



CTY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG & PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ
TP. HỒ CHÍ MINH (FIDECO)
28 PHÙNG KHẮC KHOAN, QUẬN 1, TP. HỒ CHÍ MINH,
VIETNAM

ĐT: 3822 1043 - 3823 0562 - FAX: 3822 5241



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ IV NĂM 2018



CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HỒ CHÍ MINH

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 NĂM 2018
CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018**

CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HỒ CHÍ MINH

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 NĂM 2018
CHO KỶ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018**

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Tổng Giám Đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Mẫu số B 01 – DN/HN)	3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02 – DN/HN)	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03 – DN/HN)	7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Mẫu số B 09 – DN/HN)	8

CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HỒ CHÍ MINH

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

**Giấy chứng nhận
đăng ký doanh nghiệp
công ty cổ phần**

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 059081 do Trọng tài kinh tế TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 12 năm 1993.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0300590663, thay đổi lần thứ 35 ngày 03 tháng 05 năm 2018, do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Hội đồng Quản trị

Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Phó Chủ tịch
Ông Quan Minh Tuấn	Thành viên
Ông Lưu Minh Thiện	Thành viên
Ông Trần Bảo Toàn	Thành viên

Ban kiểm soát

Bà Ngô Huệ Minh	Trưởng ban
Bà Tạ Xuân Hương	Thành viên
Bà Phạm Thụy Như Quỳnh	Thành viên

Ban Tổng Giám Đốc

Ông Lê Chí Hiếu	Tổng Giám Đốc
Ông Quan Minh Tuấn	Phó Tổng Giám Đốc
Ông Lê Dư Đăng Khoa	Phó Tổng Giám Đốc

Người đại diện theo pháp luật

Ông Lê Chí Hiếu	Tổng Giám Đốc
-----------------	---------------

Ông Lê Chí Hiếu được HĐQT bổ nhiệm làm Người đại diện theo pháp luật của Công ty theo Nghị quyết số 00404/NQ/HĐQT-2018 ngày 19 tháng 4 năm 2018 do HĐQT phê chuẩn và việc bổ nhiệm này thuộc quyền hạn của HĐQT được quy định trong Điều lệ Công ty.

Trụ sở chính

28 Phùng Khắc Khoan, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HỒ CHÍ MINH
TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám Đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kết thúc vào ngày nêu trên. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám Đốc được yêu cầu phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở đơn vị hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám Đốc của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu trữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám Đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác. Ban Tổng Giám Đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám Đốc, báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 3 đến trang 38 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kết thúc cùng ngày nêu trên 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 hợp nhất tại Việt Nam.

Thay mặt Ban Tổng Giám Đốc



Lê Chí Hiếu
Tổng Giám Đốc

TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 25 tháng 01 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HỒ CHÍ MINH

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính : VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	T.M	31.12.2018	01.01.2018 (Đã điều chỉnh lại)
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		193,433,580,910	390,852,974,504
I	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	3	30,224,997,054	10,441,691,961
1	Tiền	111		28,224,997,054	8,441,691,961
2	Các khoản tương đương tiền	112		2,000,000,000	2,000,000,000
II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	1,660,464
1	Chứng khoán kinh doanh	121		-	1,660,464
3	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		136,336,208,658	318,943,763,681
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4	33,968,899,651	45,569,029,625
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5	5,519,588,760	32,919,714,049
4	Phải thu theo tiến độ KH hợp đồng XD	134		-	-
5	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	6	-	126,175,000,000
6	Phải thu ngắn hạn khác	136	7(a)	95,642,536,487	123,296,342,229
7	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	8	(10,492,452,050)	(9,016,322,222)
8	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		11,697,635,810	-
IV.	Hàng tồn kho	140		20,606,357,904	53,663,997,634
1	Hàng tồn kho	141	9	20,606,357,904	53,663,997,634
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		6,266,017,294	7,801,860,764
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13(a)	570,029,141	1,288,182,396
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152	17(a)	4,478,872,896	5,517,025,611
3	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17(a)	1,217,115,257	996,652,757

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

(tiếp theo)

Đơn vị tính : VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	T.M	31.12.2018	01.01.2018 (Đã điều chỉnh lại)
B.	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		794,796,451,982	570,756,812,164
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		518,599,061	3,092,946,575
1	Phải thu dài hạn của khách hàng	211		20,000,000	-
6	Phải thu dài hạn khác	216	7(b)	498,599,061	3,092,946,575
II.	Tài sản cố định	220		418,452,809,481	196,268,450,868
1	Tài sản cố định hữu hình	221	10(a)	347,804,755,897	120,194,733,680
	- Nguyên giá	222		484,609,959,872	190,325,578,080
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(136,805,203,975)	(70,130,844,400)
2	Tài sản cố định thuê tài chính	224	10(b)	63,547,181,939	68,630,956,492
	- Nguyên giá	225		76,919,719,342	76,919,719,342
	- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(13,372,537,403)	(8,288,762,850)
3	Tài sản cố định vô hình	227	10(c)	7,100,871,645	7,442,760,696
	- Nguyên giá	228		9,726,923,523	9,142,410,435
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2,626,051,878)	(1,699,649,739)
III.	Bất động sản đầu tư	230	11	3,216,431,562	3,420,649,434
	- Nguyên giá	231		26,001,367,597	26,001,367,597
	- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(22,784,936,035)	(22,580,718,163)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240		352,512,116,826	362,811,830,598
1	- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	12	352,512,116,826	362,811,830,598
V.	Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
3	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		450,000,000	450,000,000
4	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(450,000,000)	(450,000,000)
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		20,096,495,052	5,162,934,689
1	Chi phí trả trước dài hạn	261	13	2,392,918,476	3,492,168,973
2	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		42,567,850	136,988,080
9	Lợi thế thương mại	269	14	17,661,008,726	1,533,777,636
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN			988,230,032,892	961,609,786,668

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

(tiếp theo)

Đơn vị tính : VND

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	T.M	31.12.2018	01.01.2018 (Đã điều chỉnh lại)
A.	NỢ PHẢI TRẢ	300		375,343,802,597	384,077,522,657
I.	Nợ ngắn hạn	310		337,775,976,895	312,532,566,307
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	15(a)	67,873,914,422	84,641,179,809
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		784,435,138	665,327,829
3	Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	16(b)	6,996,938,780	1,981,058,205
4	Phải trả người lao động	314		794,873,928	1,361,012,868
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	2,395,801,586	2,702,453,689
9	Phải trả ngắn hạn khác	319	18(a)	82,436,188,712	61,117,734,772
10	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	108,470,469,489	95,531,082,767
11	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	20	59,931,383,515	55,988,995,249
12	Quỹ khen thưởng phúc lợi	322	21	8,091,971,325	8,543,721,119
II.	Nợ dài hạn	330		37,567,825,702	71,544,956,350
1	Phải trả người bán dài hạn	331	15(b)	1,413,330,360	27,681,042,056
7	Phải trả dài hạn khác	337	18(b)	878,290,146	18,769,939,275
8	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	22,359,910,945	24,719,821,869
11	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		12,703,455,001	-
12	Dự phòng phải trả dài hạn	342		212,839,250	374,153,150
B.	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		612,886,230,295	577,532,264,011
I.	Vốn chủ sở hữu	410		612,886,230,295	577,532,264,011
1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	22,23	386,299,880,000	386,299,880,000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	22,23	386,299,880,000	386,299,880,000
2	Thặng dư vốn cổ phần	412	23	202,560,090,477	179,066,164,990
11	Lợi nhuận chưa phân phối	421	23	12,478,126,513	1,547,191,462
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ	421a		(19,411,663,643)	(12,577,782,843)
	- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		31,889,790,156	14,124,974,305
13	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	23	11,548,133,305	10,619,027,559
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		988,230,032,892	961,609,786,668

