

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH ĐỊNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

MỤC LỤC

	<u>Trang</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 – 30

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình Định (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên trong Hội đồng Quản trị trong suốt năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này là:

Ông Trịnh Văn Nam	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Trịnh Tuấn	Thành viên Hội đồng Quản trị
Ông Vũ Anh Tuấn	Thành viên Hội đồng Quản trị

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong suốt năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này là:

Bà Vũ Thị Minh Huệ	Tổng Giám đốc
--------------------	---------------

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán FAC – Chi nhánh FAC Hà Nội.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng Báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc, *Uau*



Vũ Thị Minh Huệ
Tổng Giám đốc
Bình Định, ngày 29 tháng 5 năm 2019

Số: 30/2019/FACHN-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

V/v: Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình Định

Kính gửi: Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình Định

Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình Định (sau đây gọi tắt là "Công ty") bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính được trình bày từ trang 06 đến trang 30. Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước ngoài nước CHXHCN Việt Nam.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình Định tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 27 tháng 3 năm 2017 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội (CPAHANOI) với ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần.



Trần Thế Thụ

Giám đốc

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
2382-2018-099-1

Nguyễn Thế Chung

Kiểm toán viên

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
3334-2018-099-1

Thay mặt và đại diện

Công ty TNHH Kiểm toán FAC – Chi nhánh FAC Hà Nội
Hà Nội, ngày 29 tháng 5 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu số B 01 - DN
 Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.272.019.297.036	916.421.550.866
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	3.451.634.396	5.349.859.375
1. Tiền	111		3.451.634.396	5.349.859.375
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.267.521.398.042	910.762.365.171
1. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.2	768.759.740.688	223.479.938.171
2. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.3	402.024.493.000	680.175.000.000
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	96.737.164.354	7.107.427.000
III. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.046.264.598	309.326.320
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		71.231.055	29.208.333
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.5	975.033.543	280.117.987
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		276.684.801.512	64.614.930.546
I. Tài sản dở dang dài hạn	240		276.684.801.512	64.614.930.546
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.6	276.684.801.512	64.614.930.546
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.548.704.098.548	981.036.481.412

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu số B 01 - DN
Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.045.617.787.928	878.659.788.846
I. Nợ ngắn hạn	310		996.217.787.928	428.659.788.846
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.7	1.012.565.406	2.842.008.885
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.8	211.954.212.421	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.5	1.224.782.817	61.217.897.340
4. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.9	762.051.091.284	9.156.700.803
5. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.10	19.975.136.000	355.443.181.818
II. Nợ dài hạn	330		49.400.000.000	450.000.000.000
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.9	49.400.000.000	450.000.000.000
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		503.086.310.620	102.376.692.566
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.11	503.086.310.620	102.376.692.566
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		500.000.000.000	100.000.000.000
2. LNST chưa phân phối	421		3.086.310.620	2.376.692.566
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		2.376.692.566	-
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		709.618.054	2.376.692.566
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.548.704.098.548	981.036.481.412



Joan

Joan

Vũ Thị Minh Huệ
Tổng Giám đốc
Bình Định, ngày 29 tháng 5 năm 2019

Nguyễn Thị Xoan
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Xoan
Người lập

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu số B 02 - DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2018	Cho kỳ hoạt động từ ngày 27/3/2017 đến ngày 31/12/2017
1. Doanh thu bán hàng và dịch vụ	01		-	-
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ	10		-	-
4. Giá vốn hàng bán	11		-	-
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ	20		-	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.1	26.663.436.364	7.236.720.625
7. Chi phí tài chính	22	5.2	25.638.099.912	2.399.864.000
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		25.501.549.000	2.399.864.000
8. Chi phí bán hàng	25		220.000	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.3	244.358.961	41.126.832
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		780.757.491	4.795.729.793
11. Thu nhập khác	31	5.4	473.206.595	-
12. Chi phí khác	32	5.5	292.673.215	-
13. Lợi nhuận khác	40		180.533.380	-
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		961.290.871	4.795.729.793
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.7	251.672.817	959.145.959
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		709.618.054	3.836.583.834
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.8	38	384



Vũ Thị Minh Huệ
Tổng Giám đốc
Bình Định, ngày 29 tháng 5 năm 2019

Nguyễn Thị Xoan
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Xoan
Người lập

