theo Nghị quyết này, tổng quỹ tiền lương trong năm tài chính của công ty được xác định theo công thức : (tổng thu-tổng chi chưa lương) x 50%.

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền lương phải trả	2.252.303.955	940.903.544
Tiền thưởng phải trả	-	-
Cộng	2.252.303.955	940.903.544

19. Chi phí phải trả ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	-	-
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	261.204.299	303.744.955
Phí kiểm toán báo cáo tài chính	140.000.000	140.000.000
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	121.204.299	163.744.955
Cộng	261.204.299	303.744.955

20. Doanh thu chưa thực hiện

20a Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các bên liên quan</i>	-	-
<i>Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các tổ chức và cá nhân khác</i>	147.399.999	142.799.999
Tiền trả trước về cho thuê bất động sản đầu tư	147.399.999	142.799.999
Kho mát	95.900.000	91.300.000
Khu pha lóc	32.727.272	32.727.272
Chợ thịt	14.000.000	14.000.000
Hầm đất	4.772.727	4.772.727
Cộng	147.399.999	142.799.999

20b Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các bên liên quan</i>	-	-
<i>Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các tổ chức và cá nhân khác</i>	102.062.462.238	102.516.911.041
Tiền trả trước về cho thuê bất động sản đầu tư	102.062.462.238	102.516.911.041
Chợ rau	56.351.804.618	57.953.897.018
Chợ thịt	29.423.151.056	30.176.785.401
Kios	14.483.953.264	12.544.096.642
Căn tin	1.803.553.300	1.842.131.980
Cộng	102.062.462.238	102.516.911.041

20c Hợp đồng có khả năng không thực hiện được

Công ty không có Hợp đồng có khả năng không thực hiện được.

21. Phải trả khác

21a Phải trả ngắn hạn khác

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	4.143.543.641	4.143.543.641
Phải trả khác	4.143.543.641	4.143.543.641
<i>Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Đầu mới Nông sản Thực phẩm Hóc Môn – Công ty con</i>	4.143.543.641	4.143.543.641
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	4.193.808.270	982.304.962
Cổ tức	3.211.454.050	-
Tài sản thừa chờ giải quyết	56.117.999	56.117.999
Kinh phí công đoàn	15.218.052	15.218.052
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	911.018.169	910.968.911
Cộng	8.337.351.911	5.125.848.603

21b Phải trả dài hạn khác

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	46.974.526.833	1.796.967.833
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.225.000.000	1.540.000.000
Đăng ký quyền mua sản phẩm tại dự án Xuân Thới Đông	45.437.911.000	-
Các khoản phải trả dài hạn khác	311.615.833	256.967.833
Cộng	46.974.526.833	1.796.967.833

22. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	72.041.000.000	72.041.000.000	99.011.067.863	99.011.067.863
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hóc Môn⁽¹⁾</i>	72.041.000.000	72.041.000.000	99.011.067.863	99.011.067.863
Cộng	72.041.000.000	72.041.000.000	99.011.067.863	99.011.067.863

⁽¹⁾ Các Hợp đồng vay phải trả như sau:

Hợp đồng số 02/2017/7621334/HĐTD ngày 14 tháng 12 năm 2017.

- Hạn mức tín dụng: 90.000.000.000 đồng
- Số tiền vay phải trả đến 31/12/2018: 72.041.000.000 đồng
- Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở LC.
- Lãi suất: 5,6%/năm
- Thời hạn vay 12 tháng.
- Tài sản đảm bảo: Cầm cố hợp đồng tiền gửi kỳ hạn.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	99.011.067.863	1.255.349.263.374	(1.282.319.331.237)	72.041.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hóc Môn	99.011.067.863	1.255.349.263.374	(1.282.319.331.237)	72.041.000.000
Cộng	99.011.067.863	1.255.349.263.374	(1.282.319.331.237)	72.041.000.000

Công ty không có các khoản vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán.

23. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Tăng khác ^(*)	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	3.121.765.258	1.556.537.812	10.000.000	(4.071.406.783)	616.896.287
Quỹ phúc lợi	158.681.572	1.556.537.812	-	(1.539.006.233)	176.213.151
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	(98.000.000)	597.266.575	-	(695.266.575)	(196.000.000)
Quỹ hoạt động HĐQT	1.715.200.773	933.922.687	-	-	2.649.123.460
Cộng	4.897.647.603	4.644.264.886	10.000.000	(6.305.679.591)	3.246.232.898

^(*) Khoản tăng khác là tiền nhận khen thưởng từ Tổng công ty Bến Thành.

24. **Vốn chủ sở hữu**

24a **Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
A	1	2	3	4
Số dư đầu năm trước	105.000.000.000	30.139.739.301	63.001.243.160	198.140.982.461
Tăng trong năm trước	5.000.000.000	44.478.171.273	31.130.756.235	80.608.927.508
Giảm trong năm trước	-	-	(67.498.359.116)	(67.498.359.116)
Số dư cuối năm trước/Đầu năm nay	110.000.000.000	74.617.910.574	26.633.640.279	211.251.550.853
Tăng trong năm nay	-	13.286.491.349	34.435.640.089	47.722.131.438
Giảm trong năm nay	-	-	(32.230.756.235)	(32.230.756.235)
Số dư cuối năm	110.000.000.000	87.904.401.923	28.838.524.133	226.742.926.056

24b **Chi tiết vốn góp của Chủ sở hữu**

Chi tiết	Tỷ lệ (%)	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ đông nhà nước	23,86	26.243.000.000	26.243.000.000
Cổ đông khác	76,14	83.757.000.000	83.757.000.000
Cộng	100,00	110.000.000.000	110.000.000.000

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

	Theo Điều lệ Công ty		Vốn điều lệ đã góp (VND)	Vốn điều lệ còn phải góp (VND)
	VND	Tỷ lệ (%)		
Cổ đông nhà nước	26.243.000.000	23,86	26.243.000.000	-
Cổ đông khác	83.757.000.000	76,14	83.757.000.000	-
Cộng	110.000.000.000	100,00	110.000.000.000	-

1281
3NG
NH
DÁN V
JAN
TP. H

24c Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Vốn góp của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	110.000.000.000	105.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	5.000.000.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	110.000.000.000	110.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	14.300.000.000	12.925.000.000

24d Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	11.000.000	11.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	11.000.000	11.000.000
Cổ phiếu phổ thông	11.000.000	11.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	11.000.000	11.000.000
Cổ phiếu phổ thông	11.000.000	11.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

24e Các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển

- Bù đắp những tổn thất, thiệt hại về tài sản, công nợ khó đòi được xảy ra trong qua trình kinh doanh;
- Bù đắp những khoản lỗ của Công ty theo quyết định của Hội đồng quản trị hoặc đại diện chủ sở hữu;
- Bổ sung vốn điều lệ cho Công ty;
- Đầu tư mở rộng quy mô hoạt động kinh doanh và đổi mới công nghệ, trang thiết bị điều kiện làm việc của Công ty.

Quỹ khen thưởng

- Thưởng cuối năm hoặc thưởng kỳ trên cơ sở năng suất lao động và thành tích công tác của mỗi cán bộ, công nhân viên trong Công ty;
- Thưởng đột xuất cho cá nhân, tập thể trong Công ty;
- Thưởng cho những cá nhân và đơn vị ngoài Công ty có đóng góp nhiều cho hoạt động kinh doanh, công tác quản lý của Công ty.