Phạm Thị Oanh

Người lập

Quan Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Lê Chi Hiếu

Tổng Giám Đốc

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý báo cáo: 04		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	103,058,768,323	102,548,210,016	398,117,874,299	337,299,718,603
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	15,231,778	135,690,248	66,000,000
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	27	103,058,768,323	102,532,978,238	397,982,184,051	337,233,718,603
Giá vốn hàng bán	11	28	87,414,381,719	87,609,157,448	351,631,305,619	287,776,037,001
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		15,644,386,604	14,923,820,790	46,350,878,432	49,457,681,602
Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	50,587,054,918	11,623,371,826	57,493,512,994	15,983,626,967
Chi phí tài chính	22	30	2,893,582,178	6,891,162,623	13,901,450,899	19,248,890,221
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		2,767,201,068	2,955,266,001	13,654,898,898	11,523,999,987
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-	-	-
Chi phí bán hàng	25	31	5,306,152,616	1,174,502,345	16,877,088,386	4,388,317,569
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	32	7,840,456,816	7,082,572,689	29,773,285,184	28,581,818,619
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		50,191,249,912	11,398,954,959	43,292,566,957	13,222,282,160
Thu nhập khác	31		72,059,237	1,426,756,620	811,935,734	3,750,952,350
Chi phí khác	32		314,350,590	57,516,826	1,594,422,073	245,724,997
Lợi nhuận khác	40	33	(242,291,353)	1,369,239,794	(782,486,339)	3,505,227,353
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		49,948,958,559	12,768,194,753	42,510,080,618	16,727,509,513
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	34	6,194,404,988	(1,446,792,401)	7,540,676,668	940,701,705
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	34	(64,596,935)	(6,587,279)	(54,602,035)	207,230,901
Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN	60		43,819,150,506	14,221,574,434	35,024,005,985	15,579,576,907
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		43,691,175,198	14,189,217,981	35,286,632,170	15,602,702,533
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		127,975,308	32,356,452	(262,626,185)	(23,125,626)
(Lỗ)/lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		1,131	367	913	404



Phạm Thị Oanh
Người lập




Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng





Lê Chí Hiếu
Tổng Giám Đốc
Ngày 25 tháng 01 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT*(Theo phương pháp gián tiếp)*

CHỈ TIÊU	Mã số	T M	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
			2018	2017
			VND	VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỬ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		42,510,080,618	16,727,509,513
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		18,418,699,297	16,928,863,449
Các khoản dự phòng/(hoàn nhập) dự phòng	03		5,023,055,473	333,796,544
Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(640,527,666)	6,719,580,575
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(43,421,631,099)	1,033,261,429
Chi phí lãi vay	06		15,582,385,453	11,523,999,987
<i>Lợi nhuận kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</i>	08		37,472,062,076	53,267,011,497
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(9,707,142,245)	(143,798,707,586)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		28,461,675,313	(24,620,993,236)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11		(33,629,778,202)	3,730,180,592
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		2,143,011,987	(1,416,056,316)
(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	224,221,453,800
Tiền lãi vay đã trả	14		(7,991,192,524)	(12,370,135,351)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(705,604,628)	(1,413,228,024)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		4,246,689,642	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		20,289,721,419	97,599,525,376
LƯU CHUYỂN TIỀN TỬ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		8,782,024,546	(7,391,186,150)
Tiền thu thanh lý, bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		-	3,717,621,819
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của ĐV khác	23		(37,000,000,000)	(133,971,789,000)
Tiền thu hồi cho vay, bán các công cụ nợ của ĐV khác	24		36,600,000,000	17,903,539,000
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		513,873,987	2,195,495,555
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		8,895,898,533	(117,546,318,776)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỬ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ đi vay	33		175,868,994,424	213,690,657,907
Tiền trả nợ gốc vay	34		(172,910,480,359)	(179,987,767,834)
Tiền trả nợ gốc thuế tài chính	35		(12,359,910,924)	(12,359,910,924)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(918,000)	(6,143,850)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		(9,402,314,859)	21,336,835,299
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỶ	50		19,783,305,093	1,390,041,899
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỶ	60		10,441,691,961	9,051,082,407
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	567,655
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỶ	70		30,224,997,054	10,441,691,961


Phạm Thị Oanh
Người lập


Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng


Lê Chí Hiếu
Tổng Giám Đốc
Ngày 25 tháng 01 năm 2019



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018**

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN

Công ty

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh (“Công ty”) được thành lập tại nước Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 059081 do Trọng tài kinh tế TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 12 năm 1993. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh được sửa đổi nhiều lần và sau đó được thay thế bởi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần và các Giấy chứng nhận thay đổi số 0300590663 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là FDC theo Quyết định chấp thuận đăng ký niêm yết cổ phiếu số 176/QĐ-SGDHCM ngày 25/12/2009 của Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 28 Phùng Khắc Khoan, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tập đoàn (Công ty và các công ty con)

Hoạt động chính của Tập đoàn là xây dựng dân dụng, cho thuê và kinh doanh bất động sản; thiết kế chuyên dụng và thi công; sản xuất bao bì và sản phẩm từ nhựa; dịch vụ lưu trú, nhà hàng và các dịch vụ ăn uống.

Chu kỳ sản xuất và kinh doanh thông thường của Tập đoàn là 12 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn có 319 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 348 nhân viên).

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sau:

		2018	
	Hoạt động chính	Quyền sở hữu và quyền biểu quyết %	Vốn góp VND
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	Kinh doanh bất động sản và xây dựng	95	195.700.000.000
Công ty TNHH MTV SX và TM Bách Kinh	Sản xuất bao bì, sản phẩm từ nhựa và vật liệu xây dựng	100	109.141.440.000
Cty TNHH MTV Thiết kế và Xây dựng Đất Phúc	Dịch vụ thiết kế và thi công công trình dân dụng	100	54.274.140.000
Cty TNHH Thông Đức	Dịch vụ lưu trú, nhà hàng và các dịch vụ ăn uống	99,471	223.300.000.000
			582.415.580.000

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018**

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập theo 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 hợp nhất tại Việt Nam. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con. Các nghiệp vụ và số dư nội bộ giữa Công ty và các công ty con trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.
Kỳ báo cáo này bắt đầu từ ngày 01 tháng 10 đến ngày 31 tháng 12.

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là Đồng Việt Nam (“VND” hoặc “đồng”).