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu số B 03 - DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2018	Cho kỳ hoạt động từ ngày 27/3/2017 đến ngày 31/12/2017 (Trình bày lại)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		961,290,871	4,795,729,793
2. Điều chỉnh cho các khoản	02			
- (Lãi) từ hoạt động đầu tư	05		(26,607,614,392)	(7,236,720,625)
- Chi phí lãi vay	06		25,501,549,000	2,399,864,000
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(144,774,521)	(41,126,832)
- (Tăng) các khoản phải thu	09		(614,889,979,427)	(223,760,067,158)
- Tăng các khoản phải trả	11		541,253,815,126	1,178,878,450
- (Tăng) chi phí trả trước	12		(42,022,722)	(29,208,333)
- Lãi tiền vay đã trả	14		(240,073,000)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.5	(959,145,959)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(75,022,180,503)	(222,651,523,873)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác (*)	21	4.6	(273,991,752,782)	(2,571,155,196)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(200,000,000,000)	(681,700,000,000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		478,150,507,000	1,525,000,000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5,893,138,392	7,411,091
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		10,051,892,610	(682,738,744,105)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của CSH	31		400,000,000,000	100,000,000,000
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		313,710,136,000	810,740,127,353
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(649,178,181,818)	-
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(1,459,891,268)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		63,072,062,914	910,740,127,353
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50		(1,898,224,979)	5,349,859,375
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4.1	5,349,859,375	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	4.1	3,451,634,396	5,349,859,375



Vũ Thị Minh Huệ
Tổng Giám đốc
Bình Định, ngày 29 tháng 5 năm 2019

Nguyễn Thị Xoan
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Xoan
Người lập

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình Định ("Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 4101484241 đăng ký lần đầu ngày 27 tháng 3 năm 2017, đăng ký thay đổi lần thứ ba ngày 16 tháng 10 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp lần gần nhất là 500.000.000.000 VND. Mệnh giá cổ phần là 10.000 VND, tổng số cổ phần là 50.000.000 cổ phần.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại khu số 4, khu du lịch biển Nhơn Lý – Cát Tiến, xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, Việt Nam.

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Theo Giấy chứng nhận đầu tư, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản;
- Xây dựng và lắp đặt;
- Kinh doanh dịch vụ khu du lịch, nghỉ dưỡng, khách sạn.

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

2.2 Kỳ kế toán

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

2.3 Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 31/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

3.1 Tuân thủ Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán

Công ty đã tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Mẫu số B 09 - DN

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.2 Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng.

3.4 Các khoản phải thu

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

Dự phòng phải thu khó đòi là giá trị dự kiến tổn thất do khách hàng không thanh toán cho các khoản phải thu tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính, chính sách kế toán của Công ty và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc dựa trên khả năng thu hồi các khoản nợ phải thu này tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi đối với các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định hiện hành.

3.5 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoản thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

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

- Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn.

3.6 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Trường hợp bất động sản xây dựng sử dụng cho nhiều mục đích (làm văn phòng, cho thuê hoặc để bán, ví dụ như tòa nhà chung cư hỗn hợp) và không hạch toán riêng hoặc xác định được tỷ trọng chi phí xây dựng cho các cấu phần thành phẩm bất động sản, TSCĐ hoặc bất động sản đầu tư thì chi phí phát sinh liên quan trực tiếp tới việc đầu tư xây dựng trên được trình bày trên chỉ tiêu chi phí xây dựng kinh doanh dở dang. Khi công trình, dự án hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng, kế toán căn cứ cách thức sử dụng tài sản trong thực tế để kết chuyển chi phí đầu tư xây dựng phù hợp với bản chất của từng loại tài sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Mẫu số B 09 - DN

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.7 Các khoản phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm: các khoản phải trả do bên thứ ba chỉ hộ; phải trả về các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký cược, ký quỹ...

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản nợ phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng xảy ra, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

3.8 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

3.9 Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

Phân phối lợi nhuận

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

3.10 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Mẫu số B 09 - DN

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.11 Doanh thu, thu nhập khác

Lãi tiền gửi, tiền cho vay

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

3.12 Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy thì không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

3.13 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chiết khấu thanh toán và chi phí lãi vay.

