

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH ĐỊNH

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

(đã được kiểm toán)

M.S.N.

M.S.N.

NỘI DUNG

Trang	02 - 03	Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
	04 - 05	Báo cáo kiểm toán độc lập
	06 - 30	Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
	06 - 07	Bảng cân đối kế toán
	08	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
	09 - 10	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
	11 - 30	Thuyết minh Báo cáo tài chính

BẢO 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") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình Định được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký thành lập 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.

Trụ sở chính của Công ty tại Khu số 4, Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiên, xã Nhơn Lý, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Trịnh Văn Nam	Chủ tịch
Ông Trịnh Tuấn	Thành viên
Ông Vũ Anh Tuấn	Thành viên

Thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hàng Kiểm toán và Định giá ATC - Chi nhánh Hà Thành đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, 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 quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài
 vụ tại thời điểm ngày 31/12/2019, kết quả hoạt động
 cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ
 liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



~~Và Thị Minh Huệ~~

Tổng Giám đốc

Bình Định, ngày 25 tháng 02 năm 2020



Số: 10/2020/BCK:IT

BẢO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình Định

Chúng tôi đã kiểm toán Bảo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình Định được lập ngày 25 tháng 02 năm 2020, từ trang 6 đến trang 30, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Bảo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Bảo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Bảo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Bảo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Bảo 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 Bảo 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 tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Bảo 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 thuyết minh trên Bảo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Bảo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Bảo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Bảo cáo tài chính.

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

Y kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Dầu tư và Phát triển Bình Định tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Dầu tư và Phát triển Bình Định cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Công ty TNHH Kiểm toán FAC - Chi nhánh FAC Hà Nội. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính này tại ngày 29 tháng 05 năm 2019.

Công ty TNHH Hàng Kiểm toán và Định giá ATC - Chi nhánh Hà Thành

Đỗ Thị Thanh Huyền



Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 2421-2018-047-1
Hà Nội, ngày 25 tháng 02 năm 2020

Trần Thị Thanh Tú

Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm
toán số: 3372-2020-047-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tới ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mã TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
số		VND	VND
100 A. TÀI SẢN NGẮN HẠN			
110 I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	20.429.069.938	3.451.634.396
111 1. Tiền		18.429.069.938	3.451.634.396
112 2. Các khoản tương đương tiền		2.000.000.000	-
120 II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	95.193.222.500	-
121 1. Chứng khoán kinh doanh		95.193.222.500	-
130 III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.450.700.470.046	1.267.521.398.042
131 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	28.460.792.070	-
132 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	1.037.976.966.766	768.759.740.688
135 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	136.883.502.310	402.024.493.000
136 4. Phải thu ngắn hạn khác	8	247.379.208.900	96.737.164.354
150 V. Tài sản ngắn hạn khác		5.913.615.414	1.046.264.598
151 1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	1.524.496.996	71.231.055
152 2. Thuế GTGT được khấu trừ		516.387.655	975.033.543
153 3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	15	3.872.730.763	-
200 B. TÀI SẢN DÀI HẠN			
230 III. Bất động sản đầu tư	10	155.736.914.357	-
231 - Nguyên giá		155.736.914.357	-
240 IV. Tài sản dở dang dài hạn	9	744.973.379.421	276.684.801.512
242 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		744.973.379.421	276.684.801.512
260 VI. Tài sản dài hạn khác		118.442.547.857	-
261 1. Chi phí trả trước dài hạn	11	118.432.547.857	-
268 2. Tài sản dài hạn khác		10.000.000	-
270 TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.591.389.219.533	1.548.704.098.548

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

(tiếp theo)

