

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



BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 NĂM 2019

CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 03 NĂM 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HỒ CHÍ MINH
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 NĂM 2019
CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 03 NĂM 2019

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Tổng Giám Đốc	2
Bảng cân đối kế toán riêng (Mẫu số B 01 – DN)	3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Mẫu số B 02 – DN)	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (Mẫu số B 03 – DN)	6
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (Mẫu số B 09 – DN)	7

1
2
3
4
5
6
7

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

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban kiểm soát

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

Ban Tổng Giám Đốc

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

Người đại diện theo pháp luật

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

Trụ sở chính

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

CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HỒ CHÍ MINH
TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ 1 NĂM 2019

Ban Tổng Giám Đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng quý 1 năm 2019 phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng tại ngày 31 tháng 03 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2019. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám Đốc được cần phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất
- 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
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở đơn vị hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám Đốc chịu trách nhiệm bảo đảm 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 sai 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 từ trang 3 đến trang 28 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của riêng Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019 để có 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 Tập đoàn.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lê Chí Hiếu
Tổng Giám Đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 22 tháng 04 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Mã số	T. Minh	Tại ngày	
		31.03.2019	01.01.2019
TÀI SẢN			
100 A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		74,116,704,289	79,313,893,739
110 I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	2,633,747,364	20,603,314,641
111 1. Tiền		2,633,747,364	20,603,314,641
130 III. Các khoản phải thu ngắn hạn		61,079,022,769	53,575,226,735
131 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	3,859,292,294	3,737,573,534
132 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	2,834,603,750	2,614,415,180
135 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	1,100,000,000	2,000,000,000
136 6. Phải thu ngắn hạn khác	8	61,215,476,725	53,153,588,021
137 7. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	9	(7,930,350,000)	(7,930,350,000)
150 V. Tài sản ngắn hạn khác		10,403,934,156	5,135,352,363
151 1. Chi phí trả trước ngắn hạn		354,543	886,362
152 2. Thuế GTGT được khấu trừ	13(a)	4,375,538,876	4,188,103,859
153 3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	13(a)	6,028,040,737	946,362,142
200 B. TÀI SẢN DÀI HẠN		662,569,859,679	656,244,559,551
210 I. Các khoản phải thu dài hạn		5,000,000	10,000,000
216 6. Phải thu dài hạn khác		5,000,000	10,000,000
220 II. Tài sản cố định	10	169,492,900	179,390,863
221 1. Tài sản cố định hữu hình		166,888,197	174,181,473
222 - Nguyên giá		2,187,482,982	2,187,482,982
223 - Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(2,020,594,785)	(2,013,301,509)
227 3. Tài sản cố định vô hình		2,604,703	5,209,390
228 - Nguyên giá		278,572,525	278,572,525
229 - Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(275,967,822)	(273,363,135)
230 III. Bất động sản đầu tư	11	3,165,377,094	3,216,431,562
231 - Nguyên giá		26,001,367,597	26,001,367,597
232 - Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(22,835,990,503)	(22,784,936,035)
240 IV. Tài sản dở dang dài hạn		193,067,842,534	186,618,319,073
241 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	12	193,067,842,534	186,618,319,073
250 V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		465,756,792,548	465,756,792,548
251 1. Đầu tư vào công ty con	4(a)	528,141,440,000	528,141,440,000
253 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(b)	450,000,000	450,000,000
254 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn(*)		(62,834,647,452)	(62,834,647,452)
260 VI. Tài sản dài hạn khác		405,354,603	463,625,505
261 1. Chi phí trả trước dài hạn		378,784,003	421,057,655
262 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		26,570,600	42,567,850
270 TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)		736,686,563,968	735,558,453,290

Các thuyết minh từ trang 7 đến trang 28 là một phần hợp thành báo cáo tài chính riêng này.