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018**

2.4 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Các công ty con

Công ty con là những doanh nghiệp mà Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không. Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày quyền kiểm soát đã chuyển giao cho Tập đoàn. Việc hợp nhất chấm dứt kể từ lúc quyền kiểm soát không còn.

Phương pháp kế toán mua được Tập đoàn sử dụng để hạch toán việc mua các doanh nghiệp riêng biệt. Chi phí mua được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các tài sản đem trao đổi, công cụ vốn được phát hành và các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận tại ngày diễn ra việc trao đổi, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua. Các tài sản xác định được, nợ phải trả và những khoản nợ tiềm tàng đã được thừa nhận khi hợp nhất kinh doanh được xác định trước hết theo giá trị hợp lý tại ngày mua không kể đến lợi ích của cổ đông thiểu số. Khoản vượt trội giữa chi phí mua so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị tài sản thuần được xem là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu bên mua trong giá trị hợp lý tài sản thuần lớn hơn chi phí mua, phần chênh lệch được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Hợp nhất kinh doanh giữa các doanh nghiệp chịu sự kiểm soát chung được thực hiện như sau:

- Tài sản và nợ phải trả của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày chịu sự kiểm soát chung;
- Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh từ ngày chịu sự kiểm soát chung; và
- Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

Giao dịch, công nợ và các khoản lãi, các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi hợp nhất. Chính sách kế toán của công ty con cũng thay đổi nếu cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán đang được Tập đoàn áp dụng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018**

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Tập đoàn áp dụng chính sách cho các nghiệp vụ đối với cổ đông không kiểm soát giống như nghiệp vụ với các bên không thuộc Tập đoàn.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của Tập đoàn trong công ty con mà không dẫn đến mất quyết kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

2.5 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận ban đầu theo giá gốc là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Tập đoàn trong tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con hay công ty liên kết tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Trong trường hợp giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu của bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, khoản chênh lệch này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con được coi là một loại tài sản, được tính phân bổ theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó nhưng không quá 10 năm. Lợi thế thương mại có được từ việc mua khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư tại thời điểm mua. Tập đoàn không phân bổ khoản lợi thế thương mại này.

Khi bán khoản đầu tư vào công ty con hoặc công ty liên kết, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Tập đoàn đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con định kỳ hàng năm. Lợi thế thương mại được ghi nhận theo giá gốc trừ phân bổ lũy kế trừ tổn thất lợi thế thương mại lũy kế. Nếu có bằng chứng cho thấy phần giá trị lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018**

2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

2.7 Khoản phải thu khách hàng

Các khoản phải thu khách hàng được thể hiện theo giá trị ghi trên hóa đơn gốc trừ dự phòng các khoản phải thu khó đòi được ước tính dựa trên việc rà soát của Tổng Giám Đốc đối với tất cả các khoản còn chưa thu tại thời điểm cuối năm. Các khoản nợ được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

2.8 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được xác định trên cơ sở bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên mức độ hoạt động bình thường. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh bình thường trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ. Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng.

2.9 Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu của hợp đồng chỉ được ghi nhận tương đương với các chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc thu hồi là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong kỳ hợp đồng tương ứng là doanh thu và chi phí. Tập đoàn sử dụng phương pháp tỷ lệ phần trăm hoàn thành để xác định khoản doanh thu và chi phí phù hợp để ghi nhận trong năm tài chính. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành được xác định bằng cách tham chiếu đến tỷ lệ của các chi phí đã phát sinh và tổng chi phí dự toán của từng hợp đồng xây dựng. Nếu tổng chi phí của hợp đồng vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng thì khoản lỗ ước tính được ghi nhận là chi phí.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018**

Tổng số chi phí phát sinh và lợi nhuận hoặc lỗ ghi nhận của mỗi hợp đồng được so sánh với tổng số tiền ghi trên hóa đơn đã phát hành tính đến cuối kỳ. Khi chi phí phát sinh và lợi nhuận ghi nhận (trừ đi lỗ ghi nhận) vượt quá tổng số tiền ghi trên hóa đơn đã phát hành, số dư được trình bày là khoản phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng. Khi tổng số tiền ghi trên hóa đơn đã phát hành vượt quá chi phí cộng với lợi nhuận ghi nhận (trừ đi lỗ ghi nhận), số dư được trình bày là khoản phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng.

2.10 Các khoản đầu tư

(a) Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là chứng khoán và các công cụ tài chính khác do Tập đoàn nắm giữ cho mục đích kinh doanh và được nắm giữ chủ yếu cho mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc trừ dự phòng giảm giá. Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán kinh doanh được lập khi giá gốc cao hơn giá trị thị trường của các khoản chứng khoán kinh doanh này.

Lãi hoặc lỗ từ việc thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền đi động.

(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư bị lỗ, ngoại trừ khoản lỗ mà Tổng Giám đốc đã dự đoán từ khi đầu tư.

2.11 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định được phân ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khấu hao và hao mòn

Tài sản cố định được khấu hao/hao mòn theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính như sau:

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018**

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 25 năm
Máy móc thiết bị	2 - 12 năm
Phương tiện vận tải	3 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 8 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý nhượng bán tài sản cố định được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kì mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí tập hợp bao gồm chi phí cho các chuyên gia và đối với tài sản đủ điều kiện, chi phí vay được ghi nhận phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại tài sản cố định khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

2.12 Bất động sản đầu tư

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Tập đoàn bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê từ 15 đến 25 năm.

Tập đoàn không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Tổn thất bất động sản đầu tư chờ tăng giá được ghi nhận khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy. Tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018**

2.13 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn bao gồm các dự án bất động sản đang xây dựng để bán. Các dự án này được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc giải phóng mặt bằng, đền bù giải tỏa và xây dựng bao gồm cả chi phí đi vay. Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành dự án dân cư và các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính.

2.14 Thuê tài sản

Việc thuê tài sản mà bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn với quyền sở hữu tài sản cho bên thuê thì được hạch toán là thuê tài chính. Thuê tài chính được ghi nhận là tài sản tại thời điểm khởi đầu việc thuê tài sản với giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản cho thuê và giá trị hiện tại thuần của các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản thanh toán tiền thuê tài chính được chia ra thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc để duy trì một tỉ lệ lãi suất cố định trên số dư nợ thuê tài chính. Khoản phải trả nợ gốc không bao gồm chi phí tài chính, được hạch toán là nợ dài hạn. Chi phí tài chính được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê. Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao trong thời gian ngắn hơn giữa thời gian sử dụng ước tính của tài sản và thời gian thuê. Tuy nhiên nếu có sự chắc chắn hợp lý rằng bên thuê sẽ có quyền sở hữu ở cuối thời hạn thuê thì khấu hao sẽ được dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản.

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.15 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

2.16 Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ.
- 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018**

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

2.17 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đối với hoạt động xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn sẽ được vốn hóa trong thời gian mà các tài sản này được hoàn thành và chuẩn bị đưa vào sử dụng. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

2.18 Chi phí phải trả

Bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ báo cáo.

