

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN  
AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN**

(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018



## MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	7 - 25

0  
NH  
NG  
HIỆ  
ÁN  
T  
H  
A  
J  
ON  
C  
TU  
T  
A  
/A

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (gọi tắt là "Công ty") đề trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập Báo cáo này gồm:

#### Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Gia Bảo	Chủ tịch
Ông Nguyễn Nhân Bảo	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Hải Thanh Bình	Thành viên
Ông Lê Hồ Ánh	Thành viên
Ông Bùi Đức Nhân	Thành viên

#### Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Nhân Bảo	Tổng Giám đốc
---------------------	---------------

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập các Báo cáo tài chính riêng này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc.



Nguyễn Nhân Bảo  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 03 năm 2019



Số: 12403 /2019/BCKT-KTV/HN

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông và Hội đồng Quản trị  
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28/03/2019, từ trang 03 đến trang 25, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

### Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban 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 chuẩn mực kế toán, 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban 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 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 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 làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2018 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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.

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2019

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn  
Đất Việt tại Hà Nội



HOÀNG ĐÌNH HẢI – Phó Giám đốc  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2282-2018-037-1



LÊ THẾ THANH - Kiểm toán viên  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2372-2018-037-1



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

**MẪU SỐ B 01-DN**  
 Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>81.238.179.381</b>	<b>114.949.711.966</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>13.237.127.069</b>	<b>12.233.579.397</b>
1. Tiền	111		13.237.127.069	12.233.579.397
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>55.297.230.781</b>	<b>91.076.203.545</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	28.708.820.786	17.045.171.697
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	8.076.482.195	29.456.751.358
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	18.511.927.800	44.574.280.490
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>12.703.821.531</b>	<b>11.639.929.024</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.5a	10.487.101	130.957.565
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		12.693.334.430	11.508.971.459
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.096.486.423.984</b>	<b>1.190.399.351.340</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>190.886.740.252</b>	<b>259.244.602.642</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	4.132.060.739	4.955.548.125
- Nguyên giá	222		6.559.513.576	6.559.513.576
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.427.452.837)	(1.603.965.451)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.7	186.754.679.513	254.289.054.517
- Nguyên giá	228		191.510.130.909	256.210.130.909
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.755.451.396)	(1.921.076.392)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.8</b>	<b>275.818.742.966</b>	<b>283.165.612.634</b>
- Nguyên giá	231		292.666.703.392	292.666.703.392
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(16.847.960.426)	(9.501.090.758)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>156.586.132.029</b>	<b>153.800.529.732</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9	156.586.132.029	153.800.529.732
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.10</b>	<b>473.099.862.035</b>	<b>494.188.606.332</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		186.013.720.000	252.861.134.407
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		264.233.939.422	213.628.054.755
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		28.500.000.000	28.500.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(5.647.797.387)	(800.582.830)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>94.946.702</b>	<b>-</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.5b	94.946.702	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.177.724.603.365</b>	<b>1.305.349.063.306</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

**MẪU SỐ B 01-DN**  
 Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>129.194.047.053</b>	<b>270.406.868.650</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>17.740.088.704</b>	<b>125.010.035.303</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	3.030.072.660	4.580.458.563
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		92.094.188	29.921.511
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	3.350.657.458	4.387.062.703
4. Phải trả người lao động	314		419.127.615	225.189.053
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	1.984.549.306	2.490.216.667
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		151.352.277	129.113.661
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15a	7.844.635.184	110.100.473.139
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13a	867.600.016	867.600.006
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	2.200.000.000
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>111.453.958.349</b>	<b>145.396.833.347</b>
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.15b	618.725.000	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.13b	110.835.233.349	145.396.833.347
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.048.530.556.312</b>	<b>1.034.942.194.656</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.16</b>	<b>1.048.530.556.312</b>	<b>1.034.942.194.656</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.013.501.000.000	1.011.301.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.013.501.000.000	1.011.301.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(469.161.000)	(469.161.000)
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		35.498.717.312	24.110.355.656
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		23.730.155.660	3.648.972.394
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		11.768.561.652	20.461.383.262
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.177.724.603.365</b>	<b>1.305.349.063.306</b>



