

**Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư
TP. Hồ Chí Minh**

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư
TP. Hồ Chí Minh

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 56

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0300590663, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 12 năm 1993, và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKTPHCM") với mã giao dịch là FDC theo Giấy phép Niêm yết số 176/QĐ-SGDHCM do SGDCKTPHCM cấp ngày 25 tháng 12 năm 2009.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con là cho thuê văn phòng, xây dựng và kinh doanh bất động sản, thiết kế và thi công công trình, sản xuất bao bì, sản phẩm từ nhựa và vật liệu xây dựng, kinh doanh khách sạn và trung tâm thương mại.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 28 Phùng Khắc Khoan, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 23 tháng 6 năm 2018
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2018 và miễn nhiệm ngày 23 tháng 6 năm 2018
Ông Trần Bảo Toàn	Phó Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 23 tháng 6 năm 2018
Ông Quan Minh Tuấn	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2018
Ông Lưu Minh Thiện	Thành viên	
Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh	Thành viên	miễn nhiệm ngày 23 tháng 6 năm 2018

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Ngô Huệ Minh	Trưởng ban	bổ nhiệm ngày 23 tháng 6 năm 2018
Bà Ngụy Thùy Trang	Trưởng ban	miễn nhiệm ngày 23 tháng 6 năm 2018
Bà Phạm Thụy Như Quỳnh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 23 tháng 6 năm 2018
Bà Tạ Xuân Hương	Thành viên	bổ nhiệm ngày 23 tháng 6 năm 2018
Bà Nguyễn Thị Thanh Vân	Thành viên	miễn nhiệm ngày 23 tháng 6 năm 2018
Ông Trần Cao Long	Thành viên	miễn nhiệm ngày 23 tháng 6 năm 2018

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lê Chí Hiếu	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2018
Ông Đoàn Ngọc Quang	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 31 tháng 12 năm 2017
Ông Quan Minh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2018
Ông Lê Dư Đăng Khoa	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 4 tháng 6 năm 2018

**Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư
TP. Hồ Chí Minh**

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lê Chí Hiếu
Ông Trần Bảo Toàn

bổ nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2018
bổ nhiệm ngày 18 tháng 1 năm 2018 và
miễn nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2018

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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 năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn 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 Tập đoàn 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 hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ 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 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lê Chí Hiếu
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 19 tháng 3 năm 2019

Số tham chiếu: 61438894/20416363-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh ("Công ty") và các công ty con ("Tập đoàn") được lập ngày 19 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 6 đến trang 56, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

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 báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 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 báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất 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 báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 báo cáo tài chính hợp nhất. 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 báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn. 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 báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào 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 năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được một doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính hợp nhất đó vào ngày 10 tháng 4 năm 2018.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Hàng Nhất Quang
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1772-2018-004-1



Nguyễn Quốc Hoàng
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2787-2016-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 19 tháng 3 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Đã điều chỉnh lại – Thuyết minh số 33)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		122.422.218.227	379.555.266.856
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	30.224.997.054	10.441.691.961
111	1. Tiền		28.224.997.054	8.441.691.961
112	2. Các khoản tương đương tiền		2.000.000.000	2.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	1.660.464
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	1.660.464
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		65.959.585.492	318.943.763.681
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	33.968.899.651	45.569.029.625
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	5.516.848.180	32.919.714.049
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	126.706.895.400
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6.3	37.716.289.711	122.764.446.829
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.3	(11.242.452.050)	(9.016.322.222)
140	IV. Hàng tồn kho	7	20.001.548.009	42.366.289.986
141	1. Hàng tồn kho		20.001.548.009	42.366.289.986
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		6.236.087.672	7.801.860.764
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	8	540.099.519	1.288.182.396
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	15	4.478.872.896	5.517.025.611
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	1.217.115.257	996.652.757

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018


VND


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Đã điều chỉnh lại – Thuyết minh số 33)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		821.954.002.046	570.756.812.164
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		518.599.061	3.092.946.575
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		20.000.000	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	6.3	498.599.061	3.092.946.575
220	II. Tài sản cố định		418.128.165.631	196.268.450.868
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	301.810.967.592	120.194.733.680
222	Nguyên giá		438.706.196.180	190.325.578.080
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(136.895.228.588)	(70.130.844.400)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	10	63.547.181.939	68.630.956.492
225	Nguyên giá		76.919.719.342	76.919.719.342
226	Giá trị hao mòn lũy kế		(13.372.537.403)	(8.288.762.850)
227	3. Tài sản cố định vô hình	11	52.770.016.100	7.442.760.696
228	Nguyên giá		55.630.687.215	9.142.410.435
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.860.671.115)	(1.699.649.739)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	3.216.431.562	3.420.649.434
231	1. Nguyên giá		26.001.367.597	26.001.367.597
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(22.784.936.035)	(22.580.718.163)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		379.964.381.118	362.811.830.598
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13	379.964.381.118	362.811.830.598
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		-	-
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		450.000.000	450.000.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(450.000.000)	(450.000.000)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		20.126.424.674	5.162.934.689
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	8	2.422.848.098	3.492.168.973
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	42.567.850	136.988.080
269	3. Lợi thế thương mại	4.3	17.661.008.726	1.533.777.636
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		944.376.220.273	950.312.079.020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Đã điều chỉnh lại – Thuyết minh số 33)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		389.075.844.176	384.077.522.657
310	I. Nợ ngắn hạn		361.508.018.474	330.395.971.465
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14.1	67.266.201.602	84.392.004.809
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14.2	20.784.435.138	665.327.829
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	1.192.362.753	1.981.058.205
314	4. Phải trả người lao động		794.873.928	566.124.433
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	2.395.801.586	3.497.342.124
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	82.580.519.138	79.230.314.930
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	18	118.470.469.489	95.531.082.767
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	19	59.931.383.515	55.988.995.249
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	8.091.971.325	8.543.721.119
330	II. Nợ dài hạn		27.567.825.702	53.681.551.192
331	1. Phải trả người bán dài hạn	14.1	1.413.330.360	27.681.042.056
337	2. Phải trả dài hạn khác	17	878.290.146	906.534.117
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	18	12.359.910.945	24.719.821.869
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30.3	12.703.455.001	-
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	19	212.839.250	374.153.150
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		555.300.376.097	566.234.556.363
410	I. Vốn chủ sở hữu		555.300.376.097	566.234.556.363
411	1. Vốn cổ phần	21.1	386.299.880.000	386.299.880.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		386.299.880.000	386.299.880.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	21.1	202.560.090.477	179.066.164.990
421	3. Lỗ lũy kế	21.1	(44.961.187.744)	(9.637.539.110)
421a	- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước		(9.637.539.110)	(12.577.782.843)
421b	- (Lỗ lũy kế) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		(35.323.648.634)	2.940.243.733
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	22	11.401.593.364	10.506.050.483
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		944.376.220.273	950.312.079.020