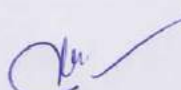
CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HỒ CHÍ MINH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

(tiếp theo)

ĐVT: VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	T. Minh	Tại ngày	
			31.03.2019	01.01.2019
300	A . NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)		160,279,295,187	160,517,333,601
310	I. Nợ ngắn hạn		159,268,152,041	159,426,204,205
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn		62,598,140	308,998,140
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		20,000,000,000	20,011,829,082
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13(b)	43,994,878	40,305,288
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		155,986,696	756,465,000
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	14(a)	70,045,631,038	69,012,763,407
320	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	28(b)	1,055,058,449	1,272,488,448
321	11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	15(a)	59,931,383,515	59,931,383,515
322	12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	16	7,973,499,325	8,091,971,325
330	II. Nợ dài hạn		1,011,143,146	1,091,129,396
337	7. Phải trả dài hạn khác	14(b)	878,290,146	878,290,146
342	12. Dự phòng phải trả dài hạn	15(b)	132,853,000	212,839,250
400	B . VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 +430)		576,407,268,781	575,041,119,689
410	I. Vốn chủ sở hữu		576,407,268,781	575,041,119,689
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	17, 18	386,299,880,000	386,299,880,000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	17	386,299,880,000	386,299,880,000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	18	251,697,570,000	251,697,570,000
421	11. Lợi nhuận chưa phân phối	18	(61,590,181,219)	(62,956,330,311)
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		(62,956,330,311)	(37,881,349,072)
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		1,366,149,092	(25,074,981,239)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)		736,686,563,968	735,558,453,290



Phạm Thị Oanh
Người lập



Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng



Lê Chí Hiếu
Tổng Giám Đốc
Ngày 22 tháng 04 năm 2019



Các thuyết minh từ trang 7 đến trang 28 là một phần hợp thành báo cáo tài chính riêng này.

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

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Mã Số	Chỉ tiêu	T.M	Kỳ báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 03 năm	
			2019 VND	2018 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	4,821,068,210	1,926,241,012
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		4,821,068,210	1,926,241,012
11	4. Giá vốn hàng bán	21	1,363,358,974	592,429,337
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		3,457,709,236	1,333,811,675
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	90,312,501	50,540,264
22	7. Chi phí tài chính	23	18,311,632	1,828,266
23	+ Trong đó: chi phí lãi vay		18,311,632	-
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	2,078,195,856	1,990,163,326
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1,451,514,249	(607,639,653)
31	11. Thu nhập khác		357,330,087	35,106
32	12. Chi phí khác		6,019,654	1
40	13. Lợi nhuận khác	25	351,310,433	35,105
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1,802,824,682	(607,604,548)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26	420,678,340	-
52	16. Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	26	15,997,250	9,759,550
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		1,366,149,092	(617,364,098)

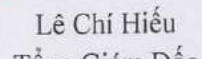


Phạm Thị Oanh
Người lập



Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng




Lê Chí Hiếu
Tổng Giám Đốc

Ngày 22 tháng 04 năm 2019

Các thuyết minh từ trang 7 đến trang 28 là một phần hợp thành báo cáo tài chính riêng này.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	Chi tiêu	T. Minh	Kỳ báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 03 năm	
			2019	2018
			VND	VND
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		1,802,824,682	(607,604,548)
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định		60,952,431	65,507,121
03	- Các khoản dự phòng		(79,986,250)	(48,797,750)
04	- (Lãi), lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.		-	(47,184)
05	- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		(90,135,276)	(50,540,264)
06	- Chi phí lãi vay		18,311,632	-
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1,711,967,219	(641,482,625)
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu		(8,557,304,356)	(1,687,727,316)
11	- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)		177,849,835	250,943,777
12	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước		42,805,471	857,400
13	- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh		-	-
14	- Tiền lãi vay đã trả		(18,311,632)	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(5,502,356,935)	(125,000,000)
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(118,472,000)	(132,390,794)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(12,263,822,398)	(2,334,799,558)
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(6,449,523,461)	(40,710,912)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		900,000,000	2,000,000,000
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		61,984,276	20,990,264
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(5,487,539,185)	1,980,279,352
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		1,055,058,449	-
34	4. Tiền chi trả nợ gốc vay		(1,273,264,143)	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(218,205,694)	-
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(17,969,567,277)	(354,520,206)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		20,603,314,641	759,879,483
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	47,184
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		2,633,747,364	405,406,461

Phạm Thị Oanh
Người lập

Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng

Lê Chí Hiếu
Tổng Giám Đốc
Ngày 22 tháng 04 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO KỶ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 03 NĂM 2019**

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2019, Công ty có 3 công ty con (2018: 3 công ty con) như được trình bày ở Thuyết minh 4(a).