3.14 Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Các loại thuế khác

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

3.15 Bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan với Công ty nếu có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động hoặc có chung các thành viên quản lý chủ chốt hoặc cùng chịu sự chi phối của một công ty khác (cùng thuộc Tập đoàn).

Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này (bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Mẫu số B 09 - DN

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.15 Bên liên quan (Tiếp)

Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty: những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của Công ty và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

3.16 Công cụ tài chính

Công cụ tài chính - Ghi nhận ban đầu và trình bày

Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210/2009/TT-BTC ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các Báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết và các công cụ tài chính phái sinh.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các Báo cáo tài chính, được phân loại lại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, và các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, nợ và vay và các công cụ tài chính phái sinh.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên Báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thì hành việc bù trừ các khoản đã ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Mẫu số B 09 - DN

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Tiền mặt	27.983.983	-
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.423.650.413	5.349.859.375
Cộng	3.451.634.396	5.349.859.375

4.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Trả trước cho bên thứ ba	768.759.740.688	223.479.938.171
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros (i)	133.812.195.971	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng An Du (ii)	632.000.000.000	221.000.000.000
Công ty CP XD Dân dụng và Công nghiệp Việt Nam	894.090.909	1.825.454.545
Công ty TNHH TMDV- QC Nội thất Việt Phong	316.453.808	316.453.808
Công ty TNHH Tư vấn Kỹ thuật Xây dựng Thăng Long	237.000.000	237.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Kiểm định Xây dựng Quy Nhơn	-	98.181.818
Công ty CP Vật tư Thiết bị và XD Đô Thành Hà Nội	1.500.000.000	-
Đối tượng khác	-	2.848.000
Cộng	768.759.740.688	223.479.938.171

(i) Khoản tạm ứng Hợp đồng 727/2017/HĐTC/LUXCITY-QN/FAROSBD-FLCFAROS.

(ii) Khoản tạm ứng theo hợp đồng xây dựng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH ĐỊNH

Khu số 4, Khu du lịch biển Nhơn Lý – Cát Tiến, xã Nhơn Lý,
thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

Mẫu số B 09 - DN

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**4.3 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2018				Tại ngày 01/01/2018			
	VND		VND		VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	
Phải thu bên thứ ba	402.024.493.000	402.024.493.000	-		680.175.000.000	680.175.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Tổng hợp Việt Nam (i)	378.090.000.000	378.090.000.000	-		379.000.000.000	379.000.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại SCO (ii)	23.934.493.000	23.934.493.000	-		151.175.000.000	151.175.000.000	-	
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Phương Đông	-	-	-		150.000.000.000	150.000.000.000	-	
Cộng	402.024.493.000	402.024.493.000	-		680.175.000.000	680.175.000.000	-	

(i) Công ty đã thu hồi được toàn bộ khoản cho vay từ Công ty CP Đầu tư Thương mại Tổng hợp Việt Nam tính đến thời điểm ngày 08 tháng 3 năm 2019.

(ii) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại SCO theo Hợp đồng cho vay số 06/2017/HĐVV/FAROSBĐ-SCO tại ngày 05 tháng 01 năm 2018 được bảo lãnh bằng tài sản thế chấp của bên thứ ba là Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Eden Garden theo phụ lục số 03/2018/VV-EDEN-SCO-ĐĐ được ký kết giữa ba bên tại ngày 01/12/2018.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.3 Phải thu về cho vay ngắn hạn (Tiếp)