Phạm Thị Oanh
Người lập


Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng


Lê Chí Hiếu
Tổng Giám đốc



Ngày 19 tháng 3 năm 2019

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Đã điều chỉnh lại – Thuyết minh số 33)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	398.117.874.299	337.299.718.603
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	(135.690.248)	(66.000.000)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	397.982.184.051	337.233.718.603
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24, 29	(352.636.043.677)	(299.669.699.899)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		45.346.140.374	37.564.018.704
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	7.444.058.632	15.983.626.967
22 23	7. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	25	(37.965.388.691) (12.692.414.309)	(19.248.890.221) (11.523.999.987)
25	8. Chi phí bán hàng	26, 29	(17.435.184.753)	(4.796.598.445)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27, 29	(30.289.832.667)	(27.577.582.493)
30	10. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(32.900.207.105)	1.924.574.512
31	11. Thu nhập khác	28	811.935.733	3.750.952.350
32	12. Chi phí khác	28	(1.757.175.531)	(1.738.379.773)
40	13. (Lỗ) lợi nhuận khác	28	(945.239.798)	2.012.572.577
50	14. Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế		(33.845.446.903)	3.937.147.089
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(1.735.771.440)	(940.701.705)
52	16. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	30.3	54.602.035	(207.230.901)
60	17. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế TNDN		(35.526.616.308)	2.789.214.483

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Đã điều chỉnh lại – Thuyết minh số 33)
61	18. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	21.1	(35.323.648.634)	2.940.243.733
62	19. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát	22	(202.967.674)	(151.029.250)
70	20. (Lỗ) lãi cơ bản trên cổ phiếu	21.4	(914)	76
71	21. (Lỗ) lãi suy giảm trên cổ phiếu	21.4	(914)	76



Phạm Thị Oanh
Người lập



Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng



Ngày 19 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Đã điều chỉnh lại – Thuyết minh số 33)
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế		(33.845.446.903)	3.937.147.089
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	4.3, 9, 10, 11, 12	19.482.357.397	16.928.863.449
03	Các khoản dự phòng		1.797.160.049	333.796.544
04	(Lãi) lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(1.034.970.832)	6.719.580.575
05	(Lãi) lỗ từ hoạt động đầu tư		(5.965.775.674)	1.033.261.429
06	Chi phí lãi vay		12.692.414.309	11.523.999.987
08	(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(6.874.261.654)	40.476.649.073
09	Tăng các khoản phải thu		(6.608.109.284)	(143.798.707.586)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		10.740.868.407	(13.323.285.588)
11	Tăng các khoản phải trả		15.082.136.226	5.696.998.807
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		3.091.657.374	(1.416.056.316)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		-	224.221.453.800
14	Tiền lãi vay đã trả		(12.692.414.309)	(12.370.135.351)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(1.688.851.579)	(1.413.228.024)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(451.749.794)	(474.163.439)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		599.275.387	97.599.525.376
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(13.306.359.680)	(7.391.186.150)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	3.717.621.819
23	Tiền chi cho vay		(35.031.895.400)	(133.971.789.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		34.631.895.400	17.903.539.000
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		22.564.203.440	-
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức nhận được		641.532.619	2.195.495.555
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		9.499.376.379	(117.546.318.776)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Đã điều chỉnh lại – Thuyết minh số 33)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		191.546.593.630	213.690.657.907
34	Tiền trả nợ gốc vay		(169.501.111.379)	(179.987.767.834)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(12.359.910.924)	(12.359.910.924)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(918.000)	(6.143.850)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		9.684.653.327	21.336.835.299
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		19.783.305.093	1.390.041.899
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		10.441.691.961	9.051.082.407
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	567.655
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	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 19 tháng 3 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0300590663, do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 12 năm 1993, và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKTPHCM") với mã giao dịch FDC theo Giấy phép Niêm yết số 176/QĐ-SGDHCM do SGDCKTPHCM cấp ngày 25 tháng 12 năm 2009.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") là cho thuê văn phòng, xây dựng và kinh doanh bất động sản, thiết kế và thi công công trình, sản xuất bao bì, sản phẩm từ nhựa và vật liệu xây dựng, kinh doanh khách sạn và trung tâm thương mại.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 28 Phùng Khắc Khoan, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 397 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 348).

Cơ cấu tổ chức

Tập đoàn bao gồm ba công ty con trực tiếp và một công ty con gián tiếp như trình bày sau đây. Báo cáo tài chính của các công ty con này đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn:

Công ty TNHH Thông Đức ("Thông Đức")

Thông Đức là một công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 5800508848 do SKHĐT Tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 28 tháng 11 năm 2006 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó. Thông Đức có trụ sở chính đăng ký tại số 1 Phan Chu Trinh, Phường 9, Thành phố Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm của Thông Đức là cung cấp dịch vụ bao gồm dịch vụ nhà ở ngắn ngày, nhà hàng và phương tiện di chuyển.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty nắm giữ 99,47% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức ("Phúc Thịnh Đức")

Phúc Thịnh Đức là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0308764431 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 5 năm 2009 và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó. Phúc Thịnh Đức có trụ sở chính tại số 740 A Quốc lộ 52, Phường Hiệp Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm của Phúc Thịnh Đức là xây dựng và kinh doanh bất động sản.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty nắm giữ 95% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Bách Kinh ("Bách Kinh")

Bách Kinh là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 0311561777 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22 tháng 2 năm 2012 và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó. Bách Kinh có trụ sở chính tại 28 Phùng Khắc Khoan, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm của Bách Kinh là sản xuất bao bì, sản phẩm từ nhựa và vật liệu xây dựng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty nắm giữ 100% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Công ty TNHH Sản xuất Bao bì Thiên Ý ("Thiên Ý")

Thiên Ý là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3800383389 do SKHĐT Tỉnh Bình Phước cấp ngày 8 tháng 11 năm 2007 và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó. Thiên Ý có trụ sở chính tại Lô A4.1 – A4.5, Khu Công Nghiệp Chơn Thành I, Ấp 2, Xã Thành Tâm, Huyện Chơn Thành, Tỉnh Bình Phước, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm của Thiên Ý là sản xuất bao bì, sản phẩm từ nhựa và vật liệu xây dựng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết gián tiếp trong công ty con này.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND"), phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một năm tài chính và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu các công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, 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.

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền và hàng hóa

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang - giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung liên quan theo phương pháp bình quân gia quyền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, và hàng hóa bất động sản để bán thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí để có quyền sử dụng đất lâu dài hoặc có thời hạn;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí đi vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng chung và các chi phí khác có liên quan.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá thành của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 *Thuê tài sản*

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình khi Tập đoàn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng và không được khấu trừ khi có thời gian sử dụng vô thời hạn.

3.7 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	6 - 25 năm
Máy móc thiết bị	3 - 7 năm
Phương tiện vận tải	5 - 10 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 năm
Phần mềm máy tính	6 - 8 năm
Quyền sử dụng đất	25 - 46 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Tập đoàn có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa	15 - 25 năm
---------	-------------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8. *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 hợp nhất trong năm thanh lý.

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

3.9 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang xây dựng 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 hoạt động.

3.10 *Chi phí đi vay*

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.11 *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 và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.12 *Các khoản đầu tư*

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 26 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.13 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

Các khoản phải trả và trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 *Trợ cấp thôi việc phải trả*

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động

3.15 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ, công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại các công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số 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 năm phát sinh.

3.16 *Các khoản dự phòng*

Tập đoàn ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Tập đoàn có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

3.17 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch; và
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thực hiện thanh toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.18 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm khoản lãi từ giao dịch giá rẻ) 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 dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.19 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu cho thuê

Các khoản doanh thu tiền thuê phải thu dưới hình thức thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê, ngoại trừ các khoản thu nhập cho thuê bất thường được ghi nhận khi phát sinh.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi dịch vụ đã được cung cấp và hoàn thành.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tập đoàn được xác lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.20 *Hợp đồng xây dựng*

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm dựa vào khối lượng công việc hoàn thành thực tế của dự án. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

3.21 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

3.22 Lãi 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) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm 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 cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông

3.23 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu 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 được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

3.24 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Tập đoàn và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân được coi là liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

4.1 Mua Thông Đức

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2018, Công ty đã mua 206.900 cổ phiếu, tương đương với 99,47% quyền sở hữu trong Thông Đức với giá phí là 223.300.000.000 VND.

Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Thông Đức vào ngày hợp nhất kinh doanh được trình bày như sau:

	VND
	<i>Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua</i>
Tài sản	
Tiền và tương đương tiền	2.752.844.366
Các khoản phải thu ngắn hạn	1.360.193.073
Hàng tồn kho	323.047.407
Tài sản ngắn hạn khác	220.462.500
Tài sản cố định hữu hình	195.529.236.308
Tài sản cố định vô hình	46.004.355.788
Tài sản dài hạn khác	1.294.253.622
	247.484.393.064
Nợ phải trả	
Nợ ngắn hạn	12.222.988.133
Vay ngắn hạn	14.900.000.000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	12.703.455.001
	39.826.443.134
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	207.657.949.930
Cổ đông không kiểm soát	(1.098.510.555)
Phần tài sản thuần theo giá trị hợp lý thuộc sở hữu công ty mẹ	206.559.439.375
Lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất	16.740.560.625
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	223.300.000.000

4.2 Chuyển nhượng toàn bộ quyền sở hữu trong Công ty TNHH Thiết kế và Xây dựng Đất Phúc ("Đất Phúc")

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ 100% phần vốn góp trong Đất Phúc cho Công ty TNHH Doanh Bảo An với tổng giá bán là 40.618.277.699 VND. Theo đó, số tiền lỗ là 24.262.804.942 VND phát sinh từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào chi phí hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. (Thuyết minh số 25).

4.3 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong khoảng thời gian 10 năm kể từ ngày mua. Chi tiết được trình bày như sau:

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	1.533.777.636	1.725.499.840
Tăng từ hợp nhất công ty con (Thuyết minh số 4.1)	16.740.560.625	-
Phân bổ trong năm	(613.329.535)	(191.722.204)
Số cuối năm	17.661.008.726	1.533.777.636

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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

(*) Các khoản tương đương tiền bao gồm khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất từ 4,1% đến 4,5%/năm.

Thông tin bổ sung về báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ:		
Các khoản phải thu được chuyển thành đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	223.300.000.000	-
Các khoản phải trả được cản trừ khi thanh lý khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.093.821.559	-

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bên khác	33.279.749.333	36.316.664.890
- Công ty TNHH Siam City Cement Việt Nam	9.733.617.556	3.394.204.000
- Công ty Quản lý và Phát triển Nhà Quận 2	3.639.250.000	3.639.250.000
- Công ty Cổ phần Công nghiệp Tân Đức	3.580.929.988	4.828.024.780
- Công ty TNHH CJ CGV Việt Nam	-	3.251.039.949
- Phải thu khách hàng khác	16.325.951.789	21.204.146.161
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 31)	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	(6.615.379.828)	(4.389.250.000)
GIÁ TRỊ THUẬN	27.353.519.823	41.179.779.625

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho bên khác	5.516.848.180	8.972.604.049
- Công ty Luật TNHH-MTV Công Hùng và Cộng sự	1.250.000.000	-
- Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Mai-Archi	1.126.000.000	2.877.080.000
- Bà Lê Phạm Kim Thanh	-	4.550.000.000
- Các khoản trả trước khác	3.140.848.180	1.545.524.049
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 31)	-	23.947.110.000
TỔNG CỘNG	5.516.848.180	32.919.714.049

6.3 Phải thu khác

	VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	(Đã điều chỉnh lại - Thuyết minh số 33)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Ứng trước cho đối tác kinh doanh (*)	28.211.249.000	(3.650.000.000)	3.650.000.000	(3.650.000.000)
Tiền lãi cho vay	5.660.915.277	(335.972.222)	335.972.222	(335.972.222)
Tạm ứng cho nhân viên	436.586.049	-	1.126.349.567	-
Đặt cọc, ký quỹ	19.559.846	-	1.231.042.740	-
Chuyển nhượng khoản đầu tư	-	-	109.300.000.000	-
Cho vay	-	-	6.300.000.000	-
Các khoản khác	3.387.979.539	(641.100.000)	821.082.300	(641.100.000)
	37.716.289.711	(4.627.072.222)	122.764.446.829	(4.627.072.222)
Dài hạn				
Đặt cọc, ký quỹ	498.599.061	-	3.092.946.575	-
TỔNG CỘNG	38.214.888.772	(4.627.072.222)	125.857.393.404	(4.627.072.222)
<i>Trong đó:</i>				
Phải thu bên khác	38.214.888.772	(4.627.072.222)	10.231.539.237	(4.627.072.222)
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 31)	-	-	115.625.854.167	-

(*) Chủ yếu là khoản ứng trước cho Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư Quốc tế Việt Nam với số tiền là 24.561.249.000 VND nhằm hợp tác kinh doanh đầu tư chiến lược theo Hợp đồng Số 10310/HĐHTKD/2018 ngày 26 tháng 10 năm 2018.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Đã điều chỉnh lại - Thuyết minh số 33)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	5.680.173.472	10.763.865.469
Thành phẩm	5.575.829.384	5.533.862.889
Công cụ, dụng cụ	5.422.953.319	5.738.433.356
Nguyên vật liệu	3.169.419.300	20.321.168.272
Hàng hóa	153.172.534	8.960.000
TỔNG CỘNG	<u>20.001.548.009</u>	<u>42.366.289.986</u>

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ	351.138.399	368.952.304
Chi phí bảo hiểm	188.961.120	363.993.630
Phí thuê văn phòng	-	263.958.000
Khác	-	291.278.462
	<u>540.099.519</u>	<u>1.288.182.396</u>
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ	1.178.901.438	1.183.078.471
Lãi mua hàng trả góp	587.304.215	2.157.334.563
Khác	656.642.445	151.755.939
TỔNG CỘNG	<u>2.422.848.098</u>	<u>3.492.168.973</u>

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc (*)	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	56.849.373.931	130.323.721.021	1.195.163.636	1.957.319.492	190.325.578.080
Tăng từ hợp nhất công ty con	226.019.724.480	26.373.633.928	-	-	252.393.358.408
Mua trong năm	-	290.955.000	-	30.445.455	321.400.455
Giảm do thanh lý công ty con	-	(3.259.495.720)	(165.000.000)	(909.645.043)	(4.334.140.763)
Số cuối năm	282.869.098.411	153.728.814.229	1.030.163.636	1.078.119.904	438.706.196.180
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	2.710.418.338	1.943.564.538	-	1.029.292.949	5.683.275.825
Giá trị khấu hao lũy kế					
Số đầu năm	(14.320.605.045)	(53.658.178.870)	(342.972.036)	(1.809.088.449)	(70.130.844.400)
Tăng từ hợp nhất công ty con	(35.573.475.392)	(21.290.646.708)	-	-	(56.864.122.100)
Khấu hao trong năm	(4.752.678.391)	(8.067.063.117)	(113.907.662)	(102.048.824)	(13.035.697.994)
Giảm do thanh lý công ty con	-	2.116.332.420	165.000.000	854.103.486	3.135.435.906
Số cuối năm	(54.646.758.828)	(80.899.556.275)	(291.879.698)	(1.057.033.787)	(136.895.228.588)
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	42.528.768.886	76.665.542.151	852.191.600	148.231.043	120.194.733.680
Số cuối năm	228.222.339.583	72.829.257.954	738.283.938	21.086.117	301.810.967.592

