

# **Công ty Cổ phần Siêu Thanh**

Báo cáo tài chính riêng

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



# Công ty Cổ phần Siêu Thanh

## 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
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	9 - 22

130  
C  
C  
SI  
IN

# Công ty Cổ phần Siêu Thanh

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Siêu Thanh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 0302563707 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 3 năm 2002, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") theo Quyết định số 169/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc HOSE ký ngày 10 tháng 12 năm 2007.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là bảo trì thiết bị văn phòng, máy photocopy, vật tư ngành in và phụ tùng, máy fax, quản lý các khoản đầu tư vào công ty con và kinh doanh bất động sản đầu tư.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số A20 Tân Phong, Đường Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Phong, Quận 7, 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 Yung Cam Meng	Chủ tịch	
Ông David Cam Hao Ong	Phó Chủ tịch	
Bà Đinh Thị Hồng Vân	Thành viên	
Bà Phạm Thị Thu Thủy	Thành viên	bổ nhiệm từ ngày 12 tháng 4 năm 2018
Ông Lê Văn Hà	Thành viên	miễn nhiệm từ ngày 12 tháng 4 năm 2018
Ông Nguyễn Hữu Nam	Thành viên	miễn nhiệm từ ngày 12 tháng 4 năm 2018
Ông Võ Văn Chính	Thành viên	miễn nhiệm từ ngày 12 tháng 4 năm 2018

### BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Cái Kim Thoa	Trưởng ban	bổ nhiệm từ ngày 12 tháng 4 năm 2018
Bà Phạm Thị Thanh Hương	Trưởng ban	miễn nhiệm từ ngày 12 tháng 4 năm 2018
Ông Nguyễn Lê Quang	Thành viên	bổ nhiệm từ ngày 12 tháng 4 năm 2018
Ông Nguyễn Hồ Thanh Huy	Thành viên	bổ nhiệm từ ngày 12 tháng 4 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 Yung Cam Meng	Tổng Giám đốc
Ông David Cam Hao Ong	Phó Tổng Giám đốc
Bà Đinh Thị Hồng Vân	Phó Tổng Giám đốc

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Yung Cam Meng.

### 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 Siêu Thanh

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Siêu Thanh ("Công ty") hân hạnh 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 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.

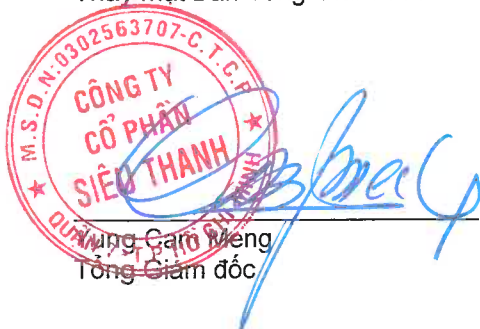
### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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. 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. Đồng thời, Công ty cũng đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được đầy đủ thông tin 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 Nhóm Công ty.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

  
Dương Cẩm Meng  
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2019

Số tham chiếu: 61194318/20266458

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Siêu Thanh**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Siêu Thanh (“Công ty”), được lập ngày 26 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 5 đến trang 22, 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.



Building a better  
working world

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng kèm theo 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**

Như được trình bày tại Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng, Công ty là công ty mẹ của các công ty con ("Nhóm Công ty") và Công ty đang trong quá trình lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 để có được đầy đủ thông tin 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 Nhóm Công ty.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Trần Thanh Dũng  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 3021-2019-004-1

Trần Thanh Thúy  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 3076-2019-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2019