2.19 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi: Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; việc thanh toán nghĩa vụ nợ có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

2.20 Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Luật Lao động Việt Nam, người lao động của Tập đoàn đã làm việc thường xuyên đủ 12 tháng trở lên được hưởng khoản trợ cấp thôi việc. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho Tập đoàn trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Tập đoàn chi trả trợ cấp thôi việc.

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước cuối mỗi kỳ báo cáo theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc dựa trên mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến trước ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất này.

Khoản trích trước này được sử dụng để trả một lần khi người lao động chấm dứt hợp đồng lao động theo quy định hiện hành.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018**

2.21 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi nhận theo số thực tế góp của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu.

Thặng dư vốn cổ phần: là khoản chênh lệch giữa vốn góp theo mệnh giá cổ phiếu với giá thực tế phát hành cổ phiếu; chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trong trường hợp giá công bố tại ngày phát hành không đáng tin cậy khi công cụ vốn đó được giao dịch trên thị trường có ít giao dịch thì giá trị hợp lý của các công cụ vốn này có thể được xem xét và xác định trên cơ sở có bằng chứng rõ ràng hơn.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được mua lại bởi chính Công ty, nhưng chưa bị huỷ bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(lỗ lũy kế): phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo.

2.22 Phân chia lợi nhuận thuần

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo điều lệ của Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn phân chia lợi nhuận thuần như sau:

(a) Quỹ đầu tư phát triển và quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ đầu tư phát triển và quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần của Tập đoàn và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông.

(b) Chia cổ tức

Cổ tức được chia cho cổ đông của Tập đoàn được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ kế toán mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018**

2.23 Ghi nhận doanh thu

(a) Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo Thuyết minh 2.9.

(b) Doanh thu cho thuê văn phòng

Doanh thu cho thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

(c) Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bán giao cho khách hàng phần lớn những rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản đã được chuyển giao cho người mua.

(d) Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Tập đoàn 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;
- Tập đoàn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu được tiền bán hàng hoặc về khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu được ghi nhận phù hợp với bản chất hơn hình thức và được phân bổ theo nghĩa vụ cung ứng hàng hóa. Trường hợp Tập đoàn dùng thành phẩm, hàng hóa để khuyến mãi cho khách hàng kèm theo điều kiện mua hàng của Tập đoàn thì Tập đoàn phân bổ số tiền thu được để tính doanh thu cho cả hàng khuyến mãi và giá trị hàng khuyến mãi được tính vào giá vốn hàng bán.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018**

(e) Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỉ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp. Doanh thu cung cấp dịch vụ chỉ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn bốn điều kiện sau:

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

(f) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

(g) Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận được chia

Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn xác lập quyền nhận cổ tức và lợi nhuận được chia từ các đơn vị đầu tư.

2.24 Giá vốn

Giá vốn của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo Thuyết minh 2.9.

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

2.25 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ và lỗ tỷ giá hối đoái.

2.26 Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí khác

Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dồn tích.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018**

2.27 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm toàn bộ số thuế thu nhập tính trên thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp, kể cả các khoản thu nhập nhận được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa dịch vụ tại nước ngoài mà Việt Nam chưa ký hiệp định về tránh đánh thuế hai lần. Chi phí thuế thu nhập bao gồm chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế theo thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của năm hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính đầy đủ, sử dụng phương thức công nợ, tính trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính hợp nhất và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục này. Thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế thu nhập tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong niên độ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

2.28 Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Tập đoàn hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tập đoàn, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tập đoàn mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Giám đốc Tập đoàn, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, Tập đoàn chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018**

2.29 Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Báo cáo bộ phận của Tập đoàn là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hợp nhất hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Tập đoàn một cách toàn diện.

CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HỒ CHÍ MINH

Mẫu số B 09 – DN/HN

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31.12.2018	01.01.2018
	VND	VND
Tiền mặt	353,009,201	339,042,279
Tiền gửi ngân hàng	27,871,987,853	8,102,649,682
Các khoản tương đương tiền (*)	2,000,000,000	2,000,000,000
Tổng cộng	30,224,997,054	10,441,691,961

(*) Đây là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn dưới ba tháng.

4 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31.12.2018	01.01.2018
	VND	VND
Bên thứ ba:		
<i>Công ty Quản lý và Phát triển nhà Quận 2 (Thuyết minh 9)</i>	<i>3,639,250,000</i>	<i>3,639,250,000</i>
<i>Công ty TNHH CJ CGV Việt Nam</i>	<i>-</i>	<i>3,251,039,949</i>
<i>Công Ty TNHH Siam City Cement (Việt Nam)- CN Kiên Giang</i>	<i>6,262,193,283</i>	<i>2,412,674,000</i>
<i>Công Ty CP Công Nghiệp Tân Đức</i>	<i>3,580,929,988</i>	<i>4,828,024,780</i>
<i>Công Ty TNHH Công Nghiệp Golden Tree Plasrics Việt Nam</i>	<i>2,294,181,046</i>	<i>1,078,808,508</i>
<i>Phải thu khách hàng khác</i>	<i>17,503,195,016</i>	<i>21,106,867,653</i>
Bên liên quan (Thuyết minh 34b)	689,150,318	9,252,364,735
Tổng cộng	33,968,899,651	45,569,029,625
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4,389,250,000)	(4,389,250,000)
Giá trị thuần	29,579,649,651	41,179,779,625

5 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31.12.2018	01.01.2018
	VND	VND
Bên thứ ba:		
<i>Trả trước cho bên thứ ba để mua bất động sản</i>	<i>-</i>	<i>4,550,000,000</i>
<i>Cty TNHH TV TK XD Mai-Archí</i>	<i>1,126,000,000</i>	<i>2,877,080,000</i>
<i>Các khoản khác</i>	<i>4,393,588,760</i>	<i>1,545,524,049</i>
Bên liên quan (Thuyết Minh 34b)	-	23,947,110,000
	5,519,588,760	32,919,714,049

CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HỒ CHÍ MINH

Mẫu số B 09 – DN/HN

6 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31.12.2018 VND	01.01.2018 VND
Cho các cá nhân vay	-	126,175,000,000
	-	126,175,000,000

7 PHẢI THU KHÁC

(a) Ngắn hạn

	31.12.2018		01.01.2018	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Chuyển nhượng khoản đầu tư	58,000,000,000		109,300,000,000	-
Tiền cho mượn	-		6,831,895,400	-
Tiền lãi cho vay	5,660,915,277	(335,972,222)	335,972,222	(335,972,222)
Ứng trước cho đối tác kinh doanh	3,650,000,000	(3,650,000,000)	3,650,000,000	(3,650,000,000)
Đặt cọc, ký quỹ	19,559,846		1,231,042,740	-
Tạm ứng cho nhân viên	436,586,049		1,126,349,567	-
Các khoản khác	27,875,475,315	(641,100,000)	821,082,300	(641,100,000)
	95,642,536,487	(4,627,072,222)	123,296,342,229	(4,627,072,222)

(b) Dài hạn

Đặt cọc, ký quỹ	498,599,061	-	3,092,946,575	-
Tổng cộng	96,141,135,548	(4,627,072,222)	126,389,288,804	(4,627,072,222)