Mã NGUỒN VỐN
Thuyết minh
31/12/2019 VND
01/01/2019 VND

300	C. NỢ PHẢI TRẢ	2.087.547.560,967	1.045.617.787,928
310	I. Nợ ngắn hạn	1.387.476.593,224	996.217.787,928
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	40.026.399,049	1.012.565,406
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	968.599,641,072	211.954,212,421
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	1.008.996,021	1.224.782,817
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	4.128.767,123	-
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	273.082,434,357	762.051,091,284
320	6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	100.630,355,602	19.975,136,000
330	II. Nợ dài hạn	700.070,967,743	49.400,000,000
337	1. Phải trả dài hạn khác	503.700,000,000	49.400,000,000
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	196.370,967,743	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	503.841.658,566	503.086.310,620
410	I. Vốn chủ sở hữu	503.841.658,566	503.086.310,620
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu	500.000.000,000	500.000.000,000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	500.000.000,000	500.000.000,000
421	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	3.841.658,566	3.086,310,620
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	3.086,310,620	2.376,692,566
421b	- LNST chưa phân phối năm nay	755,347,946	709,618,054
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	2.591.389,219,533	1.548.704,098,548

Bà Thu Hương
Người lập biểu
Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Xoan
Và Thị Minh Huệ
Tổng Giám đốc
Bình Định, ngày 25 tháng 02 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2019

Mã CHI TIẾT
số
Thuyết
minh
Năm 2019
Năm 2018
VND
VND

01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	18	25.873.447.336	-
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		25.873.447.336	-
11	3. Giá vốn hàng bán	19	25.823.327.196	-
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		50.120.140	-

21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	20	41.293.918.144	26.663.436.364
22	6. Chi phí tài chính	21	39.643.254.715	25.638.099.912
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		6.620.304.715	25.501.549.000
25	7. Chi phí bán hàng		463.548.627	220.000
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	1.231.074.186	244.358.961

30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		6.160.756	780.757.491
31	10. Thu nhập khác	23	1.068.796.591	473.206.595
32	11. Chi phí khác	24	104.617.932	292.673.215

40	12. Lợi nhuận khác		964.178.659	180.533.380
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		970.339.415	961.290.871

51	14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	25	214.991.469	251.672.817
60	15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		755.347.946	709.618.054

70	16. Lợi cơ bản trên cổ phiếu	26		38
----	------------------------------	----	--	----



Bài Thu Hương
Người lập biểu
Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Xoan
Tổng Giám đốc
Và Thị Minh Huệ

Bình Định, ngày 25 tháng 02 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2019

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số CHI TIẾT
 Thuyết minh
 Năm 2019
 Năm 2018
 VND VND

01	1. Lợi nhuận trước thuế	970.339.415	961.290.871
05	2. Điều chỉnh cho các khoản - Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư	(8.161.356.917)	(26.607.614.392)
06	- Chi phí tài trợ	6.620.304.715	25.501.549.000
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	(570.712.787)	(144.774.521)
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu	(294.375.504.348)	(614.889.979.427)
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả	758.243.852.508	541.253.815.126
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước (không kể lãi vay phải trả thuế TNDN phải nộp)	(1.453.265.941)	(42.022.722)
13	- Tăng/giảm chứng khoán kinh doanh	(95.193.222.500)	-
14	- Tiền lãi vay đã trả	(40.850.001.592)	(240.073.000)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(4.339.395.049)	(959.145.959)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	321.461.750.291	(75.022.180.503)
21	1. Tiền chi để mua sắm xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(852.867.916.956)	(273.991.752.782)
23	2. Tiền chi cho vay mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(1.090.621.000.000)	(200.000.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay bán lãi các công cụ nợ của đơn vị khác	1.355.761.990.690	478.150.507.000
26	4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(28.982.907.500)	-
27	5. Tiền thu lãi cho vay cổ tức và lợi nhuận được chia	30.570.299.417	5.893.138.392
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(586.139.534.349)	10.051.892.610
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu nhận vốn góp của chủ sở hữu	-	400.000.000.000
33	2. Tiền thu đi vay	300.000.000.000	313.710.136.000
34	3. Tiền trả nợ gốc vay	(18.344.780.400)	(649.178.181.818)
36	4. Cổ tức lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	-	(1.459.891.268)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	281.655.219.600	63.072.062.914
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			

TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

BẠO CẠO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2019

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số CHI TIẾT

Thuyết
minh

Năm 2019

Năm 2018 VND

50 Lưu chuyển tiền thuần trong năm

16,977,435.542

(1.898.224.979)

60 Tiên và tương đương tiên đầu năm

3,451,634.396

5.349.859.375

70 Tiền và tương đương tiền cuối năm

20.429.069.938

3,451,634.396

Bài Thu Hương
Người lập biểu

Nguyễn Thị Xuân
Kế toán trưởng

Văn Miên Huệ
Tổng Giám đốc

Bình Định, ngày 25 tháng 02 năm 2020

Kê toán trong

Tổng Giám đốc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2019

I. BẮC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình Định được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký thành lập 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.

Trụ sở chính của Công ty tại Khu số 4, Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiên, xã Nhơn Lý, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

Vốn điều lệ của Công ty là 500.000.000.000 VND (Năm trăm tỷ đồng).

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.4 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.5 . Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp nhập xuất trước/hoặc phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

2.6 . Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tố phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã làm vào vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.7 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không thực hiện trích khấu hao.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trên Báo cáo tài chính sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ thanh lý.

2.8 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

2.9 . Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đồng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán là nợ phải trả.

Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, các bên cùng nhau phân chia lại, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC. Công ty thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC hoặc thông báo từ BCC. Công ty thực hiện kế toán cho BCC và có nghĩa vụ thay mặt các bên khác thực hiện nghĩa vụ của BCC với Ngân sách Nhà nước, thực hiện quyết toán thuế và phân bổ lại nghĩa vụ này cho các bên khác theo thỏa thuận của BCC.

2.10 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

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

2.11 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

2.12 . Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

2.13 . Trái phiếu phát hành

Trái phiếu phát hành được phân ánh trên cơ sở thuần, được xác định bằng trị giá trái phiếu theo Mệnh giá trừ (-) Chiết khấu trái phiếu công (+) Phụ trội trái phiếu. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm mệnh giá của trái phiếu. Sau ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng bằng cách ghi tăng giá trị mệnh giá trái phiếu và ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

2.14 . Chi phí đi vay

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

2.15. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả ... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.16. Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phân ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

2.17. Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

2.18. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trích nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan, ... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

2.19. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng khoản ngân hàng, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tồn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.20 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

- a) Chi phí thuế TNDN hiện hành
 Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.
- b) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

2.21 . Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

2.22 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp tiếp trực hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mất thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập Báo cáo tài chính, Công ty chủ ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.23 . Thông tin bộ phận

Do Công ty chỉ hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh Bất động sản trên địa bàn tỉnh Bình Định nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2019	01/01/2019
Tiền mặt	-	27.983.983
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	18.429.069.938	3.423.650.413
Các khoản tương đương tiền (*)	2.000.000.000	-
	<u>20.429.069.938</u>	<u>3.451.634.396</u>

(*) Tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Bảo Việt với lãi suất 4,6%/năm.

4 . CHỮNG KHOẢN KINH DOANH

31/12/2019	Gia gốc	Dự phòng		Gia gốc	Dự phòng
VND	VND	VND		VND	VND
95.193.222.500					
-					
-					
Cổ phiếu Công ty chưa					
niêm yết					
95.193.222.500					
-					
-					
Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế					
toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.					

5 . PHẢI THU NGÂN HẠN KHÁCH HÀNG

31/12/2019	Gia trị	Dự phòng		Gia trị	Dự phòng
VND	VND	VND		VND	VND
28.460.792.070					
-					
-					
Công ty TNHH Đầu tư và					
Phát triển ITH					
13.095.277.070					
-					
-					
Công ty TNHH Khoáng					
sản Blue Stone					
15.365.515.000					
-					
-					
Công ty TNHH Đầu tư và					
Phát triển ITH					
13.095.277.070					
-					
-					
Công ty TNHH Đầu tư và Xây					
dựng An Du					
632.000.000.000					
-					
-					
Công ty CP Đầu tư và Xây					
dựng An Du					
329.120.000.000					
-					
-					
Công ty TNHH Đầu tư và					
Phát triển ACO					
54.309.883.243					
-					
-					
Công ty CP Xây dựng					
FLC Faros					
18.350.370.000					
-					
-					
Công ty TNHH Đầu tư và					
Phát triển ITH					
4.196.713.523					
-					
-					
Trả trước cho người bán					
ngân hàn khác					
1.037.976.966.766					
-					
-					
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình Định					
TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định					