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>87.699.664.013</b>	<b>72.729.276.426</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>50.319.105.563</b>	<b>52.176.695.994</b>
111	1. Tiền		433.174.033	702.190.182
112	2. Các khoản tương đương tiền		49.885.931.530	51.474.505.812
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>20.493.664.376</b>	<b>5.203.531.683</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	20.493.664.376	5.203.531.683
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>16.679.233.704</b>	<b>15.116.501.493</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn khách hàng		201.750.000	121.000.000
135	2. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	5.000.000.000	4.000.000.000
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	11.477.483.704	10.995.501.493
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>207.660.370</b>	<b>232.547.256</b>
153	1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	10	207.660.370	232.547.256
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>200.964.398.426</b>	<b>221.637.638.502</b>
<b>210</b>	<b>I. Phải thu dài hạn</b>		<b>664.158.672</b>	-
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	664.158.672	-
<b>230</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>8</b>	<b>62.607.279.750</b>	<b>79.277.559.684</b>
231	1. Nguyên giá		82.532.849.111	98.106.027.611
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(19.925.569.361)	(18.828.467.927)
<b>250</b>	<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>9</b>	<b>137.692.960.004</b>	<b>142.360.078.818</b>
251	1. Đầu tư vào các công ty con		137.312.000.000	137.312.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		4.500.000.000	8.080.800.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(4.119.039.996)	(3.032.721.182)
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>288.664.062.439</b>	<b>294.366.914.928</b>

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
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>6.756.275.173</b>	<b>6.218.629.578</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>5.672.504.173</b>	<b>5.134.858.578</b>
313	1. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	10	366.283.205	303.499.802
314	2. Phải trả người lao động		326.597.688	209.970.000
315	3. Chi phí phải trả ngắn hạn		15.000.000	20.000.000
318	4. Doanh thu chưa thực hiện	11	1.140.000.000	723.000.000
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	12	160.230.557	213.996.053
322	6. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		3.664.392.723	3.664.392.723
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.083.771.000</b>	<b>1.083.771.000</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	12	1.083.771.000	1.083.771.000
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>281.907.787.266</b>	<b>288.148.285.350</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>13.1</b>	<b>281.907.787.266</b>	<b>288.148.285.350</b>
411	1. Vốn cổ phần		257.209.020.000	257.209.020.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		257.209.020.000	257.209.020.000
421	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		24.698.767.266	30.939.265.350
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		-	535.116.497
421b	- Lợi nhuận thuần trong năm		24.698.767.266	30.404.148.853
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>288.664.062.439</b>	<b>294.366.914.928</b>



Vũ Thùy Minh Yên  
Người lập



Đinh Thị Hồng Vân  
Kế toán trưởng



Ngày 26 tháng 3 năm 2019



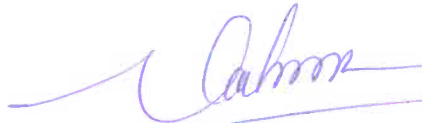
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	14.1	8.782.227.275	9.905.450.178
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	14.1	-	185.010.545
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	14.1	8.782.227.275	9.720.439.633
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	15	2.311.866.928	4.306.890.677
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		6.470.360.347	5.413.548.956
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	14.2	32.224.027.919	31.164.617.349
22	7. Chi phí tài chính	16	1.093.086.460	1.531.837.914
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	17	4.038.925.666	4.051.569.199
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		33.562.376.140	30.994.759.192
31	10. Thu nhập khác		187.041.539	55.000.000
40	11. Lợi nhuận khác		187.041.539	55.000.000
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		33.749.417.679	31.049.759.192
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	19.1	1.408.562.763	645.610.339
60	14. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		32.340.854.916	30.404.148.853



