

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

Báo cáo tài chính riêng

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
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 35

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-SDGHCM do SGDCKTPHCM cấp ngày 25 tháng 12 năm 2009.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cho thuê văn phòng và kinh doanh bất động sản.

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 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 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 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

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	bổ nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2018
Ông Trần Bảo Toàn	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 riêng của Công ty 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 RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty 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 riêng của Công ty, 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 Công ty 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 riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đề ngày 19 tháng 3 năm 2019.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

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

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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh ("Công ty") được lập ngày 19 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 5 đến trang 35, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 riêng của Công ty 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 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. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 19 tháng 3 năm 2019 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi về báo cáo tài chính riêng không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 riêng đó vào ngày 10 tháng 4 năm 2018.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



Nguyễn Quốc Hoàng
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN 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 RIÊNG
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 29)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		79.313.893.739	240.817.479.157
110	I. Tiền	4	20.603.314.641	759.879.483
111	1. Tiền		20.603.314.641	759.879.483
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn	5	53.575.226.735	235.244.853.824
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	3.737.573.534	3.918.017.346
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	2.614.415.180	2.954.815.859
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	5.3	2.000.000.000	122.600.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	5.4	53.153.588.021	113.702.370.619
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5.1, 5.4	(7.930.350.000)	(7.930.350.000)
150	III. Tài sản ngắn hạn khác		5.135.352.363	4.812.745.850
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		886.362	263.958.000
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	12	4.188.103.859	3.602.425.708
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	12	946.362.142	946.362.142
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		656.244.559.551	483.961.706.234
210	I. Phải thu dài hạn		10.000.000	10.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác		10.000.000	10.000.000
220	II. Tài sản cố định		179.390.863	180.689.352
221	1. Tài sản cố định hữu hình	6	174.181.473	146.081.249
222	Nguyên giá		2.187.482.982	2.144.527.982
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.013.301.509)	(1.998.446.733)
227	2. Tài sản cố định vô hình	7	5.209.390	34.608.103
228	Nguyên giá		278.572.525	278.572.525
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(273.363.135)	(243.964.422)
230	III. Bất động sản đầu tư	8	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		186.618.319.073	169.423.074.327
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	9	186.618.319.073	169.423.074.327
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	10	465.756.792.548	310.852.164.097
251	1. Đầu tư vào công ty con		528.141.440.000	359.115.580.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		450.000.000	450.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(62.834.647.452)	(48.713.415.903)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		463.625.505	75.129.024
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		421.057.655	8.925.000
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.3	42.567.850	66.204.024
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		735.558.453.290	724.779.185.391

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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 29)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		160.517.333.601	124.663.084.463
310	I. Nợ ngắn hạn		159.426.204.205	123.493.736.596
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn		308.998.140	47.922.000
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	11	20.011.829.082	410.387.048
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12	40.305.288	63.730.596
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	13	756.465.000	566.992.414
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	14	69.012.763.407	58.139.644.049
320	6. Vay ngắn hạn	15	1.272.488.448	-
321	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	16	59.931.383.515	55.721.339.370
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	17	8.091.971.325	8.543.721.119
330	II. Nợ dài hạn		1.091.129.396	1.169.347.867
337	1. Phải trả dài hạn khác	14	878.290.146	906.534.117
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	16	212.839.250	262.813.750
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	18	575.041.119.689	600.116.100.928
410	I. Vốn chủ sở hữu		575.041.119.689	600.116.100.928
411	1. Vốn cổ phần		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		251.697.570.000	251.697.570.000
421	3. Lỗ lũy kế		(62.956.330.311)	(37.881.349.072)
421a	- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước		(37.881.349.072)	(36.538.854.966)
421b	- Lỗ năm nay		(25.074.981.239)	(1.342.494.106)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		735.558.453.290	724.779.185.391