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGÂN HẠN

31/12/2019	Gia trị	Dự phòng		Gia trị	Dự phòng
VND	VND	VND		VND	VND
768.759.740.688					
-					
-					
Công ty TNHH Đầu tư và					
Phát triển ITH					
18.350.370.000					
-					
-					
Công ty TNHH Đầu tư và					
Phát triển ACO					
54.309.883.243					
-					
-					
Công ty CP Xây dựng					
FLC Faros					
18.350.370.000					
-					
-					
Công ty TNHH Đầu tư và					
Phát triển ITH					
4.196.713.523					
-					
-					
Trả trước cho người bán					
ngân hàn khác					
1.037.976.966.766					
-					
-					
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình Định					
TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định					

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGÂN HÀNG

31/12/2019	01/01/2019
136.883.502.310	402.024.493.000
Công ty CP Đầu tư và Thương mại SCO	23.934.493.000
Công ty CP Đầu tư Thương mại Tổng hợp Việt Nam	378.090.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Chiềng An	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Sơn La	26.747.940.310
Phải thu về cho vay ngân hàng các đối tượng khác	66.520.000.000
	20.227.000.000

8 . PHẢI THU NGÂN HÀNG KHÁC

31/12/2019	01/01/2019
247.379.208.900	96.737.164.354
Gia trị	Gia trị
Dự phòng	Dự phòng
VND	VND
Công ty CP Tập đoàn FLC	83.094.174.260
Công ty CP FLC Quy	10.014.055.537
Nhơn Golf and Resorts	214.140.155
Công ty CP Xây dựng	240.000.000
FLC Faros	973.110.000
Phải thu tiền thuê TNCH	27.821.903.000
Phải thu tiền lãi cho vay	-
Phải thu ngân hàng khác	119.875.111.103

9 . TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

31/12/2019	01/01/2019
744.973.379.421	276.684.801.512
VND	VND
Xây dựng cơ bản	276.684.801.512
Dự án Luxury Quy Nhơn (i)	615.622.985.720
- Tiền thuê đất	60.258.751.381
- Chi phí xây dựng cơ bản	555.364.234.339
Dự án Cù Lao Xanh (ii)	229.090.909
Dầu tư xây dựng các lô Bất động sản	129.121.302.792

(i) Dự án Khu đô thị chức năng FLC Luxury Quy Nhơn được UBND tỉnh Bình Định phê duyệt theo Quyết định chủ trương đầu tư số 253/QĐ-BQL ngày 18/4/2017. Dự án bao gồm các hàng 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.

(ii) Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng và Biệt thự sinh thái FLC Cù Lao Xanh tại xã Nhơn Châu, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định được UBND tỉnh Bình Định phê duyệt theo Quyết định chủ trương đầu tư số 2509/QĐ-UBND ngày 13/07/2017. Mục tiêu của Dự án là xây dựng khu du lịch gồm khách sạn, biệt thự, bungalow.