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2019, Công ty có 35 nhân viên (2017: 36 nhân viên).

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tại Việt Nam. Báo cáo tài chính riêng này được lập theo nguyên tắc giá gốc.

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 03 NĂM 2019**

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

Ngoài ra, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong báo cáo tài chính hợp nhất, các công ty con là những công ty mà Tập đoàn kiểm soát các chính sách hoạt động và tài chính đã được hợp nhất đầy đủ. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019 để có 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 Tập đoàn.

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

Kỳ báo cáo này bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến 31 tháng 03 năm 2019.

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

2.4 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 03 NĂM 2019**

2.5 Khoản phải thu khách hàng

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

2.6 Các khoản đầu tư

(a) Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

(b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Tổng Giám Đốc Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được.

(c) Đầu tư vào công ty con

Công ty con là những doanh nghiệp mà Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Công ty có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không.

Đầu tư vào công ty con được hạch toán theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 03 NĂM 2019**

(d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

2.7 Tài sản cố định

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

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

Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
Máy móc thiết bị	3 - 7 năm
Phương tiện vận tải	3 - 6 năm
Thiết bị văn phòng	6 - 8 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

Thanh lý

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

2.8 Bất động sản đầu tư

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

Khấu hao

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 03 NĂM 2019**

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

Thanh lý

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

2.9 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành dự án dân cư và các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính.

2.10 Thuê hoạt động

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

2.11 Chi phí trả trước

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

2.12 Nợ phải trả

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO KỶ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 03 NĂM 2019**

· Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

2.13 Chi phí đi vay

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

2.14 Chi phí phải trả

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

2.15 Các khoản dự phòng

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

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

2.16 Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 03 NĂM 2019**

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

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

2.17 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

2.18 Phân chia lợi nhuận thuần

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

Công ty phân chia lợi nhuận thuần như sau:

(a) Quỹ dự phòng tài chính

Quỹ dự phòng tài chính không còn được sử dụng. Số dư còn lại của quỹ này được chuyển sang quỹ đầu tư phát triển.

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 03 NĂM 2019**

(c) Chia cổ tức

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

2.19 Ghi nhận doanh thu

(a) Doanh thu cho thuê văn phòng

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

(b) Doanh thu bán bất động sản

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

(c) Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

(d) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO KỶ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 03 NĂM 2019**

2.20 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

2.21 Chi phí tài chính

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

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

Chi phí được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dồn tích.

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

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 03 NĂM 2019**

2.24 Các bên liên quan

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

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

2.25 Báo cáo bộ phận

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

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

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31.03.2019	01.01.2019
	VND	VND
Tiền mặt	38,306,205	50,218,850
Tiền gửi ngân hàng	2,595,441,159	20,553,095,791
Tổng cộng	2,633,747,364	20,603,314,641

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

(a) Đầu tư vào công ty con

Chi tiết các khoản đầu tư tại ngày 31 tháng 03 năm 2019 như sau :

	2019			
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Quyền sở hữu và quyền biểu quyết %	Hoạt động chính
Công Ty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức	195,700,000,000	-	95%	Kinh doanh bất động sản, xây dựng
Công Ty TNHH MTV SX TM Bách Kinh	109,141,440,000	-	100%	Sản xuất bao bì, sản phẩm từ nhựa và vật liệu xây dựng
Công Ty TNHH Thông Đức	223,300,000,000	-	99.471%	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày, nhà hàng và các dịch vụ ăn uống lưu động
TỔNG CỘNG	528,141,440,000			
Dự phòng đầu tư vào công ty con	62,384,647,452			
GIÁ TRỊ THUẦN	465,756,792,548			

(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	2019		2018	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công Ty Cổ Phần Vinashin	450,000,000	(450,000,000)	450,000,000	(450,000,000)

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

Mẫu số B 09 - DN

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31.03.2019 VND	01.01.2019 VND
Bên thứ ba		
Công ty Quản lý và Phát triển nhà Quận 2 (Thuyết minh 9)	3,639,250,000	3,639,250,000
Khác	220,042,294	98,323,534
	<u>3,859,292,294</u>	<u>3,737,573,534</u>

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2019 và 31 tháng 12 năm 2018, số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã quá hạn thanh toán là 3.639.250.000 đồng như đã trình bày tại Thuyết minh 9.