Nguyễn Nhân Bảo  
 Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 03 năm 2019

Cao Thị Bích Loan  
 Kế toán trưởng

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân  
 Người lập biểu



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

**MẪU SỐ B 02-DN**  
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	162.744.756.897	40.058.029.178
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	162.744.756.897	40.058.029.178
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	132.061.351.489	23.502.356.017
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		30.683.405.408	16.555.673.161
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	4.203.583.031	29.980.869.026
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	16.894.267.816	11.910.963.965
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		11.716.002.227	12.383.213.011
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	9.746.678.321	7.497.223.081
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		8.246.042.302	27.128.355.141
11. Thu nhập khác	31	VI.6	7.373.118.750	8.800.000
12. Chi phí khác	32	VI.6	377.125.082	1.608.032.273
13. Lợi nhuận khác	40	VI.6	6.995.993.668	(1.599.232.273)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		15.242.035.970	25.529.122.868
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.7	3.199.407.662	5.027.739.610
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		12.042.628.308	20.501.383.258



Nguyễn Nhân Bảo  
 Tổng Giám đốc  
 Ngày 28 tháng 03 năm 2019

Cao Thị Bích Loan  
 Kế toán trưởng

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân  
 Người lập biểu



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

MẪU SỐ B 03-DN  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		15.242.035.970	25.529.122.868
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		11.004.732.058	8.018.319.588
- Các khoản dự phòng	03		4.847.214.557	(778.918.064)
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(4.200.946.450)	(29.980.869.026)
- Chi phí lãi vay	06		12.022.002.227	12.689.213.011
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		38.915.038.362	15.476.868.377
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		56.959.054.642	(18.408.594.163)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		34.810.558.553	25.652.396.491
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		25.523.762	(38.371.965)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(12.221.669.588)	(12.582.301.899)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(4.353.714.332)	(4.554.726.935)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		114.134.791.399	5.545.269.906
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(50.805.420.479)	(54.597.100.894)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		28.250.000.000	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	100.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(106.791.269.728)	(200.268.017.664)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		36.600.000.000	95.599.570.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		14.483.046.468	4.490.280.081
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(78.263.643.739)	(54.775.268.477)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
3. Tiền thu từ đi vay	33		16.700.000.000	1.526.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(51.567.599.988)	(26.291.299.989)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(34.867.599.988)	(24.765.299.989)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		1.003.547.672	(73.995.298.560)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		12.233.579.397	86.228.877.957
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	13.237.127.069	12.233.579.397



Nguyễn Nhân Bảo  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 03 năm 2019

Cao Thị Bích Loan  
Kế toán trưởng

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân  
Người lập biểu



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**Mẫu số B 09 - DN**

**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền là Công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu số 4103007249 ngày 10/07/2007, sau đó thay đổi sang mã số 0305087904. Công ty thay đổi Giấy chứng nhận kinh doanh lần thứ 12 ngày 02 tháng 04 năm 2018.

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh nhà; Kinh doanh khu dân cư, khu du lịch và khu vui chơi giải trí; công trình công cộng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng các công trình thể thao ngoài trời;
- Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú;
- Vệ sinh chung nhà cửa; Vệ sinh nhà cửa và các Công trình khác. Chi tiết: Vệ sinh bên ngoài cho tất cả các công trình, bao gồm các văn phòng, nhà máy, cửa hàng, cơ quan và các khu nhà đa mục tiêu khác. Vệ sinh bể bơi hoặc bảo dưỡng. Dịch vụ tẩy uế và diệt trùng;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; Hoạt động của các cơ sở thể thao. Chi tiết: Bể bơi và sân vận động; Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;
- Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở); Bảo dưỡng và sửa chữa mô tô, xe máy (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở); Sửa chữa và bảo dưỡng phương tiện vận tải (trừ ô tô, mô tô, xe máy và xe có động cơ khác) (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở);
- Buôn bán đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Bán buôn nước hoa, hàng mỹ phẩm và chế phẩm vệ sinh (trừ dược phẩm); Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới ...);
- Đại lý, môi giới, đấu giá (trừ môi giới bất động sản); Vận tải hành khách ven biển và viễn dương; Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa; Vận tải hành khách đường thủy nội địa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy. Chi tiết: Hoạt động liên quan tới vận tải hành khách, động vật hoặc hàng hóa bằng đường thủy. Hoạt động của cảng biển, cảng sông, bến tàu, cầu tàu. Hoạt động hoa tiêu, lái dất, đưa tàu cập bến. Hoạt động của tàu, xà lan, lash, hoạt động cứu hộ;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Mua bán thiết bị phụ tùng, hàng trang trí nội thất, hàng kim khí điện máy, đồ gỗ xây dựng;
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương;
- Bán mô tô, xe máy; Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác; Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: Mua bán ô tô;
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy. Chi tiết: Mua bán phụ tùng mô tô, xe máy. Chi tiết: Mua bán phụ tùng ô tô. Mua bán phụ tùng xe máy.