(*) Nhà cửa và vật kiến trúc của Tập đoàn với giá trị còn lại 188.846.848.386 VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	VND
	<i>Máy móc thiết bị</i>
Nguyên giá	
Số đầu năm và số cuối năm	<u>76.919.719.342</u>
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số đầu năm	(8.288.762.850)
Hao mòn trong năm	<u>(5.083.774.553)</u>
Số cuối năm	<u>(13.372.537.403)</u>
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	<u>68.630.956.492</u>
Số cuối năm	<u>63.547.181.939</u>

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND			
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Lợi thế quyền thuê đất (*)</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá				
Số đầu năm	8.338.214.910	-	804.195.525	9.142.410.435
Tăng từ hợp nhất công ty con	-	45.903.763.692	1.110.136.088	47.013.899.780
Mua trong năm	-	-	42.452.850	42.452.850
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	(568.075.850)	(568.075.850)
Số cuối năm	<u>8.338.214.910</u>	<u>45.903.763.692</u>	<u>1.388.708.613</u>	<u>55.630.687.215</u>
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số đầu năm	(1.117.320.810)	-	(582.328.929)	(1.699.649.739)
Tăng từ hợp nhất công ty con	-	-	(1.009.543.992)	(1.009.543.992)
Hao mòn trong năm	(200.117.160)	(234.619.237)	(110.601.046)	(545.337.443)
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	393.860.059	393.860.059
Số cuối năm	<u>(1.317.437.970)</u>	<u>(234.619.237)</u>	<u>(1.308.613.908)</u>	<u>(2.860.671.115)</u>
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	<u>7.220.894.100</u>	<u>-</u>	<u>221.866.596</u>	<u>7.442.760.696</u>
Số cuối năm	<u>7.020.776.940</u>	<u>45.669.144.455</u>	<u>80.094.705</u>	<u>52.770.016.100</u>

(*) Lợi thế quyền thuê đất của Tập đoàn với giá trị còn lại 45.669.144.455 VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

Nhà cửa và
vật kiến trúc

Nguyên giá

Số đầu năm và số cuối năm 26.001.367.597

Trong đó:

Đã hao mòn hết 20.895.920.712

Giá trị hao mòn lũy kế

Số đầu năm (22.580.718.163)

Hao mòn trong năm (204.217.872)

Số cuối năm (22.784.936.035)

Giá trị còn lại

Số đầu năm 3.420.649.434

Số cuối năm 3.216.431.562

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2018. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị thực tế của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

13. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỜ DANG DÀI HẠN

VND

Số cuối năm

Số đầu năm
(Đã điều chỉnh lại –
Thuyết minh số 33)

Dự án chung cư Phúc Thịnh Đức	193.388.756.271	193.388.756.271
Dự án khu dân cư Bình Trưng Đông	97.256.402.666	93.017.882.042
Dự án khu dân cư Cần Giờ	89.224.850.636	76.381.542.285
Dự án khác	94.371.545	23.650.000
TỔNG CỘNG	<u>379.964.381.118</u>	<u>362.811.830.598</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

14.1 Phải trả người bán

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Ngắn hạn		
Starlinger & Co. Gesellschaft M.B.H	39.197.931.045	26.323.272.823
Công ty Cổ phần Sản xuất Tổng hợp An Thành	12.836.550.000	32.500.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Cơ sở Hạ tầng KCN Chơn Thành	-	5.954.706.685
Công ty Cổ phần Nhựa Opec	-	13.671.900.000
Khác	15.231.720.557	38.409.625.301
	<u>67.266.201.602</u>	<u>84.392.004.809</u>
Dài hạn		
Starlinger & Co. Gesellschaft M.B.H	1.413.330.360	27.681.042.056
TỔNG CỘNG	<u>68.679.531.962</u>	<u>112.073.046.865</u>

14.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ ước - Cửu Long	20.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Chăm sóc Sắc đẹp Ngọc Huệ.	630.000.000	-
Công ty TNHH Thiên Hỷ	-	407.362.198
Khác	154.435.138	257.965.631
	<u>20.784.435.138</u>	<u>665.327.829</u>
TỔNG CỘNG	<u>20.784.435.138</u>	<u>665.327.829</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

				VND
	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	848.391.739	9.039.351.043	(8.792.459.119)	1.095.283.663
Thuế thu nhập cá nhân	123.286.931	1.376.308.068	(1.402.515.909)	97.079.090
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.009.379.535	1.735.771.440	(2.745.150.975)	-
TỔNG CỘNG	1.981.058.205	12.151.430.551	(12.940.126.003)	1.192.362.753
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	5.517.025.611	15.863.075.356	(16.901.228.071)	4.478.872.896
Thuế thu nhập doanh nghiệp	946.362.142	-	-	946.362.142
Các loại thuế khác	50.290.615	220.462.500	-	270.753.115
TỔNG CỘNG	6.513.678.368	16.083.537.856	(16.901.228.071)	5.695.988.153

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Đã điều chỉnh lại – Thuyết minh số 33)
Lương tháng 13	1.586.807.976	1.316.361.241
Phí dịch vụ chuyên nghiệp	396.400.000	90.000.000
Lãi phạt trả chậm	-	1.492.654.776
Khác	412.593.610	598.326.107
TỔNG CỘNG	2.395.801.586	3.497.342.124

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	VND Số đầu năm (Đã điều chỉnh lại – Thuyết minh số 33)
Ngắn hạn		
Tiền đặt cọc của khách hàng mua dự án khu dân cư Bình Trưng Đông	54.931.147.276	54.931.147.276
Chi phí lãi vay phải trả	9.614.468.000	17.863.405.158
Hợp đồng hợp tác kinh doanh	8.856.121.503	1.899.526.868
Tiền mượn	4.557.440.000	2.407.929.000
Tiền đặt cọc của khách hàng thuê văn phòng	3.457.193.790	551.812.210
Cổ tức phải trả	710.464.723	711.382.723
Khác	453.683.846	865.111.695
	<u>82.580.519.138</u>	<u>79.230.314.930</u>
Dài hạn		
Tiền đặt cọc của khách hàng thuê văn phòng	878.290.146	906.534.117
	<u>83.458.809.284</u>	<u>80.136.849.047</u>
TỔNG CỘNG		
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	69.252.280.284	72.988.849.047
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	14.206.529.000	7.148.000.000

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Số đầu năm	Tăng từ hợp nhất công ty con	Giảm do thanh lý công ty con	Tăng	Giảm	Số cuối năm
Ngắn hạn						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 18.1)	79.987.571.843	-	(10.822.495.529)	191.546.593.630	(169.501.111.379)	91.210.558.565
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 18.2 và 31)	-	14.900.000.000	-	-	-	14.900.000.000
Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 18.3)	12.359.910.924	-	-	12.359.910.924	(12.359.910.924)	12.359.910.924
Vay bên khác	3.183.600.000	-	-	46.200.000	(3.229.800.000)	-
	<u>95.531.082.767</u>	<u>14.900.000.000</u>	<u>(10.822.495.529)</u>	<u>203.952.704.554</u>	<u>(185.090.822.303)</u>	<u>118.470.469.489</u>
Dài hạn						
Nợ thuế tài chính (Thuyết minh số 18.3)	24.719.821.869	-	-	-	(12.359.910.924)	12.359.910.945
TỔNG CỘNG	<u>120.250.904.636</u>	<u>14.900.000.000</u>	<u>(10.822.495.529)</u>	<u>203.952.704.554</u>	<u>(197.450.733.227)</u>	<u>130.830.380.434</u>

VND

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

18.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	89.938.070.117	Từ ngày 10 tháng 4 năm 2019 đến 28 tháng 6 năm 2019	8,5 - 9,6	Quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất của Thiên Ý tại số A4.1 - A4.5 tại KCN Chợ Thành 1, Xã Thành Tâm, Huyện Chợ Thành, Tỉnh Bình Phước; 5.752.949 cổ phiếu Công ty thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức và 10.000.000 cổ phiếu Công ty của một số cổ đông khác
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	1.272.488.448	26 tháng 12 năm 2019	8,7	Tín chấp
TỔNG CỘNG	91.210.558.565			

Tập đoàn thực hiện các khoản vay này nhằm bổ sung nhu cầu vốn lưu động.