12 . VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	01/01/2019		Trong năm		31/12/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Phương Đông	6.635.136.000	6.635.136.000	-	6.635.136.000	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại SIP	13.340.000.000	13.340.000.000	-	11.709.644.400	1.630.355.600	1.630.355.600
Trái phiếu thường BDIBOND2019-01 (i)	-	-	99.000.000.002	-	99.000.000.002	99.000.000.002
	<u>19.975.136.000</u>	<u>19.975.136.000</u>	<u>99.000.000.002</u>	<u>18.344.780.400</u>	<u>100.630.355.602</u>	<u>100.630.355.602</u>
b) Vay dài hạn						
Trái phiếu thường BDIBOND2019-02 (ii)	-	-	196.370.967.743	-	196.370.967.743	196.370.967.743
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>196.370.967.743</u>	<u>-</u>	<u>196.370.967.743</u>	<u>196.370.967.743</u>
(i) Thông tin chi tiết liên quan đến trái phiếu thường BDIBOND2019-01:					31/12/2019	01/01/2019
Mệnh giá trái phiếu					100.000.000.000	-
Chi phí phát hành trái phiếu					(999.999.998)	-
					<u>99.000.000.002</u>	<u>-</u>
Tổ chức thu xếp phát hành	Số lượng	Số tiền VND	Lãi suất	Đảo hạn	Mục đích	Tài sản bảo đảm
Công ty CP Chứng khoán MB	1.000.000	100.000.000.000	11%/năm	Năm 2020	Bổ sung nguồn vốn thực hiện các Dự án của Công ty	(*)
	<u>1.000.000</u>	<u>100.000.000.000</u>				

(*) Tài sản đảm bảo gồm:

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN536769 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cấp ngày 11/1/2019 tại Khu D Phân khu số 6, Khu đô thị sinh thái Nhơn Hội, Khu kinh tế Nhơn Hội, xã Nhơn Lý, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định với diện tích 21.357,2 m² thuộc Dự án Khu đô thị chức năng FLC LuxCity Quy Nhơn;
- Toàn bộ số tiền mà Công ty sẽ nhận được thuộc về hoặc liên quan đến Quyền sử dụng đất nêu trên;
- Số dư tiền trên Tài khoản 0051012555002 mở tại Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Chi nhánh Sở Giao dịch (Tài khoản Dự án) và các Hợp đồng tiền gửi liên quan đến và phát sinh từ số tiền trên Tài khoản Dự án;
- 25.500.000 cổ phiếu Công ty do Công ty CP Sản xuất và Xuất nhập khẩu Nông sản FAM nắm giữ.

(ii) Thông tin chi tiết liên quan đến trái phiếu thường BDIBOND2019-02:

				31/12/2019	01/01/2019	
				200.000.000.000 (3.629.032.257)	- -	
				<u>196.370.967.743</u>	<u>-</u>	
Tổ chức thu xếp phát hành	Số lượng	Số tiền	Lãi suất	Đảo hạn	Mục đích	Tài sản bảo đảm
		VND				
Công ty CP Chứng khoán MB	2.000.000	200.000.000.000	- 11%/năm trong năm đầu - Thả nổi trong năm tiếp theo	Năm 2021	Bổ sung nguồn vốn thực hiện các Dự án của Công ty	(*)
	<u>2.000.000</u>	<u>200.000.000.000</u>				

(*) Tài sản đảm bảo gồm:

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN536765 và CN536766 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cấp ngày 11/1/2019 tại Khu A và Khu B Phân khu số 6, Khu đô thị sinh thái Nhơn Hội, Khu kinh tế Nhơn Hội, xã Nhơn Lý, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định với diện tích 21.357,2 m² thuộc Dự án Khu đô thị chức năng FLC LuxCity Quy Nhơn;
- Toàn bộ số tiền mà Công ty sẽ nhận được thuộc về hoặc liên quan đến các Quyền sử dụng đất nêu trên;
- Các tài sản đang đảm bảo cho việc phát hành trái phiếu thường BDIBOND2019-01.