Trong đó:

*Phải thu các bên liên quan
(Thuyết minh 34b)*

Phải thu các bên khác:

	-		116,157,749,567	
	96,141,135,548	(4,627,072,222)	10,231,539,237	(4,627,072,222)

CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HỒ CHÍ MINH

8 NỢ XẤU	31.12.2018		Mẫu số B 09 – DN/HN 01.01.2018		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	GTCTTH VND	Dự phòng VND
	Công ty Quản lý và Phát triển nhà Quận 2 (Thuyết minh 5)	3,639,250,000	(3,639,250,000)	3,639,250,000	-
Công ty Xây dựng Tuần Châu	2,150,000,000	(2,150,000,000)	2,150,000,000	-	(2,150,000,000)
Công ty Liên doanh Phát triển Du lịch Quốc tế Phượng Hoàng	1,500,000,000	(1,500,000,000)	1,500,000,000	-	(1,500,000,000)
Công Ty CP TM ĐT BĐS Dương Trần (Thuyết Minh 5)	1,500,000,000	(750,000,000)	1,500,000,000	750,000,000	(750,000,000)
Phải thu khác	5,888,482,210	(2,453,202,050)	977,072,222	-	(977,072,222)
	14,677,732,210	(10,492,452,050)	9,766,322,222	750,000,000	(9,016,322,222)

9 HÀNG TỒN KHO

	31.12.2018		01.01.2018	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu XD	3,169,419,300		20,321,168,272	-
Công cụ dụng cụ	5,422,953,319		5,738,433,356	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở đang ngắn hạn	5,680,173,472		21,018,563,650	
Thành phẩm	6,137,692,279	-	6,576,872,356	
Hàng hoá	196,119,534		8,960,000	
	20,606,357,904	-	53,663,997,634	-

CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HỒ CHÍ MINH

Mẫu số B 09 – DN/HN

10 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

(a) Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị, sản xuất thi công	Phương tiện vận tải	TB Dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình					
Số dư tại ngày 01/01/2018	56,980,880,886	130,323,721,021	1,195,163,636	1,825,812,537	190,325,578,080
- Mua trong năm	-	-	-	-	-
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-
- Tặng do hợp nhất kinh doanh	271,923,488,172	26,493,588,928	-	201,445,455	298,618,522,555
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	(3,259,495,720)	(165,000,000)	(909,645,043)	(4,334,140,763)
Số dư tại ngày 31/12/2018	328,904,369,058	153,557,814,229	1,030,163,636	1,117,612,949	484,609,959,872
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư tại ngày 01/01/2018	(14,425,497,498)	(53,658,178,870)	(342,972,036)	(1,704,195,996)	(70,130,844,400)
- Khấu hao trong năm	(44,026,622,937)	(25,308,151,711)	(103,016,364)	(182,040,003)	(69,619,831,015)
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	1,954,046,360	154,108,702	837,316,378	2,945,471,440
- Giảm khác	-	(77,012,284,221)	(291,879,698)	(1,048,919,621)	(136,805,203,975)
Số dư tại ngày 31/12/2018	(58,452,120,435)	(77,012,284,221)	(291,879,698)	(1,048,919,621)	(136,805,203,975)
Giá trị còn lại của TSCĐ HH					
Số dư tại ngày 01/01/2018	42,555,383,388	76,665,542,151	852,191,600	121,616,541	120,194,733,680
Số dư tại ngày 31/12/2018	270,452,248,623	76,545,530,008	738,283,938	68,693,328	347,804,755,897

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, tài sản cố định ("TSCĐ") của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 98,8 tỷ đồng đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh 19). Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 7,2 tỷ đồng (2017: 7,2 tỷ đồng).

CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HỒ CHÍ MINH

Mẫu số B 09 – DN/HN

(b) Tài sản cố định thuế tài chính

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	TB Dựng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ thuế tài chính					
Số dư tại ngày 01/01/2018		76,919,719,342	-		76,919,719,342
- Mua trong năm	-	-			
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-				
- Tặng khác	-				
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-				
- Thanh lý, nhượng bán	-				
- Giảm khác	-				
Số dư tại ngày 31/12/2018		76,919,719,342	-		76,919,719,342
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư tại ngày 01/01/2018		(8,288,762,850)	-		(8,288,762,850)
- Khấu hao trong năm	-	(5,083,774,553)			(5,083,774,553)
- Tặng khác	-				
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-				
- Thanh lý, nhượng bán	-				
- Giảm khác	-				
Số dư tại ngày 31/12/2018		(13,372,537,403)	-		(13,372,537,403)
Giá trị còn lại của TSCĐ Thuế tài chính					
Số dư tại ngày 01/01/2018		68,630,956,492	-		68,630,956,492
Số dư tại ngày 31/12/2018		63,547,181,939	-		63,547,181,939

Tài sản cố định thuế tài chính từ Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam có thời hạn thuê 60 tháng. Tổng các khoản thanh toán tiền thuế tài chính được trình bày tại Thuyết minh 20.

CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HỒ CHÍ MINH

Mã số thuế doanh nghiệp: DN/HN

(c) Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm vi tính	Bản quyền, bằng sáng chế	TSCĐ khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình					
Số dư tại ngày 01/01/2018	8,338,214,910	804,195,525	-	-	9,142,410,435
- Mua trong năm	-	-	-	-	-
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp	-	-	-	-	-
- Tặng do hợp nhất kinh doanh	-	1,110,136,088	-	-	1,110,136,088
- Tặng khác	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	(525,623,000)	-	-	(525,623,000)
Số dư tại ngày 31/12/2018	8,338,214,910	1,388,708,613	-	-	9,726,923,523
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư tại ngày 01/01/2018	(1,117,320,810)	(582,328,929)	-	-	(1,699,649,739)
- Khấu hao trong năm	(200,117,160)	(1,064,649,486)	-	-	(1,264,766,646)
- Tặng khác	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	338,364,507	-	-	338,364,507
Số dư tại ngày 31/12/2018	(1,317,437,970)	(1,308,613,908)	-	-	(2,626,051,878)
Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình					
Số dư tại ngày 01/01/2018	7,220,894,100	221,866,596	-	-	7,442,760,696
Số dư tại ngày 31/12/2018	7,020,776,940	80,094,705	-	-	7,100,871,645

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, TSCĐ vô hình của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 7,2 tỷ đồng đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh 19).

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 56 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 56 triệu đồng).

11 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND
Nguyên giá	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	26,001,367,597
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	26,001,367,597
Khấu hao lũy kế	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	22,580,718,163
Khấu hao trong năm 2018	204,217,872
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>22,784,936,035</u>
Giá trị còn lại	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	3,420,649,434
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>3,216,431,562</u>

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 20,9 tỷ đồng.

Do không có đủ thông tin cần thiết, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư này.