Công ty có trụ sở chính tại địa điểm sau

	<u>Địa điểm</u>
Trụ sở chính	1901 (tầng 19) Mê Linh Point Tower, Số 2 Ngô Đức Kế, P. Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ KỶ KẾ TOÁN**

**1. Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

**2. Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**Mẫu số B 09 - DN**

**III. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

**2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Công ty là kế toán trên máy vi tính.

**3. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

**4. Công cụ tài chính**

*Ghi nhận ban đầu*

*Tài sản tài chính*

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

*Nợ phải trả tài chính*

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**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; các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

**2. Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi 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, trong đó:

*Nợ phải thu quá hạn thanh toán:*

Mức trích lập dự phòng

Từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm	30% giá trị
Từ 1 năm đến dưới 2 năm	50% giá trị
Từ 2 năm đến dưới 3 năm	70% giá trị
Từ 3 năm trở lên	100% giá trị

*Nợ phải thu khác:*

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập dựa trên mức tổn thất dự kiến không thu hồi được. Số tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Mẫu số B 09 - DN

**3. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời...) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

**4. Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản hữu hình được ghi nhận là tài sản cố định hữu hình nếu thỏa mãn đồng thời các tiêu chuẩn sau: (i) Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản đó; (ii) Có thời gian sử dụng trên 1 năm trở lên; (iii) Nguyên giá tài sản phải được xác định một cách tin cậy và có giá trị từ 30.000.000 VND trở lên.

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

**Nguyên giá**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định hữu hình không tương tự hoặc tài sản khác được xác định theo giá trị hợp lý của tài sản cố định hữu hình nhận về, hoặc giá trị hợp lý của tài sản đem trao đổi, sau khi điều chỉnh các khoản tiền hoặc tương đương tiền trả thêm hoặc thu về. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định hữu hình tương tự, hoặc có thể hình thành do được bán để đổi lấy quyền sở hữu một tài sản tương tự được tính bằng giá trị còn lại của tài sản cố định đem trao đổi.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được tài trợ, được biếu tặng, được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý ban đầu hoặc giá trị danh nghĩa và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

**Khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Số năm
Máy móc và thiết bị	05 - 10
Phương tiện vận tải	06 - 10
Tài sản cố định khác	03 - 08



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**Mẫu số B 09 - DN**

**5. Tài sản cố định vô hình**

Mọi chi phí thực tế mà doanh nghiệp đã chi ra thoả mãn đồng thời các tiêu chuẩn sau mà không hình thành tài sản cố định hữu hình thì được coi là tài sản cố định vô hình: (i) Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản đó; (ii) Có thời gian sử dụng trên 1 năm trở lên; (iii) Nguyên giá tài sản phải được xác định một cách tin cậy và có giá trị từ 30.000.000 VND trở lên. Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

**Nguyên giá**

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua riêng biệt bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Nguyên giá tài sản cố định vô hình hình thành trong quá trình sáp nhập doanh nghiệp có tính chất mua lại là giá trị hợp lý của tài sản đó vào ngày mua.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn khi được giao đất hoặc số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, hoặc giá trị quyền sử dụng đất nhận góp vốn liên doanh.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình được Nhà nước cấp hoặc được tặng, biếu, được xác định theo giá trị hợp lý ban đầu cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng theo dự tính.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định vô hình không tương tự hoặc tài sản khác được xác định theo giá trị hợp lý của tài sản cố định vô hình nhận về hoặc bằng với giá trị hợp lý của tài sản đem trao đổi, sau khi điều chỉnh các khoản tiền hoặc tương đương tiền trả thêm hoặc thu về. Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định vô hình tương tự, hoặc có thể hình thành do được bán để đổi lấy quyền sở hữu một tài sản tương tự được tính bằng giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đem trao đổi.