Vũ Thùy Minh Yên  
Người lập



Đinh Thị Hồng Vân  
Kế toán trưởng



Yung Cam Meng  
Tổng Giám đốc

Ngày 26 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
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>33.749.417.679</b>	<b>31.049.759.192</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao bất động sản đầu tư	8	2.311.866.928	2.404.297.548
03	Dự phòng		1.086.318.814	1.531.837.914
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(32.402.315.066)	(31.150.968.634)
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>4.745.288.355</b>	<b>3.834.926.020</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(35.688.691)	499.146.324
11	Giảm (tăng) các khoản phải trả		485.791.400	(174.575.071)
12	Giảm chi phí trả trước		-	76.673.500
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	10	(1.359.363.343)	(305.251.650)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>3.836.027.721</b>	<b>3.930.919.123</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
22	Tiền thu do thanh lý bất động sản đầu tư		14.545.454.545	-
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn		(33.930.559.804)	(5.203.531.683)
24	Tiền thu hồi từ cho vay		17.640.427.111	3.000.000.000
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		4.504.860.000	-
27	Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức		30.124.898.221	21.148.115.008
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>32.885.080.073</b>	<b>18.944.583.325</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
36	Cổ tức đã trả	13.2	(38.578.698.225)	(20.773.247.900)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>(38.578.698.225)</b>	<b>(20.773.247.900)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm</b>		<b>(1.857.590.431)</b>	<b>2.102.254.548</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>52.176.695.994</b>	<b>50.074.441.446</b>
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	4	<b>50.319.105.563</b>	<b>52.176.695.994</b>

  
Vũ Thủy Minh Yến

Người lập

  
Đinh Thị Hồng Vân

Kế toán trưởng



Yung Cam Vương  
Tổng Giám đốc

Ngày 26 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 CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Siêu Thanh (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNĐKKD”) số 0302563707 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 3 năm 2002, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) theo Quyết định số 169/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc HOSE ký ngày 10 tháng 12 năm 2007.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là bảo trì thiết bị văn phòng, máy photocopy, vật tư ngành in và phụ tùng, máy fax, quản lý các khoản đầu tư vào công ty con và kinh doanh bất động sản đầu tư.

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số A20 Tân Phong, Đường Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng công nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 7 (31 tháng 12 năm 2017: 5).

**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 9. 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. Đồng thời, Công ty cũng đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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 đầy đủ thông tin 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 Nhóm Công ty.

**2.2 Các 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 các 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 riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng 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 được 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 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 trong kế toán của Công ty là VND.

**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 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 năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

**3.3 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.

Khấu hao và 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:

Quyền sử dụng đất	46 năm
Nhà cửa	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 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.

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 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các 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 các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

**3.5 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty con*

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

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

*Dự phòng giảm giá trị 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 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**3.6 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.

**3.7 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ 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; và
- 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.

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 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 kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ 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 đầu tư phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

*Quỹ khen thưởng, 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.

**3.9 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 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 việc chuyển giao hàng hóa.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ 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.

*Tiền cho thuê*

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản 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 gian cho thuê.

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)**

**3.10 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 tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành 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 trả và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả 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 chúng cho mục đích lập 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, 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 hoặc lợi nhuận tính thuế (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại 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 khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế (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 năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức đảm bảo 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 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 để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán năm mà 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 thu nhập 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 trả và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 trả 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 năm tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

56  
 JNC  
 CỘ P  
 7-T

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 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 gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	171.215	24.585
Tiền gửi ngân hàng	433.002.818	702.165.597
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>49.885.931.530</u>	<u>51.474.505.812</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>50.319.105.563</u></b>	<b><u>52.176.695.994</u></b>

(\*) Đây là các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại với kỳ hạn gốc dưới ba (3) tháng và hưởng lãi suất từ 5,3% đến 5,5%/ năm.

**5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

Đây là khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc là sáu (6) tháng và hưởng lãi suất từ 6,3% đến 7,8%/ năm.