Chi tiết các Khoản phải thu về cho vay ngắn hạn

Mẫu số B 09 - DN

Bên vay	Thời hạn cho vay	Hạn mức hợp đồng	Hợp đồng vay vốn		Ghi chú
			Số hợp đồng	Ngày tháng	
Công ty CP Đầu tư Thương mại Tổng hợp Việt Nam	12 tháng	149.000.000.000	01,02,03/2017/HDV/FAROSBD-G&D	30/11/2017	- Lãi suất điều chỉnh theo các phụ lục hợp đồng. - Thời hạn thanh toán lãi vay là ngày kết thúc vay.
		30.000.000.000	04/2017/HDV/FAROSBD-G&D	01/12/2017	
		100.000.000.000	05,06/2017/HDV/FAROSBD-G&D	11/12/2017	
		100.000.000.000	07,08/2017/HDV/FAROSBD-G&D	15/12/2017	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại SCO	12 tháng	34.000.000.000	01/2017/HDV/FAROSBD-SCO	03/07/2017	
		30.000.000.000	02/2017/HDV/FAROSBD-SCO	17/07/2017	
		38.700.000.000	03/2017/HDV/FAROSBD-SCO	18/07/2017	
		50.000.000.000	04/2017/HDV/FAROSBD-SCO	11/12/2017	
		55.000.000.000	05/2017/HDV/FAROSBD-SCO	05/01/2018	
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Phương Đông	12 tháng	80.000.000.000	06/2017/HDV/FAROSBD-SCO	05/01/2018	
		150.000.000.000	01/2017/HDV/FAROSBD-PĐ	30/11/2017	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Mẫu số B 09 - DN

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.4 Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Phải thu bên thứ ba	96.737.164.354	7.107.427.000
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	240.000.000	-
Ông Vũ Anh Tuấn	349.010.000	-
Ông Trịnh Văn Nam	316.100.000	-
Ông Trịnh Tuấn	308.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Thương mại Tổng hợp Việt Nam (i)	17.207.419.000	2.081.754.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (ii)	67.488.011.199	-
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	214.140.155	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại SCO (iii)	10.614.484.000	3.973.618.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Phương Đông	-	1.052.055.000
Cộng	96.737.164.354	7.107.427.000

(i) Khoản phải thu khác Công ty CP Đầu tư Thương mại Tổng hợp Việt Nam là khoản lãi vay phải thu theo Hợp đồng vay chi tiết tại Thuyết minh 4.3 "Phải thu về cho vay ngắn hạn".

(ii) Khoản phải thu khác Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC là khoản thu hộ tiền từ các đối tác của Công ty.

(iii) Khoản phải thu khác Công ty CP Đầu tư Thương mại SCO là khoản lãi vay phải thu theo Hợp đồng vay chi tiết tại Thuyết minh 4.3 "Phải thu về cho vay ngắn hạn".

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH ĐỊNH
Khu số 4, Khu du lịch biển Nhơn Lý – Cát Tiến, xã Nhơn Lý,
thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/12/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

Mẫu số B 09 - DN

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.5 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước

	Tại ngày 01/01/2018			Trong năm			Tại ngày 31/12/2018	
	VND			VND			VND	
	Số dư		Tăng		Hoàn/khấu trừ		Số dư	
Thuế GTGT được khấu trừ	280.117.987		21.119.503.468		20.424.587.912		975.033.543	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Nộp/Khấu trừ		Phải thu	Phải nộp	
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-	-	-	-	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	959.145.959	251.672.817	959.145.959	-	251.672.817	-	251.672.817
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	973.110.000	-	-	-	-	973.110.000
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	60.258.751.381	60.563.093.381	120.821.844.762	-	-	-	-
Lệ phí môn bài	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-	-	-
Cộng	-	61.217.897.340	61.790.876.198	121.783.990.721	-	-	1.224.782.817	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Mẫu số B 09 - DN

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.6 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Dự án Luxcity Quy Nhơn (i)	276.684.801.512	64.614.930.546
- Tiền thuê đất	60.258.751.381	60.258.751.381
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	216.426.050.131	4.356.179.165
Cộng	276.684.801.512	64.614.930.546

(i) Dự án Khu đô thị chức năng FLC Lux City Quy Nhơn được UBND tỉnh Bình Định phê duyệt theo Quyết định chủ trương đầu tư số 253/QĐ-BQL ngày 18 tháng 4 năm 2017. Dự án bao gồm các hạng mục: Công trình nhà ở thấp tầng kết hợp với dịch vụ; công trình nhà ở biệt thự đơn lập; công trình trường mầm non; công trình công cộng đơn vị ở; công trình bãi đỗ xe, quảng trường, vườn hoa, bể bơi, và các công trình liên quan khác.