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

18.2 Vay ngắn hạn từ bên liên quan

Chi tiết khoản vay ngắn hạn từ bên liên quan được trình bày như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/ năm	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	14.900.000.000	31 tháng 12 năm 2019	11,5	Tín chấp

Tập đoàn thực hiện khoản vay này nhằm bổ sung nhu cầu vốn lưu động.

18.3 Nợ thuế tài chính

Tập đoàn hiện đang thuế máy móc và thiết bị theo các hợp đồng thuê tài chính. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, các khoản tiền thuế phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê tài chính được trình bày như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Lãi thuế tài chính	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Lãi thuế tài chính	
Dưới 1 năm	14.100.775.769	1.740.864.845	15.345.441.687	2.985.530.763	12.359.910.924
Từ 1 đến 5 năm	13.021.778.455	661.867.510	27.176.880.611	2.457.058.742	24.719.821.869
TỔNG CỘNG	27.122.554.224	2.402.732.355	42.522.322.298	5.442.589.505	37.079.732.793

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Đã điều chỉnh lại – Thuyết minh số 33)
Ngắn hạn		
Tiền lãi phải trả ước tính cho khách hàng mua dự án khu dân cư 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	<u>212.839.250</u>	<u>374.153.150</u>
TỔNG CỘNG	<u>60.144.222.765</u>	<u>56.363.148.399</u>

20. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	8.543.721.119	9.017.884.558
Giảm trong năm	<u>(451.749.794)</u>	<u>(474.163.439)</u>
Số cuối năm	<u>8.091.971.325</u>	<u>8.543.721.119</u>

Công ty Cổ phần Ngoại Thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng (giảm) nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Lỗi lũy kế	Tổng cộng
Năm trước				
Số đầu năm	386.299.880.000	179.066.164.990	(12.577.782.843)	552.788.262.147
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	15.602.702.533	15.602.702.533
Đã trình bày trước đây	-	-	(12.662.458.800)	(12.662.458.800)
Ảnh hưởng của các điều chỉnh hồi tố - Thuyết minh số 33	-	-	2.940.243.733	2.940.243.733
Đã điều chỉnh lại	-	-	-	-
Số cuối năm - Đã điều chỉnh lại	386.299.880.000	179.066.164.990	(9.637.539.110)	555.728.505.880
Năm nay				
Số đầu năm	386.299.880.000	179.066.164.990	3.024.919.690	568.390.964.680
Đã trình bày trước đây	-	-	(12.662.458.800)	(12.662.458.800)
Ảnh hưởng của các điều chỉnh hồi tố - Thuyết minh số 33	386.299.880.000	179.066.164.990	(9.637.539.110)	555.728.505.880
Đã điều chỉnh lại	-	-	(35.323.648.634)	(35.323.648.634)
Lỗi thuần trong năm	-	23.493.925.487	-	23.493.925.487
Thanh lý công ty con	-	-	-	-
Số cuối năm	386.299.880.000	202.560.090.477	(44.961.187.744)	543.898.782.733

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Cổ phiếu

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu phổ thông được phép phát hành	38.629.988	38.629.988
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	38.629.988	38.629.988
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	38.629.988	38.629.988

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng trên một cổ phiếu

21.3 Cổ tức

	Năm nay	VND Năm trước
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông đã công bố và đã trả trong năm		
Cổ tức đã trả trong năm	918.000	6.143.850

21.4 (Lỗ) lãi trên cổ phiếu

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính (lỗ) lãi cơ bản và (lỗ) lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	Năm nay	VND Năm trước (Đã điều chỉnh lại – Thuyết minh số 33)
(Lỗ) lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (*)	(35.323.648.634)	2.940.243.733
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	38.629.988	38.629.988
(Lỗ) lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(914)	76
(Lỗ) lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(914)	76

Tập đoàn không có cổ phiếu phổ thông suy giảm tiềm tàng trong năm và vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

22. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	Năm nay	VND Năm trước (Đã điều chỉnh lại – Thuyết minh số 33)
Số đầu năm	10.506.050.483	10.657.079.733
Tăng từ hợp nhất công ty con (Thuyết minh số 4.1)	1.098.510.555	-
Lỗ trong năm	(202.967.674)	(151.029.250)
Số cuối năm	<u>11.401.593.364</u>	<u>10.506.050.483</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	<u>398.117.874.299</u>	<u>337.299.718.603</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán hàng</i>	201.110.699.641	198.513.836.695
<i>Doanh thu hoạt động thiết kế và thi công</i>	167.330.601.544	105.043.367.379
<i>Doanh thu hoạt động cho thuê văn phòng</i>	12.196.597.383	6.945.446.674
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	7.308.320.313	23.935.127.855
<i>Doanh thu dịch vụ khách sạn</i>	5.143.994.855	-
<i>Khác</i>	5.027.660.563	2.861.940.000
Các khoản giảm trừ doanh thu	(135.690.248)	(66.000.000)
Chiết khấu thương mại	(30.000.000)	(66.000.000)
Hàng bán bị trả lại	(105.690.248)	-
Doanh thu thuần	<u>397.982.184.051</u>	<u>337.233.718.603</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán hàng</i>	200.975.009.393	198.447.836.695
<i>Doanh thu hoạt động thiết kế và thi công</i>	167.330.601.544	105.043.367.379
<i>Doanh thu hoạt động cho thuê văn phòng</i>	12.196.597.383	6.945.446.674
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	7.308.320.313	23.935.127.855
<i>Doanh thu dịch vụ khách sạn</i>	5.143.994.855	-
<i>Khác</i>	5.027.660.563	2.861.940.000

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	6.068.957.573	1.117.981.656
Lãi chênh lệch tỷ giá	1.372.996.133	52.626.442
Cổ tức từ các khoản đầu tư	4.200	1.142.483.400
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	-	13.659.732.576
Khác	2.100.726	10.802.893
TỔNG CỘNG	<u>7.444.058.632</u>	<u>15.983.626.967</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước (Đã điều chỉnh lại – Thuyết minh số 33)
Giá vốn hàng bán	192.479.111.898	186.260.525.091
Giá vốn hoạt động thiết kế và thi công	138.968.311.746	81.698.479.371
Giá vốn hoạt động cho thuê văn phòng	4.561.710.075	3.086.167.703
Giá vốn hợp đồng xây dựng	6.578.028.042	22.146.982.280
Giá vốn dịch vụ khách sạn	5.398.881.916	-
Khác	4.650.000.000	6.477.545.454
TỔNG CỘNG	<u>352.636.043.677</u>	<u>299.669.699.899</u>