**6. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên liên quan (*)	<u>5.000.000.000</u>	<u>4.000.000.000</u>

(\*) Đây là khoản tiền cho Công ty Cổ phần Ô tô Cường Thanh vay tín chấp, đáo hạn ngày 27 tháng 5 năm 2019 với lãi suất 6%/ năm. (Thuyết minh số 20)

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>11.477.483.704</b>	<b>10.995.501.493</b>
Cổ tức phải thu (Thuyết minh số 20)	10.807.360.000	9.920.000.000
Ký quỹ, ký cược	8.070.000	692.403.095
Phải thu khác	662.053.704	383.098.398
<b>Dài hạn</b>	<b>664.158.672</b>	<b>-</b>
Ký quỹ, ký cược	<u>664.158.672</u>	<u>-</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>12.141.642.376</u></b>	<b><u>10.995.501.493</u></b>



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**

	Nhà cửa Quyền sử dụng đất		VND Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	35.354.686.751	62.751.340.860	98.106.027.611
Thanh lý, nhượng bán	<u>(3.572.838.500)</u>	<u>(12.000.340.000)</u>	<u>(15.573.178.500)</u>
Số cuối năm	<u>31.781.848.251</u>	<u>50.751.000.860</u>	<u>82.532.849.111</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	1.461.421.000	-	1.461.421.000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(12.377.051.927)	(6.451.416.000)	(18.828.467.927)
Hao mòn trong năm	(1.236.630.928)	(1.075.236.000)	(2.311.866.928)
Thanh lý, nhượng bán	<u>1.214.765.494</u>	<u>-</u>	<u>1.214.765.494</u>
Số cuối năm	<u>(12.398.917.361)</u>	<u>(7.526.652.000)</u>	<u>(19.925.569.361)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>22.977.634.824</u>	<u>56.299.924.860</u>	<u>79.277.559.684</u>
Số cuối năm	<u>19.382.930.890</u>	<u>43.224.348.860</u>	<u>62.607.279.750</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, Ban Tổng Giám Đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Các khoản doanh thu liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong Thuyết minh số 14.1.

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

**9. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
	Cổ phiếu	VND	Cổ phiếu	VND
Đầu tư vào các công ty con (i)		137.312.000.000		137.312.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		4.500.000.000		8.080.800.000
<i>Trong đó:</i>				
Công ty Cổ phần Điện Cơ	-	-	258.900	3.580.800.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Điện lực Thành phố Hồ Chí Minh	450.000	4.500.000.000	450.000	4.500.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(4.119.039.996)		(3.032.721.182)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>137.692.960.004</b>		<b>142.360.078.818</b>

(i) Đầu tư vào các công ty con

Tên công ty con	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn đầu tư VND	% sở hữu và tỷ lệ lợi ích	Vốn đầu tư VND	% sở hữu và tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Thiết bị Văn phòng Siêu Thanh	79.200.000.000	90,00	79.200.000.000	90,00
Công ty Cổ phần Ô tô Kim Thanh	28.520.000.000	55,06	28.520.000.000	55,06
Công ty Cổ phần Ô tô Cường Thanh	22.592.000.000	58,23	22.592.000.000	58,23
Công ty Cổ phần Nam Thanh Sài Gòn	7.000.000.000	70,00	7.000.000.000	70,00
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>137.312.000.000</b>		<b>137.312.000.000</b>	

Công ty Cổ phần Thiết bị Văn phòng Siêu Thanh (“TBVP Siêu Thanh”), là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo GCNĐKKD số 0312992783 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 10 năm 2015 và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó. Hoạt động chính của TBVP Siêu Thanh là mua bán thiết bị văn phòng, máy fax, máy photocopy, vật tư và phụ tùng ngành in.

Công ty Cổ phần Ô tô Kim Thanh (“Ô tô Kim Thanh”), là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo GCNĐKKD số 4103010901 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 7 năm 2008 và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó. Hoạt động chính của Ô tô Kim Thanh là đại lý mua bán, ký gởi hàng hóa; mua bán, sửa chữa, bảo hành, bảo trì xe ô tô; đại lý mua bán linh kiện, phụ tùng xe ô tô.

Công ty Cổ phần Ô tô Cường Thanh (“Ô tô Cường Thanh”), là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo GCNĐKKD số 0305273107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 10 năm 2007 và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó. Hoạt động chính của Ô tô Cường Thanh là đại lý mua bán, ký gởi hàng hóa; mua bán, sửa chữa, bảo hành, bảo trì xe ô tô; đại lý mua bán linh kiện, phụ tùng xe ô tô.