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31.03.2019 VND	01.01.2019 VND
Bên thứ ba		
Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Xây Dựng Mai-Archi	1,126,000,000	1,126,000,000
Công ty Luật TNHH MTV Công Hùng Và Cộng Sự	1,250,000,000	1,250,000,000
Trả trước cho các bên khác	458,603,750	238,415,180
	<u>2,834,603,750</u>	<u>2,614,415,180</u>

7 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31.03.2019 VND	01.01.2019 VND
Cho bên liên quan vay (Thuyết minh 32(b)) (*)	1,100,000,000	2,000,000,000
	<u>1,100,000,000</u>	<u>2,000,000,000</u>

(*) Đây là khoản cho vay tín chấp đối với Công Ty TNHH Sản Xuất Bao Bi Thiên Ý, một công ty con của công ty, với mức lãi suất 6%/năm. Khoản cho vay này có thời hạn đáo hạn trong năm 2019.

8 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31.03.2019		01.01.2019	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Ứng trước cho đối tác kinh doanh (*)	28,211,249,000	(3,650,000,000)	28,211,249,000	(3,650,000,000)
Chi trả hộ	16,093,821,559		16,093,821,559	
Thu lãi cho vay	5,423,726,387	-	5,396,276,387	-
Tạm ứng cho nhân viên	181,000,000	-	151,295,166	-
Các khoản khác	11,305,679,779	(641,100,000)	3,300,945,909	(641,100,000)
	<u>61,215,476,725</u>	<u>(4,291,100,000)</u>	<u>53,153,588,021</u>	<u>(4,291,100,000)</u>

Trong đó:

Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh 32(b))	25,742,604,891	-	16,165,154,891	-
Phải thu các bên khác	35,472,871,834	(4,291,100,000)	36,988,433,130	(4,291,100,000)

(*) 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.

9 NỢ XẤU

	31.03.2019			01.01.2019		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Cty QL và PT nhà Quận 2 (Thuyết minh 5)	3,639,250,000	-	(3,639,250,000)	3,639,250,000	-	(3,639,250,000)
Công ty Xây dựng Tuần Châu	2,150,000,000	-	(2,150,000,000)	2,150,000,000	-	(2,150,000,000)
Cty LD PT DL QT Phượng Hoàng	1,500,000,000	-	(1,500,000,000)	1,500,000,000	-	(1,500,000,000)
Khác	641,100,000	-	(641,100,000)	641,100,000	-	(641,100,000)
	<u>7,930,350,000</u>	-	<u>(7,930,350,000)</u>	<u>7,930,350,000</u>	-	<u>(7,930,350,000)</u>

10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31.03.2019 VND	01.01.2019 VND
Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ	354,543	886,362
	<u>354,543</u>	<u>886,362</u>
Dài hạn		
Công cụ dụng cụ	181,963,829	193,160,611
Khác	196,820,174	227,897,044
	<u>378,784,003</u>	<u>421,057,655</u>

11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

(a) Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư 01.01.2019	371,369,520	957,820,513	858,292,949	2,187,482,982
- Mua trong năm		-	-	-
- Đầu tư XD/CB hoàn thành				-
- Tăng khác				-
- Chuyển sang BĐS đầu tư				-
- Thanh lý, nhượng bán				-
- Giảm khác				-
Số dư 31.03.2019	371,369,520	957,820,513	858,292,949	2,187,482,982
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư 01.01.2019	240,143,047	914,865,513	858,292,949	2,013,301,509
- Khấu hao trong năm	3,713,694	3,579,582		7,293,276
- Tăng khác				-
- Chuyển sang BĐS đầu tư				-
- Thanh lý, nhượng bán				-
- Giảm khác				-
Số dư 31.03.2019	243,856,741	918,445,095	858,292,949	2,020,594,785
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình				
- Tại ngày 01.01.2019	131,226,473	42,955,000	-	174,181,473
- Tại ngày 31.03.2019	127,512,779	39,375,418	-	166,888,197

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình chủ yếu là nhà cửa và vật kiến trúc.