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư tài chính (Thuyết minh số 4.2)	24.262.804.942	-
Chi phí lãi vay	12.692.414.309	11.523.999.987
Chiết khấu thanh toán	775.207.846	932.058.005
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	6.719.377.270
Khác	234.961.594	73.454.959
TỔNG CỘNG	<u>37.965.388.691</u>	<u>19.248.890.221</u>

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	VND	
	Năm nay	Năm trước (Đã điều chỉnh lại – Thuyết minh số 33)
Phí hoa hồng môi giới	10.562.171.753	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.595.518.662	3.262.870.871
Chi phí nhân viên	1.712.407.482	806.166.486
Khác	565.086.856	727.561.088
TỔNG CỘNG	<u>17.435.184.753</u>	<u>4.796.598.445</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước (Đã điều chỉnh lại – Thuyết minh số 33)
Chi phí nhân viên	18.379.639.217	16.469.192.567
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.413.963.671	7.703.487.710
Dự phòng phải thu khó đòi	1.937.629.678	789.319.444
Chi phí khấu hao và hao mòn	484.839.949	458.646.120
Chi phí khác	4.073.760.152	2.156.936.652
TỔNG CỘNG	<u>30.289.832.667</u>	<u>27.577.582.493</u>

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước (Đã điều chỉnh lại – Thuyết minh số 33)
Thu nhập khác	811.935.733	3.750.952.350
Xóa sổ các khoản ứng trước của khách hàng và phải trả người bán	428.737.700	-
Thu tiền vi phạm hợp đồng	310.483.141	1.112.140.790
Thu nhập từ bán phế liệu	-	321.630.969
Hoàn trả tiền thuế đất nộp thừa	-	2.300.712.027
Khác	72.714.892	16.468.564
Chi phí khác	(1.757.175.531)	(1.738.379.773)
Chi phí phạt	(632.144.181)	(1.564.043.850)
Khác	(1.125.031.350)	(174.335.923)
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC	<u>(945.239.798)</u>	<u>2.012.572.577</u>

29. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước (Đã điều chỉnh lại – Thuyết minh số 33)
Chi phí nguyên vật liệu	245.301.478.604	174.993.281.351
Chi phí dịch vụ mua ngoài	60.600.774.366	65.863.482.860
Chi phí nhân viên	58.989.932.144	54.359.673.975
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 4.3, 9, 10, 11 và 12)	19.482.357.397	16.928.863.449
Chi phí khác	15.986.518.586	19.898.579.202
TỔNG CỘNG	<u>400.361.061.097</u>	<u>332.043.880.837</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con là 20% trên thu nhập chịu thuế.

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

30.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.005.515.341	940.701.705
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	730.256.099	-
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(54.602.035)	207.230.901
TỔNG CỘNG	<u>1.681.169.405</u>	<u>1.147.932.606</u>

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Năm nay	Năm trước (Đã điều chỉnh lại – Thuyết minh số 33)
Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>(33.845.446.903)</u>	<u>3.937.147.089</u>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Tập đoàn	(6.769.089.381)	787.429.418
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	7.142.674.202	7.164.859.999
Thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận liên quan đến lỗ tính thuế của Công ty và các công ty con	3.447.639.469	216.641.629
Lỗ từ giao dịch bán công ty con	2.121.388.528	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	730.256.099	-
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(5.189.573.720)	(4.259.384.065)
Thu nhập không chịu thuế	-	(228.496.680)
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(2.569.465.107)
Khác	197.874.208	36.347.412
Chi phí thuế TNDN ước tính	<u>1.681.169.405</u>	<u>1.147.932.606</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Tập đoàn khác với lợi nhuận được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

30.3 Thuế TNDN hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
			VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Dự phòng trợ cấp thôi việc	42.567.850	69.815.630	(10.609.080)	(193.487.093)
Chi phí phải trả	-	67.172.450	65.211.115	(13.743.808)
	42.567.850	136.988.080		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con tại thời điểm hợp nhất kinh doanh	(12.703.455.001)	-	-	-
(Thuế thu nhập hoãn lại phải trả) tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(12.660.887.151)	136.988.080		
Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			54.602.035	(207.230.901)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.4 Lỗi chuyển sang năm sau

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tập đoàn có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 54.396.621.918 VND (31 tháng 12 năm 2017: 37.158.424.571 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2018	Không được chuyển lỗ	VND
					Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2018
Công ty					
2018 (**)	2023	8.914.719.485	-	-	8.914.719.485
Thông Đức					
2018 (**)	2023	1.958.020.924	-	-	1.958.020.924
Bách Kinh					
2013 (**)	2018	25.962.132.412	(10.502.337.456)	(15.459.794.956)	-
2015 (**)	2020	1.511.959.135	-	-	1.511.959.135
2016 (**)	2021	16.649.020.622	-	-	16.649.020.622
2017 (**)	2022	24.034.187	-	-	24.034.187
2018 (**)	2023	740.597.258	-	-	740.597.258
Phúc Thịnh Đức					
2017 (**)	2022	1.059.173.956	-	-	1.059.173.956
2018 (**)	2023	1.635.786.564	-	-	1.635.786.564
Thiên Ý					
2013 (*)	2018	21.598.464.053	(11.979.624.411)	(9.618.839.642)	-
2015 (*)	2020	1.703.049.086	-	-	1.703.049.086
2016 (*)	2021	16.211.187.585	-	-	16.211.187.585
2018 (**)	2023	3.989.073.116	-	-	3.989.073.116
TỔNG CỘNG		101.957.218.383	(22.481.961.867)	(25.078.634.598)	54.396.621.918

(*) Lỗ tính thuế theo biên bản quyết toán thuế.

(**) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế nêu trên do Tập đoàn không thể dự tính được lợi nhuận chịu thuế trong tương lai tại thời điểm này.

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Các nghiệp vụ với các công ty có liên quan bao gồm tất cả các nghiệp vụ được thực hiện với các công ty mà Tập đoàn có mối liên kết thông qua quan hệ đầu tư, nhận đầu tư hoặc thông qua một nhà đầu tư chung và do đó sẽ là thành viên của cùng một công ty. Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản niêm yết thông thường trên thị trường.

Các giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Doanh Bảo An	Bên liên quan	Bán công ty con Mua hàng hóa Cho vay Lãi cho vay Mượn tiền	40.618.277.699 21.769.290.909 12.454.000.000 29.433.000 -	- - 11.070.000.000 249.075.000 300.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	Công ty mẹ	Cho vay Vay ngắn hạn Mượn tiền Cung cấp dịch vụ Lãi cho vay Cổ tức nhận được	66.357.440.000 31.200.000.000 24.500.000.000 325.594.537 315.185.535 -	- - - 3.127.342.915 - 1.142.480.000
Bà Trần Thị Kim Chi	Bên liên quan	Cho vay Lãi cho vay Mượn tiền	2.500.000.000 12.000.000 -	3.000.000.000 587.740.167 4.780.000.000
Công ty Cổ phần Thuduc House Wood Trading	Công ty cùng Tập đoàn	Mượn tiền	500.000.000	-
Công ty TNHH Dịch Vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	762.184.545	-
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	6.220.541.231	13.571.193.531
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Pavo Capital	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ Nhận cung cấp dịch vụ	14.086.200 3.421.471.998	2.443.441.341 1.335.947.070
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	Công ty cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	-	3.533.038.333