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÂN HẠN

	31/12/2019		01/01/2019
Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
VND	VND	VND	VND
29.108.256.843	-	-	-
Công ty CP Tập đoàn FLC			
8.670.722.898	-	-	-
Công ty CP Vật tư Thiết bị và			
Xây dựng Đô Thành Hà Nội			
330.000.000	-	-	-
Công ty CP Tư vấn Xây dựng			
Công nghiệp và Đô thị Việt Nam			
925.572.100	-	529.864.900	-
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ			
Việt A			
991.847.208	-	482.700.506	-
Phải trả người bán ngân hạn khác			
40.026.399.049	-	1.012.565.406	-

14 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÂN HẠN

	31/12/2019		01/01/2019
VND	VND	VND	VND
968.599.641.072	211.954.212.421	968.599.641.072	211.954.212.421
Khách hàng Dự án Luxury Quy Nhơn (i)			

(i) Các khoản nhận trước tiền mua nhà của khách hàng Dự án Luxury Quy Nhơn theo tiến độ hợp đồng.

15 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	251.672.817	214.991.469	4.339.395.049	3.872.730.763	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	973.110.000	37.219.353	1.333.332	-	1.008.996.021
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	24.993.843	24.993.843	-	-
	-	<u>1.224.782.817</u>	<u>277.204.665</u>	<u>4.365.722.224</u>	<u>3.872.730.763</u>	<u>1.008.996.021</u>

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

16 . PHẢI TRẢ KHÁC

31/12/2019	VND	01/01/2019	VND
a) Ngắn hạn			
Phải trả Công ty CP Tập đoàn FLC	-	1.750.305.709	
Phải trả Công ty CP Đầu tư và Xây dựng An Du	-	7.500.000.000	
Phải trả tiền vay	101.784.000	32.460.248.000	
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển ITH	-	5.369.863.000	
- Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Phương Đông	-	5.410.347.000	
- Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại SIP	101.784.000	21.680.038.000	
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (i)	30.000.000.000	30.000.000.000	
Các khoản phải trả, phải nộp khác	242.980.650.357	690.340.537.575	
273.082.434.357		762.051.091.284	
(i) Khoản đặt cọc của Công ty CP Tập đoàn FLC cho Công ty để đảm bảo cho việc thực hiện Hợp đồng Dịch vụ Tư vấn và Môi giới Bất động sản số 01/2017/HDMG.			

b) Dài hạn

Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thanh Hóa (ii)	103.700.000.000	49.400.000.000
Công ty CP Hàng không Tre Việt (iii)	400.000.000.000	-
503.700.000.000		49.400.000.000

(ii) Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2011/17 ngày 20/11/2017 giữa Công ty TNHH Địa ốc Thanh Hóa và Công ty, Công ty là chủ đầu tư Dự án Khu đô thị chức năng FLC Luxury Quy Nhơn ("Dự án") tại TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, Công ty TNHH Địa ốc Thanh Hóa là bên cùng tham gia hợp tác đầu tư Dự án. Tổng mức đầu tư của Dự án theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh là 660 tỷ đồng; Công ty TNHH Địa ốc Thanh Hóa góp 550 tỷ đồng, tương đương 83,3% tổng mức đầu tư; Công ty góp 110 tỷ đồng, tương đương 16,7% tổng mức đầu tư.

(iii) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 102462080818 do Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Định thay đổi lần thứ nhất ngày 27/03/2019, tổng mức đầu tư của Dự án Khu đô thị chức năng FLC Luxury Quy Nhơn ("Dự án") được tăng từ 550 tỷ đồng lên 1.500 tỷ đồng. Tổng mức đầu tư của Công ty vào Dự án này là 950 tỷ đồng. Công ty và Công ty CP Hàng không Tre Việt đã ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2410/2019/HĐHTKD/BÁV-BINH DINH ngày 24/10/2019 để cùng thực hiện, nhận lợi ích từ Dự án. Công ty góp 550 tỷ, tương ứng 57,89% tổng mức đầu tư của Công ty, tương đương 36,67% tổng mức đầu tư của Dự án. Công ty CP Hàng không Tre Việt góp 400 tỷ tương ứng 42,11% tổng mức đầu tư của Công ty, tương đương 26,67% tổng mức đầu tư của Dự án.