(*) Theo quy định tại Khoản 5 Điều 27 Thông tư 200/2014/TT-BTC các chi phí liên quan đến đầu tư xây dựng Dự án Khu đô thị chức năng FLC Lux City Quy Nhơn năm 2018 được hạch toán vào chi phí xây dựng cơ bản và toàn bộ tiền chi cho hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản cho Dự án này được trình bày tại chỉ tiêu "Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác" trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ do không phân tách được các hạng mục sử dụng chung cho hoạt động xây dựng bất động sản để bán, cho bất động sản đầu tư và văn phòng kết hợp thương mại, dịch vụ của Công ty, chưa phân bổ được tỉ lệ chi phí các hạng mục dùng chung này cho hoạt động xây dựng bất động sản để bán và hoạt động xây dựng bất động sản cho thuê, văn phòng kết hợp thương mại và dịch vụ. (xem chi tiết tại Thuyết minh số 6 "Thông tin bổ sung trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ").

4.7 Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Phải trả người bán bên thứ ba	1.012.565.406	2.842.008.885
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Việt Á	529.864.900	53.407.200
Công ty CP Tư vấn Công nghệ, Thiết bị và Kiểm định Xây dựng - CONINCO	208.595.981	-
Công ty TNHH Sở hữu Minh Khai	120.000.000	-
Công ty Cổ phần FLC Travel	-	1.534.143.685
Công ty Cổ phần Tư vấn Việt Delta	102.738.900	-
Công ty TNHH Công nghệ Môi trường Tín Mỹ	40.500.000	33.600.000
Công ty TNHH Tư vấn - Thiết kế XD Kiến Trúc Xanh	6.600.000	-
Tổng Công ty 789	4.265.625	-
Công ty CP Tư vấn XD CN và Đô thị Việt Nam	-	990.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Nam Hải Sơn	-	230.858.000
Cộng	1.012.565.406	2.842.008.885

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Mẫu số B 09 - DN

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.8 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Nhận trước tiền mua nhà (Khách lẻ) (i)	211.954.212.421	
Cộng	211.954.212.421	-

(i) Đây là các khoản nhận trước tiền mua nhà theo tiến độ hợp đồng.

4.9 Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ngắn hạn		
Các khoản phải trả bên thứ ba	762.051.091.284	9.156.700.803
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	-	1.657.015.268
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	1.750.305.709	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (i)	30.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Phương Đông	5.410.347.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng An Du	7.500.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển ITH	5.369.863.000	1.139.726.000
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại SIP (ii)	21.680.038.000	1.063.014.000
Các khoản phải trả khác (iii)	690.340.537.575	5.296.945.535
Cộng	762.051.091.284	9.156.700.803
Dài hạn		
Phải trả bên thứ ba	49.400.000.000	450.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thanh Hóa (iv)	49.400.000.000	450.000.000.000
Cộng	49.400.000.000	450.000.000.000

(i) Khoản đặt cọc của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (Bên B) cho Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bình Định (Bên A) để đảm bảo cho việc thực hiện của Bên B đúng các cam kết và nghĩa vụ theo Hợp đồng Dịch vụ Tư vấn và Môi giới Bất động sản số 01/2017/HĐMG.

(ii) Khoản phải trả khác Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại SIP là khoản lãi vay phải trả theo Hợp đồng vay chi tiết tại Thuyết minh 4.10 "Vay và nợ thuê tài chính".

(iii) Các khoản phải trả khác là các khoản huy động tiền vay của các cá nhân không lãi suất.

(iv) Khoản phải trả Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thanh Hóa, số tiền là 49,4 tỷ đồng, căn cứ vào hợp đồng hợp tác kinh doanh số 201117 được ký kết ngày 20/11/2017 giữa Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thanh Hóa (gọi là Bên A) với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình Định (Bên B). Theo đó, Bên B là chủ đầu tư Dự án Khu đô thị chức năng FLC Quy Nhơn tại TP. Bình Định, Bên A là bên cùng tham gia hợp tác đầu tư. Tổng mức đầu tư theo hợp đồng là 660 tỷ đồng, Bên A góp 550 tỷ đồng, tương đương với 83,3%, Bên B góp 110 tỷ đồng tương đương với 16,7%.

Trong năm 2018, Bên A đã thực hiện góp đủ số vốn 550 tỷ đồng và Bên B đã thực hiện hoàn trả vốn cho Bên A số tiền là: 500,6 tỷ đồng.