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2019, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng bao gồm bao gồm máy móc thiết bị là 1.773.158.462 VNĐ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 1.773.158.462 VNĐ).

(b) Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình bao gồm phần mềm máy tính.

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư 01.01.2019		278,572,525		278,572,525
- Mua trong năm			-	-
- Đầu tư XD/CB hoàn thành				-
- Tăng khác				-
- Chuyển sang BĐS đầu tư				-
- Thanh lý, nhượng bán				-
- Giảm khác				-
Số dư 31.03.2019	-	278,572,525	-	278,572,525
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư 01.01.2019		273,363,135		273,363,135
- Khấu hao trong năm		2,604,687		2,604,687
- Tăng khác				-
- Chuyển sang BĐS đầu tư				-
- Thanh lý, nhượng bán				-
- Giảm khác				-
Số dư 31.03.2019	-	275,967,822	-	275,967,822
Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình				
- Tại ngày 01.01.2019	-	5,209,390	-	5,209,390
- Tại ngày 31.03.2019	-	2,604,703	-	2,604,703

12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

Văn phòng cho thuê
VND

Nguyên giá

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019 và ngày 31 tháng 03 năm 2019

26,001,367,597

Khấu hao lũy kế

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019

22,784,936,035

Khấu hao trong năm 2019

51,054,468

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2019

22,835,990,503

Giá trị còn lại

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019

3,216,431,562

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2019

3,165,377,094

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 03 năm 2019 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 20.895.920.712 VND.

13 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỜ DANG DÀI HẠN

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

	31.03.2019 VND	01.01.2019 VND
Dự án khu dân cư Cần Giờ (*)	95,717,068,323	89,267,544,862
Dự án khu dân cư Bình Trưng Đông (**)	97,256,402,666	97,256,402,666
Dự án khác	94,371,545	94,371,545
	<u>193,067,842,534</u>	<u>186,618,319,073</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN

14 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31.03.2019	01.01.2019
	VND	VND
Công ty Cổ phần Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	20,000,000,000	20,000,000,000
Khác	-	11,829,082
	<u>20,000,000,000</u>	<u>20,011,829,082</u>

15 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU/ PHẢI NỢNG NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

(a) Phải thu

	Tại ngày 1.1.2019	Tăng	Giảm	Tại ngày 31.03.2019
Thuế giá trị gia tăng	4,188,103,859	689,472,513	502,037,496	4,375,538,876
Thuế thu nhập doanh nghiệp	946,362,142	5,502,356,935	420,678,340	6,028,040,737
	<u>5,134,466,001</u>	<u>6,191,829,448</u>	<u>922,715,836</u>	<u>10,403,579,613</u>

(b) Phải nộp

	Tại ngày 1.1.2019	Phải nộp trong năm	Đã nộp trong năm	Tại ngày 31.03.2019
Thuế thu nhập cá nhân	40,305,288	224,959,817	221,270,227	43,994,878
Thuế khác	-	3,000,000	3,000,000	-
	<u>40,305,288</u>	<u>227,959,817</u>	<u>224,270,227</u>	<u>43,994,878</u>

16 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31.03.2019	01.01.2019
	VND	VND
Lương tháng 13	99,986,696	700,465,000
Chi phí khác	56,000,000	56,000,000
	<u>155,986,696</u>	<u>756,465,000</u>

17 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31.03.2019	01.01.2019
	VND	VND
Bên liên quan (Thuyết minh 32(b))	14,676,140	14,676,140
Phải trả bên khác	47,922,000	294,322,000
	<u>62,598,140</u>	<u>308,998,140</u>

18 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Ngắn hạn

	31.03.2019	01.01.2019
	VND	VND
Tiền đặt cọc của khách hàng mua dự án Bình Trưng Đông	54,931,147,276	54,931,147,276
Ứng trước cho hợp đồng hợp tác kinh doanh	11,948,982,340	8,856,121,503
Tiền đặt cọc của khách hàng thuê văn phòng	2,397,493,790	2,440,693,790
Tiền mượn	-	2,000,000,000
Cổ tức phải trả (*)	710,464,723	710,464,723
Phải trả khác	57,542,909	74,336,115
	<u>70,045,631,038</u>	<u>69,012,763,407</u>