17 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của CSH	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
Số dư đầu năm trước	100.000.000.000	2.376.692.566	102.376.692.566
Tăng vốn trong năm trước	400.000.000.000	-	400.000.000.000
Lãi trong năm trước	-	709.618.054	709.618.054
Số dư cuối năm trước	500.000.000.000	3.086.310.620	503.086.310.620
Lãi trong năm nay	-	755.347.946	755.347.946
Số dư cuối năm nay	500.000.000.000	3.841.658.566	503.841.658.566

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2019	Tỷ lệ	01/01/2019	Tỷ lệ
Công ty CP Sản xuất và Xuất nhập khẩu	440.000.000.000	88,00	455.000.000.000	91,00
Nông sản FAM	60.000.000.000	12,00	45.000.000.000	9,00
Các cổ đông khác	500.000.000.000	100,00	500.000.000.000	100,00

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

	Năm 2019	Năm 2018
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	500.000.000.000	100.000.000.000
- Vốn góp đầu năm	500.000.000.000	100.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	400.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	500.000.000.000	500.000.000.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2019	01/01/2019
Số lượng cổ phiếu đang ký phát hành	50.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	50.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu	50.000.000	50.000.000

18 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2019	Năm 2018
Doanh thu bán hàng	25.873.447.336	-
	25.873.447.336	-

19 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

Năm 2019	Năm 2018
VND	VND
25.823.327.196	-
25.823.327.196	-

Giá vốn của hàng hóa đã bán

20 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Năm 2019	Năm 2018
VND	VND
37.144.264.417	26.607.614.392
4.040.042.500	-
109.611.227	55.821.972
41.293.918.144	26.663.436.364

Lãi tiền gửi, tiền cho vay
Lãi kinh doanh chứng khoán
Doanh thu hoạt động tài chính khác

21 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Năm 2019	Năm 2018
VND	VND
6.620.304.715	25.501.549.000
-	136.550.912
33.022.950.000	-
39.643.254.715	25.638.099.912

Lãi tiền vay
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm
Lỗ do kinh doanh chứng khoán

22 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Năm 2019	Năm 2018
VND	VND
4.000.000	-
71.138.423	3.000.000
1.116.569.909	241.358.961
39.365.854	-
1.231.074.186	244.358.961

Chi phí nhân công
Thuế, phí và lệ phí
Chi phí dịch vụ mua ngoài
Chi phí khác bằng tiền

23 . THU NHẬP KHÁC

Năm 2019	Năm 2018
VND	VND
1.041.943.395	436.842.959
26.853.196	36.363.636
1.068.796.591	473.206.595

Thu nhập vì phạm hợp đồng mua bán
Các khoản khác

25. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

Tiền phát về thuế	25.617.932	79.000.000
Các khoản khác	104.617.932	292.673.215
Năm 2019	Năm 2018	VND

Việc tính toán lãi cơ bản trên cơ sở phiếu được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

Năm 2019	VND	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	Các khoản điều chỉnh tăng	- Chi phí không được trừ	Thu nhập chịu thuế TNDN	Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	Thuế TNDN phải nộp đầu năm	Thuế TNDN đã nộp trong năm	Thuế TNDN phải nộp cuối năm
Năm 2018	VND	970.339.415	104.617.932	104.617.932	1.074.957.347	214.991.469	251.672.817	(4.339.395.049)	(3.872.730.763)
Năm 2018	VND	961.290.871	297.073.215	297.073.215	1.258.364.086	251.672.817	959.145.959	(959.145.959)	251.672.817

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ k
các thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu	
Năm 2019	15
Năm 2018	38

28 · CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

31/12/2019		01/01/2019	
Gia gốc	Dự phòng	Gia gốc	Dự phòng
VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính			
20.429.069,938	-	3.451.634,396	-
Tiền và các khoản tương đương tiền			
275.840.000,970	-	96.737.164,354	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác			
136.883.502,310	-	402.024.493,000	-
Các khoản cho vay			
95.193.222,500	-	-	-
Dầu tư ngắn hạn			
528.345.795,718	-	502.213.291,750	-