241-C
Y
N
J
RIỂN
NH
ĐÌNH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH ĐỊNH
Khu số 4, Khu du lịch biển Nhơn Lý – Cát Tiến, xã Nhơn Lý,
thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/12/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Mẫu số B 09 - DN

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.10 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Tại ngày 01/01/2018	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Tại ngày 31/12/2018
	VND	VND	VND	VND
Bên thứ ba	355.443.181.818	313.710.136.000	649.178.181.818	19.975.136.000
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	5.443.181.818	-	5.443.181.818	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển ITH	100.000.000.000	-	100.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại SIP	250.000.000.000	200.000.000.000	436.660.000.000	13.340.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Phương Đông	-	113.710.136.000	107.075.000.000	6.635.136.000
Cộng	355.443.181.818	313.710.136.000	649.178.181.818	19.975.136.000

Chi tiết các khoản vay với các tổ chức theo từng hợp đồng:

Bên cho vay	Thời hạn cho vay	Hạn mức hợp đồng	Hợp đồng vay vốn		Ghi chú
			Số hợp đồng	Ngày tháng	
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	12 tháng	5.450.000.000	1507/2017/VV-FAROS-BINH DINH	15/7/2017	- Mục đích sử dụng các khoản vay: đầu tư vào các lĩnh vực được phép đầu tư. - Các khoản vay không có tài sản đảm bảo.
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển ITH	12 tháng	100.000.000.000	01/2017/HĐVV/ITH-FAROSBD	16/11/2017	
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại SIP	12 tháng	450.000.000.000	01,02/2017/HĐVV/FAROSBD-PĐ	11/12/2017	
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Phương Đông	12 tháng	113.710.136.000	2509/2018/VV-PĐ-FRBD	25/9/2017	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Mẫu số B 09 - DN

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.11 Vốn chủ sở hữu

4.11.1 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Thành viên góp vốn	Theo Giấy chứng nhận ĐKDN		Số vốn đã góp trong năm			
			Tại ngày 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018	
	VND	%	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	-	0%	-	0%	100.000.000.000	100%
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất nhập khẩu Nông sản FAM	455.000.000.000	91%	455.000.000.000	91%	-	0%
Các đối tượng khác	45.000.000.000	9%	45.000.000.000	9%	-	0%
Cộng	500.000.000.000	100%	500.000.000.000	100%	100.000.000.000	100%

4.11.2 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Nội dung	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 27/3/2017	100.000.000.000	-	100.000.000.000
Lãi trong kỳ	-	3.836.583.834	3.836.583.834
Phân chia lợi nhuận (i)	-	(1.459.891.268)	(1.459.891.268)
Tại ngày 31/12/2017	100.000.000.000	2.376.692.566	102.376.692.566
Tại ngày 01/01/2018	100.000.000.000	2.376.692.566	102.376.692.566
Góp vốn	400.000.000.000	-	400.000.000.000
Lãi trong năm	-	709.618.054	709.618.054
Tại ngày 31/12/2018	500.000.000.000	3.086.310.620	503.086.310.620

(i): Phân chia lợi nhuận theo Nghị Quyết số 41/2017/NQ-HĐQT ngày 31/12/2017.

4.11.3 Cổ phiếu

Cổ phiếu	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	50.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (Cổ phiếu quỹ)	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	50.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phiếu

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH ĐỊNH

Khu số 4, Khu du lịch biển Nhơn Lý – Cát Tiến, xã Nhơn Lý,
thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Mẫu số B 09 - DN

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**5.1 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2018	Cho kỳ hoạt động từ ngày 27/3/2017 đến ngày 31/12/2017
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	26.607.614.392	7.236.720.625
Doanh thu hoạt động tài chính khác	55.821.972	-
Cộng	26.663.436.364	7.236.720.625

5.2 Chi phí tài chính

	Năm 2018	Cho kỳ hoạt động từ ngày 27/3/2017 đến ngày 31/12/2017
	VND	VND
Chi phí lãi vay	25.501.549.000	2.399.864.000
Chiết khấu thanh toán	136.550.912	-
Cộng	25.638.099.912	2.399.864.000