12 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỜ DANG DÀI HẠN

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án như sau:

	31.12.2018 VND	01.01.2018 VND
Dự án khu dân cư Cần Giờ (*)	61,815,280,570	76,381,542,285
Dự án khu dân cư Bình Trưng Đông (**)	97,213,708,440	93,017,882,042
Dự án chung cư Phúc Thịnh Đức (***)	193,388,756,271	193,388,756,271
Dự án khác	94,371,545	23,650,000
	<u>352,512,116,826</u>	<u>362,811,830,598</u>

(*) Dự án xây dựng khu dân cư 31,8 ha tại Huyện Cần Giờ, TP. Hồ Chí Minh do Công ty làm chủ đầu tư.

Ngày 28 tháng 2 năm 2002, Công ty ký một Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn để thực hiện dự án này nhưng không thành lập một pháp nhân mới. Tỷ lệ vốn góp của mỗi bên là 50%.

Chi phí của dự án này bao gồm chủ yếu là tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và 11 tỷ đồng chi phí lãi vay được vốn hóa.

(**) Dự án xây dựng khu dân cư trên 136,9 ha đất Bình Trưng Đông, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh do Công ty XD & KD Nhà Phú Nhuận làm chủ đầu tư với 14 đơn vị tham gia trong đó có Công ty.

Công ty đã ký kết một hợp đồng với Công ty XD & KD Nhà Phú Nhuận với thỏa thuận như sau:

- Công ty sẽ đóng góp kinh phí để đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính khu dân cư Bình Trưng Đông.

- Sau đó, Công ty sẽ được quyền sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật nội bộ của dự án thành phần và khai thác diện tích đất tương đương 5 ha.

Chi phí của dự án này bao gồm chủ yếu là tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và kinh phí đóng góp cho Công ty XD & KD Nhà Phú Nhuận.

(***) Dự án xây dựng khu chung cư Phúc Thịnh Đức với diện tích 14,68 ha tại khu phố 2, phường Phước Long A, Quận 9, TP.Hồ Chí Minh do một công ty con làm chủ đầu tư.

Chi phí của dự án chủ yếu bao gồm chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền là 102.760.000.000 đồng, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất với số tiền là 85.495.006.270 đồng và các chi phí tư vấn thiết kế khác cho dự án.

13 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31.12.2018 VND	01.01.2018 VND
Ngắn hạn		
Phí thuê văn phòng	-	263,958,000
Công cụ dụng cụ	321,068,021	368,952,304
Chi phí bảo hiểm	188,961,120	363,993,630
Chi phí khác	60,000,000	291,278,462
	<u>570,029,141</u>	<u>1,288,182,396</u>
Dài hạn		
Lãi mua hàng trả góp	587,304,215	2,157,334,563
Công cụ dụng cụ	1,586,420,640	1,183,078,471
Khác	219,193,621	151,755,939
	<u>2,392,918,476</u>	<u>3,492,168,973</u>

14 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	31.12.2018 VND	01.01.2018 VND
Số dư đầu năm	1,533,777,636	1,725,499,840
Tăng trong năm	16,740,560,624	-
Phân bổ trong năm	(613,329,534)	(191,722,204)
Giảm do thanh lý công ty con	-	-
Số dư cuối năm	<u>17,661,008,726</u>	<u>1,533,777,636</u>

15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31.12.2018 VND	01.01.2018 VND
(a) Ngắn hạn		
Starlinger & Co.Gesellschaft M.B.H	41,214,512,820	26,323,272,823
Công Ty CP nhựa Opec	-	13,671,900,000
Công Ty CP Sản Xuất Tổng Hợp An Thành	12,836,550,000	32,500,000
Công ty TNHH MTV Đầu Tư XD CSHT Chơn Thành	-	5,954,706,685
Khác	13,822,851,602	38,658,800,301
	<u>67,873,914,422</u>	<u>84,641,179,809</u>

(b) Dài hạn

Starlinger & Co.Gesellschaft M.B.H	1,413,330,360	27,681,042,056
	<u>1,413,330,360</u>	<u>27,681,042,056</u>

16 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU/ PHẢI NỢP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

(a) Phải thu

Thuế và các khoản phải thu từ ngân sách Nhà nước chủ yếu bao gồm thuế giá trị gia tăng (“GTGT”) đầu vào sẽ được hoàn lại phát sinh từ dự án Bình Trưng Đông (Thuyết minh 13) và hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

(a) Phải nộp

	31.12.2018	01.01.2018
	VND	VND
Thuế GTGT	1,095,283,663	848,391,739
Thuế thu nhập cá nhân	97,079,090	123,286,931
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5,804,576,027	1,009,379,535
	<u>6,996,938,780</u>	<u>1,981,058,205</u>

17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31.12.2018	01.01.2018
	VND	VND
Lãi phạt trả chậm	-	1,492,654,776
Lương tháng 13	1,586,807,976	521,472,806
Chi phí tiền thuê đất	-	68,206,372
Các khoản khác	808,993,610	620,119,735
	<u>2,395,801,586</u>	<u>2,702,453,689</u>

18 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Ngắn hạn

	31.12.2018	01.01.2018
	VND	VND
Tiền đặt cọc của khách hàng mua dự án Bình Trưng Đông	54,931,147,276	54,931,147,276
Tiền mượn	2,557,440,000	2,407,929,000
Tiền đặt cọc của khách thuê văn phòng	2,440,693,790	551,812,210
Lãi vay phải trả	9,614,468,000	-
Cổ tức phải trả	710,464,723	711,382,723
Khác	12,181,974,923	2,515,463,563
	<u>82,436,188,712</u>	<u>61,117,734,772</u>

(b) Dài hạn

Tiền đặt cọc của khách hàng thuê văn phòng	878,290,146	906,534,117
Tiền mượn	-	17,863,405,158
	<u>878,290,146</u>	<u>18,769,939,275</u>
Tổng cộng	83,314,478,858	79,887,674,047
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>71,142,570,858</i>	<i>73,263,674,047</i>
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh 34b)</i>	<i>12,171,908,000</i>	<i>6,624,000,000</i>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn không có bất kỳ khoản phải trả ngắn hạn khác nào bị quá hạn.

19 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	<u>31.12.2018</u>	<u>01.01.2018</u>
	VND	VND
- Vay ngân hàng	91,210,558,565	79,987,571,843
- Vay tổ chức khác	4,900,000,000	3,183,600,000
- Nợ thuê tài chính	12,359,910,924	12,359,910,924
	<u>108,470,469,489</u>	<u>95,531,082,767</u>
Chi tiết vay ngắn hạn		
Vay ngân hàng của công ty con		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín (VIETBANK) ⁽¹⁾	89,938,070,117	79,987,571,843
Vay ngân hàng của công ty mẹ		
Ngân hàng HDBank ⁽²⁾	1,272,488,448	-
	<u>91,210,558,565</u>	<u>79,987,571,843</u>
Vay tổ chức khác của công ty con		
Âu Lạc Capital Ltd.,	-	3,183,600,000
Công ty CP Phát Triển Nhà Thủ Đức ⁽³⁾	4,900,000,000.00	-
	<u>4,900,000,000</u>	<u>3,183,600,000</u>

Thông tin bổ sung cho các khoản vay ngắn hạn:**(1) Hợp đồng tín dụng số: CHCM.HĐN.17.17**