Nợ phải trả tại chính

Và nó

Phải trả người bán, phải trả khác

Chí phí phải trả

Giá trị số kế toán	31/12/2019	VND	297.001.323,345	816.808.833,406	4.128.767,123	1.117.938.923,874
	01/01/2019	VND	19.975.136,000	812.463.656,690	-	832.438.792,690

Tại sân tại chính và nợ phải trả tại chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn trong đường cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tại chính và nợ phải trả tại chính, ngoài từ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Quản lý tài chính

Rúi ro lài chính của Công ty bao gồm rúi ro thị trường, rúi ro tín dụng và rúi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rúi ro phát sinh và chi phí quản lý rúi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rúi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rúi ro và kiểm soát rúi ro.

Return to the drawing

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá và lãi suất.

Rủi ro về giá:
Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư.

Từ 1 năm trở xuống	Từ 1 năm đến 5 năm	Từ 5 năm	Cộng
VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	-	-	95.193.222.500
95.193.222.500	-	-	95.193.222.500
Tại ngày 31/12/2019			
Đầu tư ngắn hạn	-	-	-
-	-	-	-
Tại ngày 01/01/2019			
Đầu tư ngắn hạn	-	-	-
-	-	-	-

Rủi ro về lãi suất:
Công ty chịu rủi ro về lãi suất do 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 lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng
Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác), cụ thể như sau:

Từ 1 năm trở xuống	Từ 1 năm đến 5 năm	Từ 5 năm	Cộng
VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2019			
Tiền và tương đương tiền	20.429.069.938	-	20.429.069.938
Phải thu khách hàng, phải thu khác	275.840.000.970	-	275.840.000.970
Các khoản cho vay	136.883.502.310	-	136.883.502.310
433.152.573.218	-	-	433.152.573.218
Tại ngày 01/01/2019			
Tiền và tương đương tiền	3.451.634.396	-	3.451.634.396
Phải thu khách hàng, phải thu khác	96.737.164.354	-	96.737.164.354
Các khoản cho vay	402.024.493.000	-	402.024.493.000
502.213.291.750	-	-	502.213.291.750

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình Định
Khu số 4, Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiên, xã Nhơn Lý, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

Báo cáo tài chính năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

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.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Từ 1 năm đến 5 năm	Từ 5 năm	Công
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2019				
Vay và nợ	100.630.355.602	196.370.967.743	-	297.001.323.345
Phải trả người bán, phải trả khác	313.108.833.406	503.700.000.000	-	816.808.833.406
Chi phí phải trả	4.128.767.123	-	-	4.128.767.123
Tại ngày 01/01/2019				
Vay và nợ	19.975.136.000	-	-	19.975.136.000
Phải trả người bán, phải trả khác	763.063.656.690	49.400.000.000	-	812.463.656.690
	783.038.792.690	49.400.000.000	-	832.438.792.690

29 . NHỮNG SỰ KIẾN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

30 . NGHIỆP VỤ VÀ SƠ DƯỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Công ty CP Sản xuất và Xuất nhập khẩu Nông sản FAM	Công ty mẹ
- Ông Trần Văn Nam	Chủ tịch HĐQT
- Ông Trịnh Tuấn	Thành viên HĐQT
- Ông Vũ Anh Tuấn	Thành viên HĐQT

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,
 TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

Mối quan hệ	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Góp vốn		
- Công ty CP Sản xuất và Xuất nhập khẩu Nông sản FAM	-	455.000.000.000
- Công ty mẹ	-	455.000.000.000

31 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được Công ty TNHH Kiểm toán FAC - Chi nhánh FAC Hà Nội kiểm toán.

Huong
 Bà Thu Hương
 Người lập biểu
 Bình Định, ngày 25 tháng 02 năm 2020

Nguyen Thi Xoan
 Nguyễn Thị Xoan
 Kế toán trưởng
 Tổng Giám đốc
 Công ty TNHH Minh Huệ