5.3 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2018	Cho kỳ hoạt động từ ngày 27/3/2017 đến ngày 31/12/2017
	VND	VND
Chi phí vật liệu văn phòng	-	3.290.000
Thuế và các khoản lệ phí	3.000.000	20.312.832
Chi phí dịch vụ mua ngoài	241.358.961	17.524.000
Cộng	244.358.961	41.126.832

5.4 Thu nhập khác

	Năm 2018	Cho kỳ hoạt động từ ngày 27/3/2017 đến ngày 31/12/2017
	VND	VND
Thu nhập từ tiền phạt vi phạm hợp đồng mua bán	436.842.959	-
Thu nhập khác	36.363.636	-
Cộng	473.206.595	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Mẫu số B 09 - DN

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP)

5.5 Chi phí khác

	Năm 2018	Cho kỳ hoạt động từ ngày 27/3/2017 đến ngày 31/12/2017
	VND	VND
Tiền phạt nộp chậm thuế	292.673.215	-
Cộng	292.673.215	-

5.6 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2018	Cho kỳ hoạt động từ ngày 27/3/2017 đến ngày 31/12/2017
	VND	VND
Chi phí hàng hóa, vật liệu	-	1.461.089.224
Chi phí đồ dùng, dụng cụ	50.704.548	5.945.304
Thuế và các khoản lệ phí	3.000.000	20.312.832
Chi phí dịch vụ mua ngoài	211.956.403.379	2.064.889.092
Chi phí khác bằng tiền	220.000	845.809.545
Cộng	212.010.327.927	4.398.045.997

5.7 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Năm 2018	Cho kỳ hoạt động từ ngày 27/3/2017 đến ngày 31/12/2017
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	961.290.871	4.795.729.793
Điều chỉnh các khoản tăng lợi nhuận	297.073.215	-
<i>Các khoản chênh lệch</i>	<i>297.073.215</i>	<i>-</i>
Chi phí không được trừ	297.073.215	-
- Chi phí khác	297.073.215	-
Lợi nhuận sau điều chỉnh	1.258.364.086	4.795.729.793
Thu nhập tính thuế ước tính trong năm	1.258.364.086	4.795.729.793
Thuế suất (%)	20%	20%
Thuế TNDN ước tính trong năm	251.672.817	959.145.959
CP thuế TNDN hiện hành ước tính	251.672.817	959.145.959
Thuế TNDN (phải thu)/phải trả đầu năm	959.145.959	-
Thuế TNDN đã trả trong năm	(959.145.959)	-
Thuế TNDN phải trả/(phải thu) cuối năm	251.672.817	959.145.959
<i>Trong đó:</i>		
Thuế TNDN (phải thu) cuối năm	-	-
Thuế TNDN phải trả cuối năm	251.672.817	959.145.959

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Mẫu số B 09 - DN

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP)

5.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2018	Cho kỳ hoạt động từ ngày 27/3/2017 đến ngày 31/12/2017
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	709.618.054	3.836.583.834
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân trong năm/ trong kỳ	18.438.356	10.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	38	384

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Mẫu số B 09 - DN

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

6. THÔNG TIN BỔ SUNG TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (BCLCTT)

6.1 Chỉ tiêu: “Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác” trên BCLCTT

(*): Theo quy định tại Khoản 5 Điều 27 Thông tư 200/2014/TT-BTC các chi phí liên quan đến đầu tư xây dựng Dự án Khu đô thị chức năng FLC Lux City Quy Nhơn năm 2018 được hạch toán vào chi phí xây dựng cơ bản và toàn bộ tiền chi cho hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản cho Dự án này được trình bày tại chỉ tiêu “Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác” trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ. Do công ty không phân tách được các hạng mục đầu tư xây dựng, do đó không phân tách được dòng tiền như Thuyết minh tại Thuyết minh số 4.6 “Chi phí xây dựng cơ bản dở dang”.