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 RIÊNG
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 29)
10	1. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	19.1	13.536.679.363	7.110.977.929
11	2. Giá vốn dịch vụ cung cấp	20, 25	(4.561.710.075)	(3.086.167.708)
20	3. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ		8.974.969.288	4.024.810.221
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	19.2	5.651.812.387	15.328.555.816
22 23	5. Chi phí tài chính Trong đó: Chi phí lãi vay	21	(27.789.458.730) -	(11.682.157.068) (84.060.000)
25	6. Chi phí bán hàng	22, 25	(1.538.603.415)	-
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23, 25	(9.926.453.382)	(11.101.742.219)
30	8. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		(24.627.733.852)	(3.430.533.250)
31	9. Thu nhập khác	24	432.227.512	2.322.700.286
32	10. Chi phí khác	24	(150.234.097)	(41.174.049)
40	11. Lợi nhuận khác	24	281.993.415	2.281.526.237
50	12. Tổng lỗ kế toán trước thuế		(24.345.740.437)	(1.149.007.013)
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(705.604.628)	-
52	14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	26.3	(23.636.174)	(193.487.093)
60	15. Lỗ sau thuế TNDN		(25.074.981.239)	(1.342.494.106)


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 LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
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 29)
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lỗ kế toán trước thuế		(24.345.740.437)	(1.149.007.013)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	6, 7, 8	248.471.361	262.028.484
03	Dự phòng		14.071.257.049	11.194.563.458
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	182.456
05	Lỗ (lãi) từ hoạt động đầu tư		8.006.081.645	(1.674.710.691)
06	Chi phí lãi vay		-	84.060.000
08	(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(2.019.930.382)	8.717.116.694
09	Tăng các khoản phải thu		(20.348.869.783)	(110.380.292.356)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		18.032.970.158	(3.540.664.326)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(149.061.017)	284.586.626
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		-	224.221.453.800
14	Tiền lãi vay đã trả		-	(118.905.000)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(705.604.628)	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(451.749.794)	(474.163.439)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(5.642.245.446)	118.709.131.999
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(186.766.920)	(89.542.848)
22	Tiền thu thanh lý tài sản cố định		-	13.636.364
23	Tiền chi cho vay		(34.500.000.000)	(120.600.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		34.100.000.000	2.300.000.000
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		24.524.456.140	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		276.420.936	1.709.649.326
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		24.214.110.156	(116.666.257.158)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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 29)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		1.272.488.448	-
34	Tiền trả nợ gốc vay		-	(3.800.000.000)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(918.000)	(6.143.850)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		1.271.570.448	(3.806.143.850)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		19.843.435.158	(1.763.269.009)
60	Tiền đầu năm	4	759.879.483	2.523.220.632
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	(72.140)
70	Tiền cuối năm	4	20.603.314.641	759.879.483



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 RIÊNG

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

1. THÔNG TIN VỀ 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-SDGHCM do SGDCKTPHCM cấp ngày 25 tháng 12 năm 2009.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cho thuê văn phòng và kinh doanh bất động sản.

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 Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 36 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 39).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 10.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập 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 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 19 tháng 3 năm 2019.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VND.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng 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 Công ty 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 trên báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho, chủ yếu là bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, 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 hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và các chi phí chung phân bổ dựa trên diện tích tương ứng của bất động sản bán đi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.4 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 riêng 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 riêng.

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.

Trong trường hợp Công ty 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty 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 riêng. 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 riêng khi phát sinh.

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

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
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phần mềm máy tính	6 - 8 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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*

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 Công ty 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 bất động sản như sau:

Nhà cửa 15 - 25 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng 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 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 Công ty.

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.

3.10 *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 riêng 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.

3.11 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.12 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 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 Công ty được hơn 12 tháng tính đến ngày lập bảng cân đối kế toán riêng theo tỷ lệ bằng 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 niên độ 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 riêng.

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

3.14 Các khoản dự phòng

Công ty 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 Công ty 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.

3.15 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 Công ty (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 Công ty 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 Công ty 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 Công ty thực hiện thanh toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.15 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 riêng 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 Công ty 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 Công ty 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 riêng.

3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm khoản lãi từ giao dịch mua 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.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty 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 riêng.

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

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 Công ty được xác lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.18 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 riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty 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 riêng.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại 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.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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.

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 riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế 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; hoặc Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.19 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty 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 Công ty 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.

4. TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	50.218.850	142.394.460
Tiền gửi ngân hàng	<u>20.553.095.791</u>	<u>617.485.023</u>
TỔNG CỘNG	<u>20.603.314.641</u>	<u>759.879.483</u>

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN

5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Quản lý và Phát triển Nhà Quận 2	3.639.250.000	3.639.250.000
Phải thu khách hàng khác	98.323.534	113.767.346
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 27)	<u>-</u>	<u>165.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>3.737.573.534</u>	<u>3.918.017.346</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(3.639.250.000)</u>	<u>(3.639.250.000)</u>
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>98.323.534</u>	<u>278.767.346</u>

5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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
Trả trước cho các bên khác	<u>238.415.180</u>	<u>77.735.859</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.614.415.180</u>	<u>2.954.815.859</u>

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

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN (tiếp theo)

5.3 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho bên liên quan vay (*)	2.000.000.000	4.000.000.000
Cho cá nhân vay	-	118.600.000.000
TỔNG CỘNG	2.000.000.000	122.600.000.000

(*) Đây là khoản cho vay tín chấp đối với Công ty TNHH Sản xuất Bao bì Thiên Ý, công ty con gián tiếp của Công ty, với mức lãi suất 6,0%/năm. Khoản cho vay này sẽ đáo hạn vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 (Thuyết minh số 27).

5.4 Phải thu ngắn hạn khác

	VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ứng trước cho đối tác kinh doanh (*)	28.211.249.000	(3.650.000.000)	3.650.000.000	(3.650.000.000)
Chi trả hộ	16.093.821.559	-	-	-
Thu lãi cho vay	5.396.276.387	-	22.216.667	-
Tạm ứng cho nhân viên	151.295.166	-	18.000.000	-
Chuyển nhượng khoản đầu tư	-	-	109.300.000.000	-
Các khoản khác	3.300.945.909	(641.100.000)	712.153.952	(641.100.000)
TỔNG CỘNG	53.153.588.021	(4.291.100.000)	113.702.370.619	(4.291.100.000)
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu bên khác</i>	36.988.433.130	(4.291.100.000)	4.380.153.952	(4.291.100.000)
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	16.165.154.891	-	109.322.216.667	-

(*) 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND			
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá				
Số đầu năm	371.369.520	914.865.513	858.292.949	2.144.527.982
Mua trong năm	-	42.955.000	-	42.955.000
Số cuối năm	<u>371.369.520</u>	<u>957.820.513</u>	<u>858.292.949</u>	<u>2.187.482.982</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	914.865.513	858.292.949	1.773.158.462
Giá trị khấu hao lũy kế				
Số đầu năm	(225.288.271)	(914.865.513)	(858.292.949)	(1.998.446.733)
Khấu hao trong năm	(14.854.776)	-	-	(14.854.776)
Số cuối năm	<u>(240.143.047)</u>	<u>(914.865.513)</u>	<u>(858.292.949)</u>	<u>(2.013.301.509)</u>
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	<u>146.081.249</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>146.081.249</u>
Số cuối năm	<u>131.226.473</u>	<u>42.955.000</u>	<u>-</u>	<u>174.181.473</u>

7. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND
	<i>Phần mềm máy tính</i>
Nguyên giá	
Số đầu năm và cuối năm	<u>278.572.525</u>
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số đầu năm	(243.964.422)
Hao mòn trong năm	(29.398.713)
Số cuối năm	<u>(273.363.135)</u>
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	<u>34.608.103</u>
Số cuối năm	<u>5.209.390</u>

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

8. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>
Nguyên giá	
Số đầu năm và cuối năm	<u>26.001.367.597</u>
Trong đó:	
<i>Đã hao mòn hết</i>	20.895.920.712
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số đầu năm	(22.580.718.163)
Hao mòn trong năm	<u>(204.217.872)</u>
Số cuối năm	<u>(22.784.936.035)</u>
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	<u>3.420.649.434</u>
Số cuối năm	<u>3.216.431.562</u>

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 Công ty tin tưởng rằng giá trị thực tế của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

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

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Đã điều chỉnh lại – Thuyết minh số 29)</i>
Dự án khu dân cư Bình Trưng Đông	97.256.402.666	93.017.882.042
Dự án khu dân cư Cần Giờ	89.267.544.862	76.381.542.285
Dự án khác	94.371.545	23.650.000
TỔNG CỘNG	<u>186.618.319.073</u>	<u>169.423.074.327</u>

10. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Đã điều chỉnh lại – Thuyết minh số 29)</i>
Đầu tư vào công ty con (<i>Thuyết minh số 10.1</i>)	528.141.440.000	359.115.580.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (<i>Thuyết minh số 10.2</i>)	<u>450.000.000</u>	<u>450.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>528.591.440.000</u>	<u>359.565.580.000</u>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (<i>Thuyết minh số 10.3</i>)	<u>(62.834.647.452)</u>	<u>(48.713.415.903)</u>
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>465.756.792.548</u>	<u>310.852.164.097</u>

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

10. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

10.1 Đầu tư vào công ty con

Tên công ty con	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết (%)
Công ty TNHH Thông Đức ("Thông Đức") (i)	223.300.000.000	99,47	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức ("Phúc Thịnh Đức") (ii)	195.700.000.000	95	195.700.000.000	95
Công ty TNHH MTV Thương mại Bách Kinh ("Bách Kinh") (iii)	109.141.440.000	100	109.141.440.000	100
Công ty TNHH Thiết kế và Xây dựng Đất Phúc ("Đất Phúc") (iv)	-	-	54.274.140.000	100
TỔNG CỘNG	528.141.440.000		359.115.580.000	
Dự phòng đầu tư vào công ty con	(62.384.647.452)		(48.263.415.903)	
GIÁ TRỊ THUẬN	465.756.792.548		310.852.164.097	

- (i) 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. Thông Đức là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam GCNĐKDN số 5800508848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư 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.
- (ii) Phúc Thịnh Đức là 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 Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 5 năm 2009 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó. Phúc Thịnh Đức có trụ sở chính đăng ký tại số 740A 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.
- (iii) Bách Kinh là 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 Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22 tháng 2 năm 2012 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó. Bách Kinh có trụ sở chính đăng ký 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.
- (iv) Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã bán toàn bộ khoản đầu tư vào Đất Phúc cho Công ty TNHH Doanh Bảo An với giá 40.618.277.699 VND và ghi nhận một khoản lỗ từ thanh lý đầu tư là 13.655.862.301 VND trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Thuyết minh số 21).

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

10. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

10.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Vốn đầu tư	Vốn đầu tư
	VND	VND
Công ty Cổ phần Vinashin	450.000.000	450.000.000
Dự phòng đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	<u>(450.000.000)</u>	<u>(450.000.000)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>-</u>	<u>-</u>

10.3 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn

10.3.1 Chi tiết tăng giảm dự phòng đầu tư tài chính dài hạn

	Năm nay	VND Năm trước
Số đầu năm	48.713.415.903	38.980.397.013
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	14.121.231.549	9.733.018.890
Trừ: Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong năm	-	-
Số cuối năm	<u>62.834.647.452</u>	<u>48.713.415.903</u>

10.3.2 Chi tiết dự phòng đầu tư tài chính dài hạn

Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Vốn góp chủ sở hữu VND	Lỗi lũy kế VND	Tổng cộng VND	Dự phòng giảm giá VND
Công ty con					
Phúc Thịnh Đức	95	205,380,000,000	(3,597,214,847)	201,782,785,153	(3.417.354.105)
Bách Kinh	100	80,000,000,000	(58,967,293,347)	21,248,367,570	(58.967.293.347)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác					
Công ty Cổ phần Vinashin		-			<u>(450.000.000)</u>
TỔNG CỘNG					<u>62.834.647.452</u>

11. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ ước - Cửu Long Khác	20.000.000.000 <u>11.829.082</u>	- <u>410.387.048</u>
TỔNG CỘNG	<u>20.011.829.082</u>	<u>410.387.048</u>

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

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢP NHÀ NƯỚC

				VND
	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	3.602.425.708	816.061.476	(230.383.325)	4.188.103.859
Thuế thu nhập doanh nghiệp	946.362.142	-	-	946.362.142
TỔNG CỘNG	4.548.787.850	816.061.476	(230.383.325)	5.134.466.001
Phải nộp				
Thuế thu nhập cá nhân	42.940.460	478.837.533	(481.472.705)	40.305.288
Thuế giá trị gia tăng	20.790.136	341.669.359	(362.459.495)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	705.604.628	(705.604.628)	-
TỔNG CỘNG	63.730.596	1.526.111.520	(1.549.536.828)	40.305.288