Quỹ phúc lợi

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

- Đầu tư xây dựng hoặc sửa chữa các công trình phúc lợi của Công ty;
- Chi cho các hoạt động phúc lợi công cộng của tập thể công nhân viên Công ty, phúc lợi xã hội;
- Góp một phần vốn để đầu tư xây dựng các công trình phúc lợi chung trong ngành, hoặc với các đơn vị khác theo hợp đồng;

24f Phân phối lợi nhuận

Số dư đầu năm		26.633.640.279
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		34.435.640.089
Phân phối trong năm:		(32.230.756.235)
- Quỹ khen thưởng	1.556.537.812	
- Quỹ phúc lợi	1.556.537.812	
- Quỹ thưởng Ban Điều hành	597.266.575	
- Quỹ hoạt động HDQT	933.922.687	
- Quỹ đầu tư phát triển	13.286.491.349	
- Chia cổ tức cho các cổ đông	14.300.000.000	
Chi cổ tức 2017	7.700.000.000	
Tạm chi cổ tức 2018	6.600.000.000	
Lợi nhuận chưa phân phối cuối năm		<u>28.838.524.133</u>

Lợi nhuận phân phối trong năm, Công ty căn cứ vào Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên số 35/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12 tháng 4 năm 2018 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 81/2018/NQ-HDQT ngày 03 tháng 12 năm 2018.

25. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	12.510.497.370	12.510.497.370
Nguồn kinh phí được cấp	-	-
Số khấu hao	-	-
Số cuối năm	12.510.497.370	12.510.497.370

26. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Chi tiết	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Gốc ngoại tệ</u>	<u>VND</u>	<u>Gốc ngoại tệ</u>	<u>VND</u>
Nợ khó đòi đã xử lý	70.946.464	-	70.946.464	-
Ngoại tệ các loại (USD)	-	-	-	-

Nợ khó đòi đã xử lý

	Số cuối năm		Số đầu năm		Nguyên nhân xóa sổ
	Nguyên tệ	VND	Nguyên tệ	VND	
Trần Văn Ri	-	66.058.436	-	66.058.436	Không thể thu hồi
Chi phí ủy thác xuất khẩu	-	1.360.278	-	1.360.278	Không thể thu hồi
Các khách hàng khác	-	3.527.750	-	3.527.750	Không thể thu hồi
Cộng		70.946.464		70.946.464	

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a Tổng doanh thu

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	2.320.937.216.883	1.524.017.837.979
Doanh thu cho thuê tài sản	13.253.914.788	12.157.963.519
Doanh thu cung cấp dịch vụ ăn uống	2.458.709.991	3.256.190.913
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	1.185.753.364
Cộng	2.336.649.841.662	1.540.617.745.775

1b Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các công ty con, công ty liên kết được trình bày ở thuyết minh số V.2c.

Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty con, liên kết.

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Thuế tiêu thụ đặc biệt	2.916.081	5.202.795
Cộng	2.916.081	5.202.795

3. Giá vốn hàng bán

Chi tiết	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	2.279.554.000.121	1.487.035.404.608
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.182.524.508	1.551.502.670
Giá vốn của dịch vụ cho thuê tài sản	1.236.865.885	1.399.843.205
Giá vốn của hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán	-	173.077.488
Giá trị hàng hóa hao hụt	1.673.993.316	1.411.524.784
Cộng	<u>2.283.647.383.830</u>	<u>1.491.571.352.755</u>

4. Doanh thu hoạt động tài chính

Chi tiết	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	6.870.837.720	8.520.191.766
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	12.876.516	12.548.752
Lãi hoạt động đầu tư chứng khoán	370.595.640	1.510.581.118
Cổ tức, lợi nhuận được chia	21.066.430.360	17.831.549.597
Doanh thu tài chính khác	51.166.337	24.693.064
Cộng	<u>28.371.906.573</u>	<u>27.899.564.297</u>

5. Chi phí hoạt động tài chính

Chi tiết	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	3.775.123.567	2.183.942.243
Dự phòng tổn thất đầu tư dài hạn	1.606.356.579	933.083.032
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	1.291.669.153	211.066.200
Lỗ kinh doanh chứng khoán	924.018.643	118.582.500
Chi phí tài chính khác	9.715.738	15.260.619
Cộng	<u>7.606.883.680</u>	<u>3.461.934.594</u>