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát:

	Năm nay	Năm trước
	3.577.080.888	4.975.199.198

VND

Năm trước

Lương và các thu nhập khác

Tại ngày kết thúc kỳ kết toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	Công ty mẹ	Cung cấp dịch vụ	353.010.338	1.538.041.350
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	297.820.080	2.839.758.688
Công ty TNHH Dịch Vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	38.319.900	-
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Pavo Capital	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	-	2.687.785.475
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	Công ty cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	-	2.186.779.222
TỔNG CỘNG			689.150.318	9.252.364.735
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty TNHH Doanh Bảo An	Bên liên quan	Mua nguyên vật liệu	-	23.947.110.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Bà Trần Thị Kim Chi	Bên liên quan	Cho vay	-	531.895.400
Ông Nguyễn Việt An	Bên liên quan	Cho vay	-	340.000.000
TỔNG CỘNG			-	871.895.400

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kết toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
				VND
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Lục Yên	Bên liên quan	Chuyển nhượng đầu tư Chuyển nhượng cổ phần	-	109.300.000.000
Ông Nguyễn Văn An	Bên liên quan	Tiền cho mượn	-	6.300.000.000
			-	25.854.167
			-	115.625.854.167
TỔNG CỘNG				
Phải trả ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	Công ty mẹ	Vay	13.671.908.000	-
Công ty Cổ phần Thuduc House Wood Trading	Công ty cùng Tập đoàn	Vay	500.000.000	-
Đất Phức	Công ty con trước đây	Cung cấp dịch vụ	34.621.000	-
Bà Phạm Thục Uyên	Bên liên quan	Vay	-	605.000.000
			14.206.529.000	605.000.000
TỔNG CỘNG				
Phải trả dài hạn khác				
Ông Trần Bảo Toàn	Bên liên quan	Mượn tiền	-	6.100.000.000
Bà Phạm Thục Uyên	Bên liên quan	Mượn tiền	-	443.000.000
			-	6.543.000.000
TỔNG CỘNG				
Vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	Công ty mẹ	Vay ngắn hạn	14.900.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Tập đoàn là bên đi thuê

Tập đoàn hiện đang thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	1.337.669.160	1.878.202.160
Từ 1 năm đến 5 năm	2.550.676.640	1.510.676.640
Trên 5 năm	11.018.616.480	11.196.168.480
TỔNG CỘNG	<u>14.906.962.280</u>	<u>14.585.047.280</u>

Tập đoàn là bên cho thuê

Tập đoàn hiện đang cho thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	8.504.674.440	3.925.852.684
Từ 1 năm đến 5 năm	4.721.519.197	3.771.962.515
TỔNG CỘNG	<u>13.226.193.637</u>	<u>7.697.815.199</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. ĐIỀU CHỈNH SAI SÓT CỦA NĂM TRƯỚC VÀ PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ƯNG

Trong năm, Ban Tổng Giám đốc đã điều chỉnh hồi tố các sai sót đối với một số khoản mục sau đây nhằm phản ánh hợp lý hơn tình hình tài chính hợp nhất và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong các năm trước của Tập đoàn:

Dự phòng phải trả ngắn hạn

Trong năm, Ban Tổng Giám đốc đã trích lập bổ sung dự phòng tiền lãi ước tính phải trả đối với khoản thu trước từ khách hàng mua dự án khu dân cư Bình Trưng Đông theo các điều khoản của hợp đồng. Theo đó, Tập đoàn đã ghi tăng khoản mục "Dự phòng phải trả ngắn hạn" và khoản mục "Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn" tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và ngày 31 tháng 12 năm 2017 với số tiền lần lượt là 40.906.041.475 và VND 45.123.321.131 VND.

Chi phí phải trả ngắn hạn

Trong năm, Ban Tổng Giám đốc đã trích lập bổ sung chi phí lãi phạt liên quan đến khoản tiền thuê đất phải trả cho Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Cơ sở Hạ tầng KCN Chơn Thành theo các điều khoản của hợp đồng. Theo đó, Tập đoàn đã ghi tăng khoản mục "Chi phí phải trả ngắn hạn" và ghi giảm khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" và "Lợi ích cổ đông không kiểm soát" tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 với các số tiền lần lượt là 1.492.654.776 VND, 1.477.728.228 VND và 14.926.548 VND; và ghi tăng khoản mục "Chi phí khác" cho năm tài chính kết thúc cùng ngày với số tiền là 1.492.654.776 VND.

Giảm giá trị hàng tồn kho

Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện kiểm kê hàng tồn kho của một công ty con vào cuối năm tài chính 2018 và phát hiện hàng tồn kho bị giảm giá trị. Ban Tổng Giám đốc Công ty đã tính toán lại giá trị hàng tồn kho tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2017 dựa trên số liệu thực tế và giá thành hàng tồn kho. Theo đó, Tập đoàn đã ghi giảm các khoản mục "Hàng tồn kho", "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" và "Lợi ích cổ đông không kiểm soát" tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 với các số tiền lần lượt là 11.297.707.648 VND, 11.184.730.572 VND và 112.977.076 VND; và ghi tăng khoản mục "Giá vốn hàng bán" cho năm tài chính kết thúc cùng ngày với số tiền là 11.297.707.648 VND.

Ảnh hưởng của các khoản mục được điều chỉnh hồi tố nêu trên đối với khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỗ lũy kế)" được tóm tắt như sau:

VND

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được trình bày trước đây

3.024.919.690

Ảnh hưởng của điều chỉnh hồi tố:

Điều chỉnh giảm giá trị hàng tồn kho

(11.184.730.572)

Trích chi phí phải trả ngắn hạn

(1.477.728.228)

Lỗ lũy kế sau điều chỉnh hồi tố

(9.637.539.110)

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. ĐIỀU CHỈNH SAI SÓT CỦA NĂM TRƯỚC VÀ PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ƯNG (tiếp theo)

Ngoài các điều chỉnh hồi tố nêu trên, một vài dữ liệu tương ứng trong báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 cũng đã được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính hợp nhất của năm hiện hành. Ảnh hưởng của các điều chỉnh hồi tố và phân loại lại được trình bày sau đây:

	Số liệu được trình bày trước đây	Ảnh hưởng của điều chỉnh hoặc phân loại lại		Số liệu trình bày lại
		Điều chỉnh hồi tố	Phân loại lại	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2017				
Tài sản ngắn hạn				
Phải thu về cho vay ngắn hạn	126.175.000.000	-	531.895.400	126.706.895.400
Phải thu khác	123.296.342.229	-	(531.895.400)	122.764.446.829
Hàng tồn kho	53.663.997.634	(11.297.707.648)	-	42.366.289.986
Tài sản dài hạn	317.688.509.467	45.123.321.131	-	362.811.830.598
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn				
Nợ phải trả ngắn hạn				
Phải trả người lao động	1.361.012.868	-	(794.888.435)	566.124.433
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.477.454.792	1.492.654.776	527.232.556	3.497.342.124
Phải trả khác	61.117.734.772	-	18.112.580.158	79.230.314.930
Dự phòng phải trả ngắn hạn	10.598.018.239	45.123.321.131	267.655.879	55.988.995.249
Nợ dài hạn	18.769.939.275	-	(17.863.405.158)	906.534.117
Phải trả dài hạn khác				
Vốn chủ sở hữu				
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỡ lũy kế)	3.024.919.690	(12.662.458.800)	-	(9.637.539.110)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	10.633.954.107	(127.903.624)	-	10.506.050.483