Toàn bộ chi phí nghiên cứu được ghi nhận vào chi phí phát sinh trong kỳ. Chi phí triển khai cho từng dự án chỉ được ghi nhận là tài sản cố định vô hình nếu Công ty đồng thời thỏa mãn được các điều kiện sau: (i) Tính khả thi về mặt kỹ thuật đảm bảo cho việc hoàn thành và đưa tài sản vô hình vào sử dụng theo dự tính hoặc để bán; (ii) Công ty dự định hoàn thành tài sản vô hình để sử dụng hoặc để bán; (iii) Công ty có khả năng sử dụng hoặc bán tài sản vô hình đó; (iv) Tài sản vô hình đó phải tạo ra được lợi ích kinh tế trong tương lai; (v) Công ty có đầy đủ các nguồn lực về kỹ thuật, tài chính và các nguồn lực khác để hoàn tất các giai đoạn triển khai, bán hoặc sử dụng tài sản vô hình đó; (vi) Có khả năng xác định một cách chắc chắn toàn bộ chi phí trong giai đoạn triển khai để tạo ra tài sản vô hình đó; và (vii) Ước tính có đủ tiêu chuẩn về thời gian sử dụng và giá trị theo quy định cho Tài sản cố định vô hình.

Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện sau thì được tính vào nguyên giá tài sản cố định vô hình: (i) Chi phí này có khả năng làm cho tài sản cố định vô hình tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu; (ii) Chi phí được đánh giá một cách chắc chắn và gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể.

**Khấu hao**

Tài sản cố định vô hình của Công ty là các quyền sử dụng đất lâu dài và phần mềm máy tính, Công ty không tiến hành trích khấu hao quyền sử dụng đất lâu dài, Phần mềm máy tính được khấu hao theo Phương pháp thẳng theo thời gian 8 năm.

**6. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư (nếu có).

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính từ 30 đến 40 năm.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**Mẫu số B 09 - DN**

**7. Các khoản đầu tư tài chính**

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

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

*Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác*

Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư.

*Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính*

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn, Công ty trích lập dự phòng nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ, trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư.

**8. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty.

**9. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

**10. Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**11. Các khoản dự phòng**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau: (i) Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra; (ii) Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và (iii) Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**Mẫu số B 09 - DN**

**12. Vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

**13. 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.

***Doanh thu bán hàng***

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau: (i) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; (ii) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; (iii) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (iv) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và (v) Chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng có thể xác định được.

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau: (i) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (ii) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; (iii) Phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán có thể xác định được; và (iv) Chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó có thể xác định được.

***Doanh thu từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia***

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia của Công ty được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau: (i) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó; và (ii) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

**14. Thuế**

***Thuế thu nhập hiện hành***

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

***Thuế khác***

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Mẫu số B 09 - DN

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

(Đơn vị tính: VND)

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Cuối năm	Đầu năm
- Tiền mặt	3.268.880.361	1.666.656.597
- Tiền gửi ngân hàng	9.968.246.708	10.566.922.800
<b>Cộng</b>	<b>13.237.127.069</b>	<b>12.233.579.397</b>

**2. Phải thu khách hàng ngắn hạn**

	Cuối năm	Đầu năm
- Công ty TNHH ĐT BĐS Phố Đông	-	10.000.000.000
- Lê Ngọc Diễm	22.500.000.000	-
- Công ty CP GLENWOOD HORECA	1.350.000.000	2.017.500.000
- Các khoản phải thu khách hàng khác	4.858.820.786	5.027.671.697
<b>Cộng</b>	<b>28.708.820.786</b>	<b>17.045.171.697</b>