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Công cụ tài chính

7.1.1 Các loại công cụ tài chính

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.451.634.396	5.349.859.375	3.451.634.396	3.451.634.396
Phải thu về cho vay	402.024.493.000	680.175.000.000	402.024.493.000	402.024.493.000
Trả trước cho người bán	768.759.740.688	223.479.938.171	768.759.740.688	223.479.938.171
Phải thu khác	96.737.164.354	7.107.427.000	96.737.164.354	7.107.427.000
Cộng	1.270.973.032.438	916.112.224.546	1.270.973.032.438	636.063.492.567
Công nợ tài chính				
Các khoản vay	19.975.136.000	355.443.181.818	19.975.136.000	355.443.181.818
Phải trả người bán	1.012.565.406	2.842.008.885	1.012.565.406	2.842.008.885
Người mua trả tiền trước	211.954.212.421	-	211.954.212.421	-
Phải trả khác	811.451.091.284	459.156.700.803	811.451.091.284	459.156.700.803
Cộng	1.044.393.005.111	817.441.891.506	1.044.393.005.111	817.441.891.506

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Mẫu số B 09 - DN

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

7. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

7.1 Công cụ tài chính (Tiếp)

7.1.2 Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có ba loại rủi ro: Rủi ro lãi suất, rủi ro ngoại tệ và rủi ro về giá. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường hoạt động giao dịch các công cụ tài chính này.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền và các khoản tiền có năm hạn và các nghĩa vụ phải trả dài hạn có lãi suất thả nổi.

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

Rủi ro về giá hàng hóa

Công ty có rủi ro về giá hàng hóa liên quan đến chi phí phát triển đất và xây dựng cơ sở hạ tầng/công trình. Công ty quản lý rủi ro này thông qua việc theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan của thị trường bất động sản. Công ty chưa sử dụng các công cụ tài chính phái sinh đảm bảo để phòng ngừa các rủi ro về chi phí phát triển đất và xây dựng cơ sở hạ tầng/công trình.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng cũng như các khoản cho vay.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Mẫu số B 09 - DN

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

7. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

7.1 Công cụ tài chính (Tiếp)

7.1.2 Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính (Tiếp)

Rủi ro thanh khoản (Tiếp)

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở đã được chiết khấu như sau:

Tại ngày 31/12/2018				
	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Công nợ tài chính				
Các khoản vay	19.975.136.000	-	-	19.975.136.000
Phải trả người bán	1.012.565.406	-	-	1.012.565.406
Người mua trả tiền trước	211.954.212.421	-	-	211.954.212.421
Phải trả khác	762.051.091.284	49.400.000.000	-	811.451.091.284
Cộng	994.993.005.111	49.400.000.000	-	1.044.393.005.111

Tại ngày 01/01/2018				
	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Công nợ tài chính				
Các khoản vay	355.443.181.818	-	-	355.443.181.818
Phải trả người bán	2.842.008.885	-	-	2.842.008.885
Phải trả khác	9.156.700.803	450.000.000.000	-	459.156.700.803
Cộng	367.441.891.506	450.000.000.000	-	817.441.891.506

7.2 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan: Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể với bên kia trong việc ra quyết định đối với các chính sách và hoạt động.

Theo đó, bên liên quan của Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất nhập khẩu Nông sản FAM	Công ty mẹ

Giao dịch với bên liên quan

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

	Năm 2018	Cho kỳ hoạt động từ ngày 27/3/2017 đến ngày 31/12/2017
	VND	VND
Công ty CP Sản xuất và XNK Nông sản FAM		
Góp vốn trong kỳ	455.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Mẫu số B 09 - DN

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

7. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

7.2 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan (Tiếp)

Số dư với bên liên quan

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Vốn góp	455.000.000.000	-
Công ty CP Sản xuất và XNK Nông sản FAM	455.000.000.000	-

7.3 Thông tin về hoạt động liên tục

Các báo cáo tài chính của Công ty được trình bày trên giả định là Công ty đang hoạt động liên tục và sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai.

7.4 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

7.5 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 27 tháng 3 năm 2017 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội (CPAHANOI). Một số chỉ tiêu trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được trình bày lại như sau:

Chỉ tiêu	Số liệu trước điều chỉnh VND	Điều chỉnh VND	Số liệu sau điều chỉnh VND
1. Tăng các khoản phải trả	63.100.760.266	61.921.881.816	1.178.878.450
2. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác (*)	(64.493.037.012)	61.921.881.816	(2.571.155.196)



Vũ Thị Minh Huệ
Tổng Giám đốc
Bình Định, ngày 29 tháng 5 năm 2019

Nguyễn Thị Xoan
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Xoan
Người lập