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

Mẫu số B 09 - DN

	31.03.2019	01.01.2019
	VND	VND
(b) Dài hạn		
Tiền đặt cọc của khách hàng thuê văn phòng	878,290,146	878,290,146
	<u>878,290,146</u>	<u>878,290,146</u>
TỔNG CỘNG	70,923,921,184	69,891,053,553
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	<i>70,923,921,184</i>	<i>67,891,053,553</i>
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh 32(b))</i>	<i>-</i>	<i>2,000,000,000</i>
19 VAY NGẮN HẠN		
	31.03.2019	01.01.2019
	VND	VND
Vay ngắn hạn Ngân hàng HDBank	1,055,058,449	1,272,488,448
	<u>1,055,058,449</u>	<u>1,272,488,448</u>
Thông tin bổ sung:		
- Hợp đồng tín dụng số: 32138/18MN/HĐTĐ		
- Hạn mức tín dụng: 3.000.000.000 VND		
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động		
- Thời hạn vay: 1 năm		
- Lãi suất vay: 8.7%/ năm		
- Các hình thức đảm bảo tiền vay: tín chấp		
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 1.055.058.449 VND		
18 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ		
(a) Ngắn hạn		
	31.03.2019	01.01.2019
	VND	VND
Tiền lãi phải trả ước tính cho khách hàng mua dự án Bình Trưng Đông	59,931,383,515	59,931,383,515
	<u>59,931,383,515</u>	<u>59,931,383,515</u>
(b) Dài hạn		
Dự phòng trợ cấp thôi việc	132,853,000	212,839,250
	<u>132,853,000</u>	<u>212,839,250</u>
20 QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI		
	31.03.2019	01.01.2019
	VND	VND
Số dư đầu năm	8,091,971,325	8,091,971,325
Giảm trong năm	118,472,000	-
Số dư cuối năm	<u>7,973,499,325</u>	<u>8,091,971,325</u>
21 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU		
(a) Số lượng cổ phiếu		
	2019	2018
Số lượng cổ phiếu đăng ký, phát hành và đang lưu hành	<u>38,629,988</u>	<u>38,629,988</u>

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

Mẫu số B 09 - DN

(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019 và ngày 31 tháng 03 năm 2019	38,629,988	386,299,880,000

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.

Công ty không có cổ phiếu ưu đãi.

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần thay đổi lần thứ 35 ngày 03 tháng 05 năm 2018 do Sở kế hoạch và Đầu tư TP.Hồ Chí Minh cấp, vốn điều lệ của Công ty là 386.299.880.000 đồng, tương đương 38.629.988 cổ phần.

22 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	386,299,880,000	251,697,570,000	(37,881,349,072)	600,116,100,928
Lãi trong năm	-	-	(25,074,981,239)	(25,074,981,239)
Vốn tăng trong năm			-	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	386,299,880,000	251,697,570,000	(62,956,330,311)	575,041,119,689
Lãi trong năm	-	-	1,366,149,092	1,366,149,092
Chênh lệch tỷ giá			-	-
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2019	<u>386,299,880,000</u>	<u>251,697,570,000</u>	<u>(61,590,181,219)</u>	<u>576,407,268,781</u>

23 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ là 645.35 Đô la Mỹ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 647.55 Đô la Mỹ).

24 DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	01.01.2019- 31.03.2019 VND	01.01.2018- 31.03.2018 VND
Doanh thu cho thuê văn phòng	4,794,608,599	1,926,241,012
Doanh thu từ dịch vụ nhập khẩu ủy thác	26,459,611	-
Tổng cộng	4,821,068,210	1,926,241,012

25 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	01.01.2019- 31.03.2019 VND	01.01.2018- 31.03.2018 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng	1,363,358,974	592,429,337
Tổng cộng	1,363,358,974	592,429,337

26 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	01.01.2019- 31.03.2019 VND	01.01.2018- 31.03.2018 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng và cho vay	90,135,276	50,539,064
Lãi từ hoạt động khác	177,225	1,200
Tổng cộng	90,312,501	50,540,264