- Hạn mức tín dụng: 80.000.000.000 VND
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động
- Thời hạn vay: 06 tháng
- Lãi suất vay: 8,5%/năm
- Các hình thức đảm bảo tiền vay: Tín chấp
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 78.926.515.120 VND

(2) Hợp đồng tín dụng số: 32138/18MN/HĐTD

- Hạn mức tín dụng: 3.000.000.000 VND
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động
- Thời hạn vay: 1 năm
- Lãi suất vay: 8,7%/ năm
- Các hình thức đảm bảo tiền vay: tín chấp
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 1.272.488.448 VND

(3) Hợp đồng tín dụng số: 1685/HĐ-TĐ-TDH-13

- Hạn mức tín dụng: 28.000.000.000 VND
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động
- Thời hạn vay: 4 năm
- Lãi suất vay: 13%/năm
- Các hình thức đảm bảo tiền vay: Tín chấp
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 14.900.000.000 VND trong đó nợ đến hạn là 4.900.000.000 VND

b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	<u>31.12.2018</u>	<u>01.01.2018</u>
	VND	VND
- Vay tổ chức khác	10,000,000,000	-
- Nợ thuê tài chính	12,359,910,945	24,719,821,869
	<u>22,359,910,945</u>	<u>24,719,821,869</u>

Chi tiết nợ vay và thuê tài chính dài hạn của công ty con

Công ty TNHH MTV Cho Thuê Tài Chính NH TM Cổ phần Ngoại Thương VN - CN TPHCM ⁽⁴⁾	12,359,910,945	24,719,821,869
Công ty CP Phát Triển Nhà Thủ Đức	10,000,000,000	-

Thông tin bổ sung cho các khoản thuê tài chính dài hạn

(4) Hợp đồng tín dụng số: 69.15.12/CTTC

- Hạn mức tín dụng: 56.649.591.756 VND

- Mục đích vay: Mua dây chuyền máy móc

- Thời hạn vay: 60 tháng

- Lãi suất vay: 9,4%/năm

- Các hình thức đảm bảo tiền vay: Thẻ chấp đầy chuyền máy móc

- Dự nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 24.719.821.869 VND trong đó nợ đến hạn là 12.359.910.924 VND

20 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30.09.2018	01.01.2018
	VND	VND
Ngắn hạn		
Tiền lãi phải trả ước tính cho khách hàng mua dự án Bình Trưng Đông	59,931,383,515	55,721,339,370
Bảo hành công trình	-	267,655,879
	<u>59,931,383,515</u>	<u>55,988,995,249</u>
Dài hạn		
Dự phòng trợ cấp thôi việc	212,839,250	374,153,150
	<u>212,839,250</u>	<u>374,153,150</u>

21 QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	31.12.2018	01.01.2018
	VND	VND
Số dư đầu năm	8,543,721,119	9,017,884,558
Chi phúc lợi cho nhân viên	(305,474,958)	(488,221,236)
Khác	(146,274,836)	14,057,797
Số dư cuối năm	<u>8,091,971,325</u>	<u>8,543,721,119</u>

22 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

	31.12.2018	01.01.2018
Số lượng cổ phiếu đăng ký, phát hành và đang lưu hành	<u>38,629,988</u>	<u>38,629,988</u>

(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông VND
Tại ngày 1 tháng 1 và ngày 31 tháng 12 năm 2018	38,629,988	386,299,880,000
Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.		
Công ty không có cổ phiếu ưu đãi.		

CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HỒ CHÍ MINH

Mẫu số B 09 – DN/HN

23 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Vốn khác của chủ sở hữu		Quỹ đầu tư phát triển và quỹ dự phòng tài chính		LNST chưa phân phối/ (lãi/nỗ lũy kế)		Lợi ích cổ đông không kiểm soát		Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	386,299,880,000	179,066,164,990	-	-	-	-	-	-	(12,577,382,843)	10,657,079,733	-	-	563,445,341,880
Vốn tăng trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tăng/(giảm) do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	14,124,974,305	(38,052,174)	-	-	14,086,922,131
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	386,299,880,000	179,066,164,990	-	-	-	-	-	-	1,547,191,462	10,619,027,559	-	-	577,532,264,011
Tăng/(giảm) do hợp nhất kinh doanh	-	23,493,925,487	-	-	-	-	-	-	(20,958,855,105)	-	-	-	2,535,070,382
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	31,889,790,156	929,105,746	-	-	32,818,895,902
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	386,299,880,000	202,560,090,477	-	-	-	-	-	-	12,478,126,513	11,548,133,305	-	-	612,886,230,295

24 (LỖ)/ LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**(a) (Lỗ)/ lãi cơ bản trên cổ phiếu**

(Lỗ)/ lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số (lỗ)/ lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm, không bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Tập đoàn mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ:

	31.12.2018	01.01.2018
	VND	VND
(Lỗ)/lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông công ty mẹ (VND)	35,286,632,170	15,602,702,533
Lỗ phân bổ cho các cổ động thiếu số		
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông của công ty		
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	38,629,988	38,629,988
(Lỗ)/lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	913	404

(b) (Lỗ)/ lãi suy giảm trên cổ phiếu

Tập đoàn không có cổ phiếu tiềm năng có tác động suy giảm lãi trên cổ phiếu

25 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ là 751 Đô la Mỹ (2017: 1509 Đô la Mỹ)

26 DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	1.1.2018-31.12.2018	1.1.2017-31.12.2017
	VND	VND
Tổng doanh thu		
Doanh thu từ hoạt động sản xuất bao bì	200,516,696,158	198,513,836,695
Doanh thu từ hoạt động thiết kế và thi công	172,351,943,774	105,043,367,379
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	7,870,921,985	23,935,127,855
Doanh thu từ hoạt động cho thuê VP	12,196,597,383	6,945,446,674
Doanh thu từ dịch vụ lưu trú	5,143,994,855	-
Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư	-	2,861,940,000
Doanh thu từ dịch vụ nhập khẩu ủy thác	37,720,144	
	398,117,874,299	337,299,718,603
Khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	30,000,000	66,000,000
Giảm giá hàng bán	105,690,248	-
	135,690,248	66,000,000

Doanh thu thuần

Doanh thu từ hoạt động sản xuất bao bì	200,381,005,910	198,447,836,695
Doanh thu từ hoạt động thiết kế và thi công	172,351,943,774	105,043,367,379
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	7,870,921,985	23,935,127,855
Doanh thu từ hoạt động cho thuê VP	12,196,597,383	6,945,446,674
Doanh thu từ dịch vụ lưu trú	5,143,994,855	-
Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư	-	2,861,940,000
Doanh thu từ dịch vụ nhập khẩu ủy thác	37,720,144	-
	397,982,184,051	337,233,718,603

27 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	1.1.2018-31.12.2018	1.1.2017-31.12.2017
	VND	VND
Giá vốn từ hoạt động sản xuất bao bì	214,792,448,044	174,962,817,443
Giá vốn thiết kế và thi công	120,092,716,412	81,698,479,366
Giá vốn từ hợp đồng xây dựng	6,785,549,172	22,146,982,280
Giá vốn từ hoạt động cho thuê VP	4,561,710,075	2,490,212,458
Doanh thu từ dịch vụ lưu trú	5,398,881,916	-
Giá vốn kinh doanh BĐS đầu tư	-	6,477,545,454
	351,631,305,619	287,776,037,001