Công ty Cổ phần Nam Thanh Sài Gòn (“Nam Thanh Sài Gòn”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313525196 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 11 năm 2015, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó. Hoạt động chính của Nam Thanh Sài Gòn là kinh doanh và lắp đặt máy điều hòa không khí, các sản phẩm điện lạnh, thang máy và máy phát điện.

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. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

				VND
	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	233.886.438	1.408.562.763	(1.359.363.343)	283.085.858
Thuế giá trị gia tăng	69.613.364	2.677.393.769	(2.663.809.786)	83.197.347
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>303.499.802</b>	<b>4.085.956.532</b>	<b>(4.023.173.129)</b>	<b>366.283.205</b>
<b>Phải thu</b>				
Thuế thu nhập cá nhân	232.547.256	(2.294.333.589)	2.269.446.703	207.660.370

**11. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN**

Khoản này thể hiện doanh thu cho thuê nhà đã nhận trả trước 6 tháng từ khách hàng.

**12. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>160.230.557</b>	<b>213.996.053</b>
Nhận ký quỹ, ký cược	105.000.000	134.040.000
Thu hộ	33.151.057	60.531.328
Cổ tức phải trả	22.079.500	19.424.725
<b>Dài hạn</b>	<b>1.083.771.000</b>	<b>1.083.771.000</b>
Nhận ký quỹ, ký cược	1.083.771.000	1.083.771.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.244.001.557</b>	<b>1.297.767.053</b>

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

**13. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**13.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

	VND		
	Vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>			
Số đầu năm	197.855.490.000	79.674.195.497	277.529.685.497
Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức	59.353.530.000	(59.353.530.000)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	30.404.148.853	30.404.148.853
Cổ tức đã công bố	-	(19.785.549.000)	(19.785.549.000)
Số cuối năm	<u>257.209.020.000</u>	<u>30.939.265.350</u>	<u>288.148.285.350</u>
<b>Năm nay</b>			
Số đầu năm	257.209.020.000	30.939.265.350	288.148.285.350
Lợi nhuận thuần trong năm	-	32.340.854.916	32.340.854.916
Cổ tức đã công bố (*)	-	(38.581.353.000)	(38.581.353.000)
Số cuối năm	<u>257.209.020.000</u>	<u>24.698.767.266</u>	<u>281.907.787.266</u>

(\*) Trong năm, Công ty đã công bố trả cổ tức với giá trị là 38.581.353.000 VND từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty cho các cổ đông hiện hữu của Công ty theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 34/NQ-DHDCD/ST8 ngày 12 tháng 4 năm 2018 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 58/QĐ-HDQT/ST8 ngày 6 tháng 9 năm 2018.

**13.2 Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn cổ phần</b>		
Vốn đầu năm	257.209.020.000	197.855.490.000
Tăng trong năm	-	59.353.530.000
Vốn cuối năm	<u>257.209.020.000</u>	<u>257.209.020.000</u>
<b>Cổ tức</b>		
Cổ tức đã công bố	38.581.353.000	79.139.079.000
Cổ tức đã trả	38.578.698.225	20.773.247.900
Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức	-	59.353.530.000

**13.3 Cổ phiếu**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu phổ thông được phép phát hành	25.720.902	25.720.902
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	25.720.902	25.720.902
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	25.720.902	25.720.902

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

**14. DOANH THU**

**14.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>8.782.227.275</b>	<b>9.905.450.178</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu hoạt động cho thuê</i>	8.598.818.184	7.589.818.182
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	-	2.095.631.996
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	183.409.091	220.000.000
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>(185.010.545)</b>
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>8.782.227.275</b>	<b>9.720.439.633</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan</i>	4.019.454.540	4.361.454.540
<i>Các bên khác</i>	4.762.772.735	5.358.985.093