13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lương tháng 13	700.465.000	298.786.042
Chi phí tiền thuê đất	-	68.206.372
Khác	56.000.000	200.000.000
TỔNG CỘNG	756.465.000	566.992.414

14. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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
Ứng trước cho hợp đồng hợp tác kinh doanh	8.856.121.503	1.899.526.868
Tiền đặt cọc của khách hàng thuê văn phòng	2.440.693.790	551.812.210
Tiền mượn	2.000.000.000	-
Cổ tức phải trả	710.464.723	711.382.723
Khác	74.336.115	45.774.972
TỔNG CỘNG	69.012.763.407	58.139.644.049
Dài hạn		
Tiền đặt cọc của khách hàng thuê văn phòng	878.290.146	906.534.117
TỔNG CỘNG	69.891.053.553	59.046.178.166
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	67.891.053.553	59.046.178.166
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	2.000.000.000	-

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

15. VAY NGẮN HẠN

	VND			
	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
Vay ngân hàng	-	1.272.488.448	-	1.272.488.448

Chi tiết khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn thanh toán gốc và lãi	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	1.272.488.448	Ngày 26 tháng 12 năm 2019	8,7	Tín chấp

Công ty thực hiện khoản vay này nhằm bổ sung nhu cầu vốn lưu động.

16. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm (Đã điều chỉnh lại – Thuyết minh số 29)
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
Dài hạn		
Dự phòng trợ cấp thôi việc	212.839.250	262.813.750

17. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	8.543.721.119	9.017.884.558
Giảm trong năm	(451.749.794)	(474.163.439)
Số cuối năm	8.091.971.325	8.543.721.119

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

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Lũy kế)	VND Tổng cộng
Năm trước				
Số dư đầu năm				
Số liệu đã trình bày trước đây	386.299.880.000	251.697.570.000	128.185.179	638.125.635.179
Ảnh hưởng của các điều chỉnh hồi tố – Thuyết minh số 29	-	-	(36.667.040.145)	(36.667.040.145)
Đã điều chỉnh lại Lỗi thuần trong năm	386.299.880.000	251.697.570.000	(36.538.854.966)	601.458.595.034
- Đã điều chỉnh lại - Thuyết minh số 29	-	-	(1.342.494.106)	(1.342.494.106)
Số dư cuối năm	<u>386.299.880.000</u>	<u>251.697.570.000</u>	<u>(37.881.349.072)</u>	<u>600.116.100.928</u>
Năm nay				
Số dư đầu năm				
Số liệu đã trình bày trước đây	386.299.880.000	251.697.570.000	8.518.709.963	646.516.159.963
Ảnh hưởng của các điều chỉnh hồi tố – Thuyết minh số 29	-	-	(46.400.059.035)	(46.400.059.035)
Đã điều chỉnh lại Lỗi thuần trong năm	386.299.880.000	251.697.570.000	(37.881.349.072)	600.116.100.928
- Đã điều chỉnh lại - Lỗi thuần trong năm	-	-	(25.074.981.239)	(25.074.981.239)
Số dư cuối năm	<u>386.299.880.000</u>	<u>251.697.570.000</u>	<u>(62.956.330.311)</u>	<u>575.041.119.689</u>

18.2 Cổ phiếu

	Số cuối năm	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

18.3 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

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

19. DOANH THU

19.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cho thuê văn phòng	13.498.959.219	7.110.977.929
Doanh thu khác	37.720.144	-
TỔNG CỘNG	13.536.679.363	7.110.977.929

19.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	5.649.776.456	518.590.927
Thu nhập cổ tức	4.200	1.142.483.400
Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư	-	13.659.732.576
Khác	2.031.731	7.748.913
TỔNG CỘNG	5.651.812.387	15.328.555.816

20. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước (Đã điều chỉnh lại – Thuyết minh số 29)
Giá vốn cho thuê văn phòng	4.561.710.075	3.086.167.708

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước (Đã điều chỉnh lại – Thuyết minh số 29)
Dự phòng giảm giá tổn thất đầu tư	14.121.231.549	11.595.705.502
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính (Thuyết minh số 10.1)	13.655.862.301	-
Lãi tiền vay	-	84.060.000
Khác	12.364.880	2.391.566
TỔNG CỘNG	27.789.458.730	11.682.157.068

22. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí hoa hồng môi giới cho thuê văn phòng	1.538.603.415	-

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

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	VND Năm trước (Đã điều chỉnh lại – Thuyết minh số 29)
Chi phí lương nhân viên	5.756.204.224	5.798.374.070
Chi phí thuê	2.085.173.546	2.294.688.348
Chi phí dịch vụ mua ngoài	809.105.251	1.958.449.972
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 6 và 7)	44.253.489	57.810.612
Chi phí khác	1.231.716.872	992.419.217
TỔNG CỘNG	9.926.453.382	11.101.742.219

24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	VND Năm trước
Thu nhập khác	432.227.512	2.322.700.286
Xóa sổ các khoản ứng trước của khách hàng	428.737.700	-
Hoàn trả tiền thuế đất nộp thừa	-	2.300.712.027
Khác	3.489.812	21.988.259
Chi phí khác	(150.234.097)	(41.174.049)
Chi phí phạt	(137.004.875)	-
Khác	(13.229.222)	(41.174.049)
LỢI NHUẬN KHÁC	281.993.415	2.281.526.237

25. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.244.159.415	5.987.396.381
Chi phí nhân viên	6.522.014.196	6.946.065.845
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 6, 7 và 8)	248.471.361	262.028.484
Chi phí khác	2.012.121.900	992.419.217
TỔNG CỘNG	16.026.766.872	14.187.909.927

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

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

26.1 Chi phí thuế TNDN

	Năm nay	VND Năm trước
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	705.604.628	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	23.636.174	193.487.093
TỔNG CỘNG	729.240.802	193.487.093

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

	Năm nay	VND Năm trước (Đã điều chỉnh lại – Thuyết minh số 29)
Tổng lỗ kế toán trước thuế	(24.345.740.437)	(1.149.007.013)
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	(4.869.148.087)	(229.801.403)
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ thuế	3.109.840.364	2.194.201.878
Lỗ tính thuế không được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1.782.943.897	-
Trích thuế nộp thiếu những năm trước	705.604.628	-
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(1.542.416.702)
Thu nhập không chịu thuế	-	(228.496.680)
Chi phí thuế TNDN	729.240.802	193.487.093

26.2 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 Công ty khác với lợi nhuận được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Dự phòng trợ cấp thôi việc	42.567.850	52.562.750	(9.994.900)	(193.487.093)
Chi phí phải trả	-	13.641.274	(13.641.274)	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	42.567.850	66.204.024		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh riêng			(23.636.174)	(193.487.093)

26.4 Lỗi chuyển sang năm sau

Công ty 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, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 8.914.719.485 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
2018	2023	8.914.719.485	-	-	8.914.719.485

(*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế trị giá 8.914.719.485 VND do Công ty không thể dự tính được lợi nhuận chịu thuế trong tương lai tại thời điểm này.

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

27. 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 Công ty 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 Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Doanh Bảo An	Bên liên quan	Bán công ty con	40.618.277.699	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	Công ty mẹ	Cho mượn tiền	12.500.000.000	-
		Tiền mượn	10.600.000.000	-
		Cổ tức nhận được	-	1.142.480.000
Đất Phúc	Công ty con trước đây	Cung cấp dịch vụ	1.140.403.282	376.672.710
		Mua hàng hóa Lãi cho vay	271.342.230	- 84.060.000
Công ty Cổ phần Thu Duc House Wood Trading	Công ty cùng Tập đoàn	Tiền mượn	500.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	Công ty con	Mua hàng hóa, dịch vụ	322.661.253	-
Công ty TNHH MTV Happyland Furniture	Công ty con gián tiếp trước đây	Cung cấp dịch vụ	150.000.000	-
Công ty TNHH Sản xuất Bao bì Thiên Ý	Công ty con gián tiếp	Lãi cho vay	141.883.331	145.124.999
		Cung cấp dịch vụ	11.958.554	134.131.269

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương và các thu nhập khác	<u>2.693.880.888</u>	<u>2.227.792.850</u>

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

27. 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:

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Đất Phúc	Công ty con trước đây	Doanh thu cho thuê	-	165.000.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty TNHH Sản xuất Bao bì Thiên Ý	Công ty con gián tiếp	Cho vay	2.000.000.000	4.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty TNHH Sản xuất Bao bì Thiên Ý	Công ty con gián tiếp	Chi trả hộ công nợ Lãi cho vay	16.093.821.559 71.333.332	- 22.216.667
Công ty TNHH Lục Yên	Bên liên quan	Chuyển nhượng khoản đầu tư	-	109.300.000.000
TỔNG CỘNG			16.165.154.891	109.322.216.667
Phải trả người bán ngắn hạn				
Phúc Thịnh Đức	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	14.676.140	-
Phải trả ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	Công ty mẹ	Tiền mượn	1.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Thuduc House Wood Trading	Công ty cùng Tập đoàn	Tiền mượn	500.000.000	-
TỔNG CỘNG			2.000.000.000	-

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

28. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty là bên đi thuê

Công ty 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	377.669.160	377.669.160
Từ 1 đến 5 năm	1.510.676.640	1.510.676.640
Trên 5 năm	11.018.616.480	11.196.170.497
TỔNG CỘNG	<u>12.906.962.280</u>	<u>13.084.516.297</u>

Công ty là bên cho thuê

Công ty 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 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>

29. ĐIỀU CHỈNH SAI SÓT CỦA NĂM TRƯỚC VÀ PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Trong năm, Ban Tổng Giám đốc Công ty 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 riêng và kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong các năm trước của Công ty:

Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn

Trong năm, Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá lại giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính theo các quy định hiện hành. Theo đó, Công ty đã trích lập bổ sung dự phòng đầu tư tài chính bằng cách ghi giảm khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" và ghi tăng khoản mục "Dự phòng đầu tư tài chính" tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và ngày 31 tháng 12 năm 2017 với số tiền lần lượt là 36.667.040.145 VND và 46.400.059.035 VND; và ghi tăng khoản mục "Chi phí tài chính" cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 với số tiền là 9.733.018.890 VND.

Dự phòng 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, Công ty 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.

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

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

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 2016

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được trình bày trước đây	128.185.179
Ảnh hưởng của điều chỉnh hồi tố:	
<i>Trích dự phòng đầu tư tài chính dài hạn</i>	<u>(36.667.040.145)</u>
Lỗ lũy kế sau điều chỉnh hồi tố	<u>(36.538.854.966)</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được trình bày trước đây	8.518.709.963
Ảnh hưởng của điều chỉnh hồi tố:	
<i>Trích dự phòng đầu tư tài chính dài hạn</i>	<u>(46.400.059.035)</u>
Lỗ lũy kế sau điều chỉnh hồi tố	<u>(37.881.349.072)</u>

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

B09-DN

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

29. 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 riêng cho 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 riêng 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 riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2017				
Tài sản dài hạn				
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(2.313.356.868)	(46.400.059.035)	-	(48.713.415.903)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	124.299.753.196	45.123.321.131	-	169.423.074.327
Nợ ngắn hạn				
Dự phòng phải trả ngắn hạn	10.598.018.239	45.123.321.131	-	55.721.339.370
Vốn chủ sở hữu				
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỗ lũy kế)	8.518.709.963	(46.400.059.035)	-	(37.881.349.072)
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017				
Giá vốn dịch vụ cung cấp	(2.490.212.458)	-	(595.955.250)	(3.086.167.708)
Chi phí tài chính	(1.949.138.178)	(9.733.018.890)	-	(11.682.157.068)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(11.697.697.469)	-	595.955.250	(11.101.742.219)
Lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế TNDN	8.584.011.877	(9.733.018.890)	-	(1.149.007.013)
Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN	8.390.524.784	(9.733.018.890)	-	(1.342.494.106)
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017				
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận (lỗ) trước thuế	8.584.011.877	(9.733.018.890)	-	(1.149.007.013)
(Các khoản hoàn nhập dự phòng)	1.461.544.568	9.733.018.890	-	11.194.563.458

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

30. SỰ KIỆN PHÁT SINH 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 riêng của Công ty.



Phạm Thị Oanh
Người lập



Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng



Ngày 19 tháng 3 năm 2019