27 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	01.01.2019- 31.03.2019 VND	01.01.2018- 31.03.2018 VND
Chi phí lãi vay	18,311,632	-
Lỗ do chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	-	1,828,194
Chi phí tài chính khác	-	72
Tổng cộng	18,311,632	1,828,266

28 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	01.01.2019- 31.03.2019 VND	01.01.2018- 31.03.2018 VND
- Chi phí lương nhân viên	1,645,650,410	977,066,689
- Chi phí khấu hao và hao mòn	9,897,963	14,452,653
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	181,401,100	929,372,547
- Chi phí bằng tiền khác	241,246,383	69,271,437
Tổng cộng	2,078,195,856	1,990,163,326

29 THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	01.01.2019- 31.03.2019 VND	01.01.2018- 31.03.2018 VND
	-	
Thu nhập khác	357,330,087	35,106
Thu thanh lý hợp đồng thuê nhà	348,675,000	-
Khác	8,655,087	35,106
Chi phí khác	6,019,654	1
Khác	6,019,654	1
Lợi nhuận khác thuần	351,310,433	35,105

30 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế trên lợi nhuận chịu thuế của Công ty khác với số thuế khi được tính theo thuế suất hiện hành áp dụng cho Công ty như sau:

	01.01.2019- 31.03.2019 VND	01.01.2018- 31.03.2018 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1,802,824,682	(607,604,548)
Thuế tính ở thuế suất 20%	360,564,936	(121,520,910)
Các khoản điều chỉnh :		
Thu nhập không chịu thuế	-	240
Chi phí không được khấu trừ	70,127,404	(3,886,293)
Chênh lệch tạm thời mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	5,983,250	524,965,371
Chuyển lỗ tính thuế	-	(389,798,858)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	436,675,590	9,759,550

Trong đó :

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	420,678,340	-
Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	15,997,250	9,759,550
Tổng cộng	436,675,590	9,759,550

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm được tính dựa vào thu nhập chịu thuế ước tính và tùy thuộc vào sự kiểm tra và có thể có những điều chỉnh của cơ quan thuế.

31 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	01.01.2019- 31.03.2019 VND	01.01.2018- 31.03.2018 VND
Chi phí nhân viên	1,804,137,375	1,220,885,629
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,256,054,690	1,226,762,258
Chi phí khấu hao	60,952,431	65,507,121
Chi phí khác	320,410,334	69,437,655
Tổng cộng	3,441,554,830	2,582,592,663

32 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

(a) Giao dịch với các bên liên quan

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

	01.01.2019- 31.03.2019 VND	01.01.2018- 31.03.2018 VND
Thu nhập của thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc công ty	743,116,667	371,344,841

(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan

	31.03.2019 VND	31.12.2018 VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn (thuyết minh 7)		
Công ty con	1,100,000,000	2,000,000,000

Phải thu ngắn hạn khác (thuyết minh 8)

Chi trả hộ công nợ cho công ty con	16,093,821,559	16,093,821,559
Lãi cho vay phải thu công ty con	98,783,332	71,333,332
Cho công ty con mượn	9,550,000,000	

Phải trả người bán ngắn hạn (thuyết minh 17)

Công ty con	14,676,140	14,676,140
-------------	------------	------------

Phải trả ngắn hạn khác (thuyết minh 18)

Công ty mẹ	-	1,500,000,000
Công ty cùng Tập đoàn	-	500,000,000

33 BÁO CÁO BỘ PHẬN

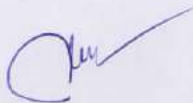
Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là xây dựng dân dụng, cho thuê và kinh doanh bất động sản. Công ty trình bày doanh thu và giá vốn theo lĩnh vực kinh doanh trong Thuyết minh 24 và Thuyết minh 25.

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty chủ yếu hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam, do đó Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

Báo cáo tài chính riêng đã được Tổng Giám Đốc phê duyệt phát hành ngày 22 Tháng 04 năm 2019.



Phạm Thị Oanh
Người lập



Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng



Lê Chí Hiếu
Tổng Giám Đốc