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. ĐIỀU CHỈNH SAI SÓT CỦA NĂM TRƯỚC VÀ PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ƯNG (tiếp theo)

	Số liệu được trình bày trước đây		Ảnh hưởng của điều chỉnh hoặc phân loại lại		Số liệu trình bày lại
	Số liệu được trình bày trước đây	Điều chỉnh hồi tố	Phân loại lại	Phân loại lại	
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017					
Giá vốn dịch vụ cung cấp	(287.776.037.001)	(11.297.707.648)	(595.955.250)	(299.669.699.899)	
Chi phí bán hàng	(4.388.317.569)	-	(408.280.876)	(4.796.598.445)	
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(28.581.818.619)	-	1.004.236.126	(27.577.582.493)	
Chi phí khác	(245.724.997)	(1.492.654.776)	-	(1.738.379.773)	
Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	16.727.509.513	(12.790.362.424)	-	3.937.147.089	
Lợi nhuận sau thuế TNDN	15.579.576.907	(12.790.362.424)	-	2.789.214.483	
Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	15.602.702.533	(12.662.458.800)	-	2.940.243.733	
Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát	(23.125.626)	(127.903.624)	-	(151.029.250)	
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	404	(328)	-	76	
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	404	(328)	-	76	

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh

Lợi nhuận kế toán trước thuế	16.727.509.513	(12.790.362.424)	-	3.937.147.089
Tăng hàng tồn kho	(24.620.993.236)	11.297.707.648	-	(13.323.285.588)
Tăng các khoản phải trả	3.730.180.592	1.492.654.776	474.163.439	5.696.998.807
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	-	-	(474.163.439)	(474.163.439)

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn bao gồm sản xuất, thiết kế và thi công, hợp đồng xây dựng, hoạt động cho thuê, kinh doanh khách sạn và trung tâm thương mại. Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

VND

	Sản xuất	Thiết kế và thi công	Hợp đồng xây dựng	Hoạt động cho thuê	Kinh doanh khách sạn và trung tâm thương mại	Khác	Loại trừ	Hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018								
Doanh thu thuần bộ phận								
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	224.293.083.596	167.601.943.774	7.641.655.123	13.488.285.662	5.143.994.855	5.027.660.563	(25.214.439.522)	397.982.184.051
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bộ phận	(23.318.074.203)	(271.342.230)	(333.334.810)	(1.291.688.279)	-	-	25.214.439.522	-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	200.975.009.393	167.330.601.544	7.308.320.313	12.196.597.383	5.143.994.855	5.027.660.563	-	397.982.184.051
Lợi nhuận bộ phận	8.495.897.495	28.362.289.798	730.292.271	7.645.560.865	(254.887.061)	366.987.006	-	45.346.140.374
Chi phí bán hàng								(17.435.184.753)
Chi phí quản lý doanh nghiệp								(30.289.832.667)
Doanh thu hoạt động tài chính								7.444.058.632
Chi phí tài chính								(37.965.388.691)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh								(32.900.207.105)
Thu nhập khác								811.935.733
Chi phí khác								(1.757.175.532)
Chi phí thuế TNDN hiện hành								(1.735.771.440)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại								54.602.035
Lỗ thuần sau thuế TNDN								(35.526.616.308)

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

VND

	Sản xuất	Hợp đồng xây dựng	Hoạt động cho thuê	Kinh doanh khách sạn và trung tâm thương mại	Loại trừ	Hợp nhất
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018						
Tài sản bộ phận						
Tài sản của các bộ phận	47.111.967.515	198.793.199.011	243.759.255.826	3.000.335.778	(438.867.663.660)	53.797.094.470
Tài sản không phân bổ	200.883.547.645	4.997.347.007	504.494.709.048	180.203.522.103	-	890.579.125.803
Lợi nhuận bộ phận	247.995.515.160	203.790.546.018	748.253.964.874	183.203.857.881	(438.867.663.660)	944.376.220.273
Nợ phải trả bộ phận						
Phải trả bộ phận	88.048.750.947	2.007.060.865	91.220.790.313	12.956.788.879	(7.163.016.030)	187.070.374.974
Nợ phải trả không phân bổ	117.347.965.914	-	69.295.843.288	15.360.960.000	-	202.004.769.202
Tổng nợ phải trả	205.396.716.861	2.007.060.865	160.516.633.601	28.317.748.879	(7.163.016.030)	389.075.144.176

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Sản xuất	Thiết kế và thi công	Hợp đồng xây dựng	Hoạt động cho thuê	Khác	Loại trừ	Hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017							VND
Doanh thu thuần bộ phận							
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	208.640.553.907	125.824.027.391	23.935.127.855	7.606.250.653	7.494.960.005	(36.270.981.208)	337.233.718.603
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bộ phận	(10.192.717.212)	(20.784.440.012)	-	(660.803.979)	(4.633.020.005)	36.270.981.208	-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	198.447.836.695	105.039.587.379	23.935.127.855	6.945.446.674	2.861.940.000	-	337.233.718.603
Lợi nhuận bộ phận	12.187.311.604	23.332.608.008	1.788.145.570	3.364.006.247	(3.108.052.725)	-	37.564.018.704
Chi phí bán hàng							(4.796.598.445)
Chi phí quản lý doanh nghiệp							(27.577.582.493)
Doanh thu hoạt động tài chính							15.983.626.967
Chi phí tài chính							(19.248.890.221)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh							1.924.574.512
Thu nhập khác							3.750.952.350
Chi phí khác							(1.738.379.773)
Chi phí thuế TNDN hiện hành							(940.701.705)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại							(207.230.901)
Lỗ thuần sau thuế TNDN							2.789.214.483

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Sản xuất	Thiết kế và thi công	Hợp đồng xây dựng	Hoạt động cho thuê	Loại trừ	Hợp nhất
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017						VND
Tài sản bộ phận						
Tài sản của các bộ phận	123.986.376.679	41.047.726.591	203.965.901.556	286.956.080.538	(422.782.793.766)	233.173.291.598
Tài sản không phân bổ	233.184.663.205	28.925.202.285	6.020.700.956	449.008.220.976	-	717.138.787.422
Lợi nhuận bộ phận	357.171.039.884	69.972.928.876	209.986.602.512	735.964.301.514	(422.782.793.766)	950.312.079.020
Nợ phải trả bộ phận						
Phải trả bộ phận	129.149.107.893	24.343.341.893	6.453.436.469	58.472.965.226	(38.370.068.172)	180.048.783.309
Nợ phải trả không phân bổ	136.949.634.900	774.390.886	114.594.325	66.190.119.237	-	204.028.739.348
Tổng nợ phải trả	266.098.742.793	25.117.732.779	6.568.030.794	124.663.084.463	(38.370.068.172)	384.077.522.657

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. NỢ TIỀM TÀNG

Theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài Chính ban hành, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2015, Tập đoàn phải lập dự phòng cho các khoản chi phí khôi phục phát sinh khi hoàn trả mặt bằng và đất thuê. Theo đó, Tập đoàn có nghĩa vụ thu dọn, khôi phục và hoàn trả mặt bằng vào cuối thời hạn thuê. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn chưa lập dự phòng chi phí thu dọn và khôi phục mặt bằng do chưa có đủ thông tin cần thiết.

36. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.



Phạm Thị Oanh
Người lập



Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng



Lê Chí Hiếu
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 3 năm 2019