**14.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức	27.032.580.000	28.416.000.000
Lãi cho vay và lãi tiền gửi	4.258.633.527	2.734.968.634
Lãi bán các khoản đầu tư	924.060.000	-
Khác	8.754.392	13.648.715
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>32.224.027.919</b>	<b>31.164.617.349</b>

**15. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cho thuê	2.311.866.928	2.404.297.548
Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	1.902.593.129
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.311.866.928</b>	<b>4.306.890.677</b>

**16. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Dự phòng giảm giá đầu tư công ty con	1.086.318.814	1.531.837.914
Khác	6.767.646	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.093.086.460</b>	<b>1.531.837.914</b>

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

**17. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	2.870.986.588	2.364.988.695
Chi phí dịch vụ mua ngoài	513.407.329	420.378.014
Khác	654.531.749	1.266.202.490
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.038.925.666</u></b>	<b><u>4.051.569.199</u></b>

**18. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí khấu hao ( <i>Thuyết minh số 8</i> )	2.311.866.928	2.404.297.548
Chi phí nhân viên	2.870.986.588	2.364.988.695
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	-	1.902.593.129
Chi phí dịch vụ mua ngoài	513.407.329	420.378.014
Khác	654.531.749	1.266.202.490
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.350.792.594</u></b>	<b><u>8.358.459.876</u></b>

**19. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") bằng 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 quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau 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.

**19.1 Chi phí thuế TNDN**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>33.749.417.679</u></b>	<b><u>31.049.759.192</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	6.749.883.536	6.209.951.838
<i>Các điều chỉnh:</i>		
Cổ tức	(5.406.516.000)	(5.683.200.000)
Chi phí không được trừ	65.195.227	118.858.501
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>1.408.562.763</u></b>	<b><u>645.610.339</u></b>

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. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**19.2 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 khác với lợi nhuận kế toán được báo cáo 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 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.

**20. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

*Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với 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 cho vay, cho thuê và mua hàng với bên liên quan được thực hiện dựa trên các điều khoản đã được thỏa thuận trong hợp đồng. Số dư các khoản phải thu tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền.

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các công ty có liên quan trong năm được trình bày như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
TBVP Siêu Thanh	Công ty con	Cổ tức	12.672.000.000	23.760.000.000
		Cho vay	46.000.000.000	15.200.000.000
		Mua hàng hóa và dịch vụ	-	1.902.593.129
		Cho thuê văn phòng	114.000.000	456.000.000
Ô tô Kim Thanh	Công ty con	Cho vay	-	35.700.000.000
		Cổ tức	8.556.000.000	4.278.000.000
Ô tô Cường Thanh	Công ty con	Cho vay	5.000.000.000	48.500.000.000
		Cho thuê văn phòng	3.905.454.540	3.905.454.540
		Cổ tức	5.422.080.000	-

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

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và các lợi ích khác	<u>1.536.685.000</u>	<u>2.530.500.000</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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu với bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
<b>Phải thu cho vay ngắn hạn</b>				
Ô tô Cường Thanh	Công ty con	Cho vay (*)	<u>5.000.000.000</u>	<u>4.000.000.000</u>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
TBVP Siêu Thanh	Công ty con	Cổ tức phải thu	9.000.000.000	9.920.000.000
Ô tô Cường Thanh	Công ty con	Cổ tức phải thu	<u>1.807.360.000</u>	<u>-</u>
			<b><u>10.807.360.000</u></b>	<b><u>9.920.000.000</u></b>

**21. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

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 hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	4.094.100.000	1.100.000.000
Từ 2 đến 5 năm	13.988.175.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>18.082.275.000</u></b>	<b><u>1.100.000.000</u></b>

**22. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

Không có sự kiện trọng yếu nào 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.

  
\_\_\_\_\_

Vũ Thùy Minh Yến  
Người lập

  
\_\_\_\_\_

Đinh Thị Hồng Vân  
Kế toán trưởng

  
\_\_\_\_\_

Yung Cam Meng  
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2019