6. Chi phí bán hàng

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	9.847.115.321	9.862.692.414
Chi phí vật liệu, bao bì	45.604.388	50.185.925
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	242.770.005	234.728.364
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.782.590.021	1.863.114.670
Chi phí mua ngoài	3.759.234.224	3.487.918.541
Chi phí khác bằng tiền	219.464.069	206.738.358
Cộng	15.896.778.028	15.705.378.272

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	10.381.460.618	9.399.185.568
Chi phí vật liệu quản lý	146.255.615	146.286.865
Chi phí đồ dùng văn phòng	196.192.740	226.016.187
Chi phí khấu hao TSCĐ	329.989.095	377.703.393
Thuế, phí, lệ phí (*)	(1.332.415.311)	5.850.803.270
Chi phí mua ngoài	4.316.635.993	4.951.023.226
Chi phí khác bằng tiền	5.579.402.235	2.963.084.766
Cộng	19.617.520.985	23.914.103.275

(*) Công ty đã hạch toán điều chỉnh giảm tiền thuê đất từ tháng 07 năm 2017 đến tháng 12 năm 2017 số tiền: 2.241.859.878 đồng theo Thông báo số 10541/TB-CT ngày 26 tháng 06 năm 2018 của Tổng Cục Thuế về việc xác định lại đơn giá thuê đất của Chợ Đầu mối Nông sản Thực Phẩm Hóc Môn.

8. Thu nhập khác

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	3.727.273
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	720.000.000
Thu nhập khác	3.208.731	1.513.865
Cộng	3.208.731	725.241.138

9. Chi phí khác

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Tiền phạt vi phạm hành chính	29.284.002	-
Lỗ thanh lý tài sản cố định	97.933.174	-
Chi phí khác	4	-
Cộng	127.217.180	-

10. Thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được tạm tính như sau:

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	38.126.257.182	34.584.579.519
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
Các khoản điều chỉnh tăng	1.173.830.894	516.086.500
<i>Chi phí không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế</i>	<i>1.173.830.894</i>	<i>516.086.500</i>
Các khoản điều chỉnh giảm	(21.066.430.360)	(17.831.549.597)
<i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	<i>(21.066.430.360)</i>	<i>(17.831.549.597)</i>
Thu nhập chịu thuế	18.233.657.716	17.269.116.422
Chuyển lỗ và bù trừ lãi/lỗ	-	-
Thu nhập tính thuế	18.233.657.716	17.269.116.422
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh (20%)</i>	<i>3.646.731.543</i>	<i>3.453.823.284</i>
<i>Thuế TNDN bị truy thu</i>	<i>43.885.550</i>	<i>-</i>
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% (*)</i>	<i>454.379.110</i>	<i>-</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.144.996.203	3.453.823.284

(*) Công ty đã tạm nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng Bất động sản tại dự án Khu nhà ở Xuân Thới Đông theo quy định tại thông tư 78/2014/TT- BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài Chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế TNDN phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Công ty đã tạm nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng Bất động sản tại dự án Khu nhà ở Xuân Thới Đông theo quy định tại thông tư 78/2014/TT- BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài Chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế TNDN phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

12. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

Chỉ tiêu này không trình bày trên Báo cáo riêng của Công ty vì đây là Công ty mẹ. Theo Khoản 3.19 và 3.20 Điều 113 Thông tư 200/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp, chỉ tiêu này sẽ trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất.”

13. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	630.822.748	657.217.341
Chi phí nhân công	20.228.575.939	19.261.877.982
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.335.412.704	3.630.101.996
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.075.870.217	8.438.941.767
Chi phí khác bằng tiền	4.466.450.993	9.020.626.394
Cộng	36.737.132.601	41.008.765.480

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (ĐVT: VND)

1. Các giao dịch không bằng tiền

Công ty không phát sinh các giao dịch không bằng tiền.

2. Các khoản tiền và tương đương tiền Công ty đang nắm giữ nhưng không được sử dụng

Công ty không phát sinh các khoản tiền và tương đương tiền Công ty đang nắm giữ nhưng không được sử dụng.