28 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	1.1.2018-31.12.2018	1.1.2017-31.12.2017
	VND	VND
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	50,547,735,708	13,659,732,576
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	6,068,957,573	1,117,981,656
Cổ tức và lợi nhuận được chia	4,200	1,142,731,400
Lãi chênh lệch tỷ giá	876,815,513	-
Khác	-	63,181,335
	57,493,512,994	15,983,626,967

29 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	1.1.2018-31.12.2018	1.1.2017-31.12.2017
	VND	VND
Chi phí lãi vay và thuê tài chính	13,654,898,898	11,523,999,987
Lỗ chênh lệch tỷ giá	234,187,121	6,719,580,575
Khác	12,364,880	1,005,309,659
	13,901,450,899	19,248,890,221

CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HỒ CHÍ MINH

Mẫu số B 09 – DN/HN

30 Chi phí bán hàng

	1.1.2018-31.12.2018	1.1.2017-31.12.2017
	VND	VND
Chi phí nhân viên	1,859,878,818	397,885,610
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12,597,006,770	2,929,620,899
Chi phí thuê đất	-	333,249,972
Chi phí hoa hồng môi giới	1,538,603,415	
Khác	881,599,383	727,561,088
	16,877,088,386	4,388,317,569

31 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	1.1.2018-31.12.2018	1.1.2017-31.12.2017
	VND	VND
Chi phí nhân viên	16,931,768,079	16,390,140,207
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8,032,365,925	6,886,859,540
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	1,476,129,828	889,319,444
Chi phí khấu hao	146,564,155	381,711,601
Chi phí khác	3,186,457,197	4,033,787,827
	29,773,285,184	28,581,818,619

32 LỢI NHUẬN KHÁC

	1.1.2018-31.12.2018	1.1.2017-31.12.2017
	VND	VND
Thu nhập khác		
Xóa sổ các khoản ứng trước của khách hàng và phải trả người bán	428,737,700	-
Hoàn trả tiền thuê đất nộp thừa	-	2,300,712,027
Nhận bồi thường hợp đồng	-	1,112,140,790
Thanh lý tài sản cố định	-	321,630,969
Thu nhập khác	383,198,034	16,468,564
	811,935,734	3,750,952,350
Chi phí khác		
Chi phí phạt	514,503,778	71,389,074
Chi phí khác	1,079,918,295	174,335,923
	1,594,422,073	245,724,997
Lợi nhuận thuần khác	(782,486,339)	3,505,227,353

33 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	1.1.2018-30.09.2018	1.1.2017-30.09.2017
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại công ty mẹ	6,510,180,655	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các công ty con	1,030,496,013	940,701,705
	7,540,676,668	940,701,705

34 THUYẾT MINH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

(a) Giao dịch với các bên liên quan

Trong năm, các giao dịch trọng yếu sau đây được thực hiện với các bên liên quan:

	1.1.2018-31.12.2018 VND	1.1.2017-31.12.2017 VND
Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt		
Lương và lợi ích khác	<u>3,577,080,888</u>	<u>4,975,199,198</u>
(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan		
	31.12.2018 VND	01.01.2018 VND
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 4)</i>		
Công ty CP Phát Triển Nhà Thủ Đức (Công ty mẹ)	353,010,338	1,538,041,350
Công ty TNHH Quản lý và kinh doanh Chợ Nông Sản Thủ Đức (Bên liên quan)	297,820,080	2,839,758,688
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh (Bên liên quan)	-	2,186,779,222
Công ty TNHH DV Tam Bình Thủ Đức (Bên liên quan)	38,319,900	-
Pavo Capital (Bên liên quan)	-	2,687,785,475
	<u>689,150,318</u>	<u>9,252,364,735</u>
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh 5)</i>		
Công ty TNHH Doanh Bào An (Cổ đồng)	-	23,947,110,000
<i>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 7(a))</i>		
Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Lục Yên (Bên liên quan)	-	109,300,000,000
Bà Trần Thị Kim Chi (Cổ đồng)	-	6,831,895,400
Ông Nguyễn Văn An (Nhân sự chủ chốt)	-	25,854,167
	<u>-</u>	<u>116,157,749,567</u>
<i>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 18(a))</i>		
Công ty CP Phát Triển Nhà Thủ Đức (Công ty mẹ)	<u>12,171,908,000</u>	<u>8,200,968,000</u>
<i>Vay ngắn hạn (Thuyết minh 19(a))</i>		
Công ty CP Phát Triển Nhà Thủ Đức (Công ty mẹ)	<u>4,900,000,000</u>	<u>4,900,000,000</u>
<i>Vay dài hạn (Thuyết minh 19(b))</i>		
Công ty CP Phát Triển Nhà Thủ Đức (Công ty mẹ)	<u>10,000,000,000</u>	<u>10,000,000,000</u>

35 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Hoạt động kinh doanh chính của Tập đoàn là cho thuê văn phòng, dịch vụ thiết kế thi công, sản xuất bao bì và xây lắp công trình. Tập đoàn trình bày doanh thu và giá vốn theo lĩnh vực kinh doanh trong Thuyết minh 26 và Thuyết minh 27, do đó, Tập đoàn chỉ trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh như sau:

(a) Bảng cân đối kế toán hợp nhất

	31.12.2018 VND	01.01.2018 VND
Tài sản bộ phận		
Cho thuê	778,802,400,582	735,964,301,514
Dịch vụ - Thiết kế - Thi Công	-	69,972,928,876
Xây lắp	204,539,846,018	209,986,602,512
Sản xuất bao bì, nhựa	237,224,498,492	357,171,039,884
Dịch vụ lưu trữ	183,203,857,881	-
	<u>1,403,770,602,973</u>	<u>1,373,094,872,786</u>
Loại trừ	(415,540,570,081)	(411,485,086,118)
Tổng cộng	<u>988,230,032,892</u>	<u>961,609,786,668</u>
Nợ phải trả bộ phận		
Cho thuê	146,321,909,628	124,663,084,463
Dịch vụ - Thiết kế - Thi Công	-	25,117,732,779
Xây lắp	2,007,060,865	6,568,030,794
Sản xuất bao bì, nhựa	204,208,080,255	266,098,742,793
Dịch vụ lưu trữ	28,317,748,879	-
	<u>380,854,799,627</u>	<u>422,447,590,829</u>
Loại trừ	(5,510,997,030)	(38,370,068,172)
Tổng cộng	<u>375,343,802,597</u>	<u>384,077,522,657</u>

(b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Tập đoàn trình bày doanh thu và giá vốn theo lĩnh vực kinh doanh trong Thuyết minh 26 và Thuyết minh 27.

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Tổng Giám Đốc phê duyệt để phát hành ngày 25 tháng 01 năm 2019.



Phạm Thị Oanh
Người lập



Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng



Lê Chi Hiếu
Tổng Giám Đốc