3. Thu tiền từ đi vay

Tiền thu từ đi vay là tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường (xem thuyết minh số V.21).

4. Tiền trả nợ gốc vay

Tiền trả nợ gốc vay là tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường (xem thuyết minh số V.21).

VIII. THÔNG TIN BỔ SUNG KHÁC (ĐVT : VNĐ)

1. Tài sản tiềm tàng

Công ty không có tài sản tiềm tàng ảnh hưởng đến báo cáo tài chính cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

2. Nợ tiềm tàng

Công ty không có nợ tiềm tàng ảnh hưởng đến báo cáo tài chính cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

3a. *Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và các thành viên Ban điều hành.

Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Cam kết bảo lãnh

Công ty không có dùng tài sản cố định, hàng tồn kho,.... để bảo đảm cho khoản vay cá nhân và cá nhân cũng không có dùng tài sản của mình để đảm bảo vay cho công ty (xem thuyết minh số V.21).

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày trong các thuyết minh ở Mục V.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt ()*

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Tiền lương, thù lao	4.037.419.499	3.506.608.197
Tiền thưởng	1.409.843.095	1.858.962.999
Cổ tức đã trả	1.396.376.500	1.455.542.025
Cộng	6.843.639.094	6.821.113.221

(*) Các thành viên chủ chốt là các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Điều hành.

4b. *Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác*

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm:

- Các công ty liên kết, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.
- Các doanh nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty con và công ty liên doanh, liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2c, Công ty không phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác.

Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thị trường. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thị trường.

Cam kết bảo lãnh

Công ty không có dùng tài sản cố định, hàng tồn kho,.... để bảo đảm cho khoản vay cá nhân và cá nhân cũng không có dùng tài sản của mình để đảm bảo vay cho công ty (xem thuyết minh số V.21).

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày trong các thuyết minh ở Mục V.

4. Báo cáo theo bộ phận

Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

4a Trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Chi tiết	Hoạt động thương mại	Hoạt động dịch vụ	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Cộng
Năm nay				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.320.937.216.883	2.455.793.910	13.253.914.788	2.336.646.925.581
Giá vốn hàng bán	2.281.227.993.437	1.182.524.508	1.236.865.885	2.283.647.383.830
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	39.709.223.446	1.273.269.402	12.017.048.903	52.999.541.751
Năm trước				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.524.017.837.979	3.250.988.118	13.343.716.883	1.540.612.542.980
Giá vốn hàng bán	1.488.446.929.392	1.551.502.670	1.572.920.693	1.491.571.352.755
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	35.570.908.587	1.699.485.448	11.770.796.190	49.041.190.225

4b Trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Trong năm, hoạt động của Công ty toàn bộ thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam.

5. Tài sản đảm bảo

Tài sản thế chấp cho đơn vị khác

Công ty thế chấp tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn để đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hóc Môn (xem thuyết minh số V.21). Giá trị sổ sách của tài sản thế chấp tại ngày kết thúc năm tài chính là 91.380.000.000 VND (số đầu năm là 112.079.000.000 VND).

Công ty sẽ được giải chấp các tài sản thế chấp khi đã hoàn tất nghĩa vụ trả nợ. Không có các điều khoản và điều kiện đặc biệt liên quan đến việc sử dụng các tài sản thế chấp này.

Tài sản nhận thế chấp của đơn vị khác

Công ty không nhận tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

6. Khả năng hoạt động liên tục

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính không có yếu tố nào cho thấy có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Do vậy, Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục.

7. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ

Ngày 24 tháng 01 năm 2019, Công ty chấm dứt hoạt động và giải thể của cửa hàng xăng dầu Bà Điểm 1 theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 12/2019/NQ-HĐQT.

Tp.HCM, ngày 07 tháng 3 năm 2019.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

LÂM NGỌC THỦY ĐAN

PHAN THỊ HỒNG PHÚC

LÊ VĂN MỸ