**3. Trả trước người bán ngắn hạn**

	Cuối năm	Đầu năm
- Công ty TNHH ĐT BĐS Phố Đông	7.885.329.843	16.857.017.259
- Nguyễn Lưu Như Ý	-	12.380.000.000
- Các khoản phải trả người bán khác	191.152.352	219.734.099
<b>Cộng</b>	<b>8.076.482.195</b>	<b>29.456.751.358</b>

**4. Phải thu ngắn hạn khác**

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Phải thu về lãi cho vay	-	-	6.730.485.278	-
- Phải thu về cổ tức được chia				
+ Công ty CP Cơ Khí Ngân hàng	-		7.727.951.000	
+ Công ty CP SX và TM Phương Đông	482.346.900		482.346.900	
- Phải thu chuyển nhượng cổ phần	17.344.796.000	-	28.526.930.000	-
- Ký quỹ, ký cược	683.190.000	-	795.010.000	-
- Công ty TNHH Miền Đông Thảo	-	-	309.962.400	-
- Phải thu khác	1.594.900	-	1.594.912	-
<b>Cộng</b>	<b>18.511.927.800</b>	<b>-</b>	<b>44.574.280.490</b>	<b>-</b>

Trong đó phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan:

	Cuối năm	Đầu năm
- Công ty CP Cơ khí Ngân hàng	-	7.727.951.000
- Công ty CP Sản xuất và TM Phương Đông	482.346.900	482.346.900



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Mẫu số B 09 - DN

**5. Chi phí trả trước**

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>10.487.101</b>	<b>130.957.565</b>
- Công cụ dụng cụ phân bổ	10.487.101	130.957.565
<b>b. Dài hạn</b>	<b>94.946.702</b>	-
- Công cụ dụng cụ phân bổ	94.946.702	-
<b>Cộng</b>	<b>105.433.803</b>	<b>130.957.565</b>

**6. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư đầu năm	254.511.758	6.216.018.182	88.983.636	6.559.513.576
Số dư cuối năm	254.511.758	6.216.018.182	88.983.636	6.559.513.576
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư đầu năm	230.272.552	1.331.054.901	42.637.998	1.603.965.451
Khấu hao trong năm	24.239.206	777.002.268	22.245.912	823.487.386
Số dư cuối năm	254.511.758	2.108.057.169	64.883.910	2.427.452.837
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày đầu năm	24.239.206	4.884.963.281	46.345.638	4.955.548.125
Tại ngày cuối năm	-	4.107.961.013	24.099.726	4.132.060.739

- Nguyên giá của TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng tại thời điểm ngày 31/12/2018 là: 254.511.758 đồng

- Giá trị còn lại TSCĐ dùng để thế chấp đảm bảo các khoản vay tại 31/12/2018 là: 4.107.961.013 đồng.

**7. Tăng giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu năm	233.535.130.909	22.675.000.000	256.210.130.909
Giảm khác	(64.700.000.000)	-	(64.700.000.000)
Số dư cuối năm	168.835.130.909	22.675.000.000	191.510.130.909
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu năm	-	1.921.076.392	1.921.076.392
Khấu hao trong năm	-	2.834.375.004	2.834.375.004
Số dư cuối năm	-	4.755.451.396	4.755.451.396
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu năm	233.535.130.909	20.753.923.608	254.289.054.517
Tại ngày cuối năm	168.835.130.909	17.919.548.604	186.754.679.513

- Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại 31/12/2018 là: 60.187.500.000 đồng.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Mẫu số B 09 - DN

8. Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu năm	72.317.985.000	220.348.718.392	292.666.703.392
Số dư cuối năm	72.317.985.000	220.348.718.392	292.666.703.392
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu năm	-	9.501.090.758	9.501.090.758
Khấu hao trong năm	-	7.346.869.668	7.346.869.668
Số dư cuối năm	-	16.847.960.426	16.847.960.426
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu năm	72.317.985.000	210.847.627.634	283.165.612.634
Tại ngày cuối năm	72.317.985.000	203.500.757.966	275.818.742.966

- Giá trị còn lại của BĐS đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2018 là: 195.558.263.590 đồng.

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
- Dự án Quận 9	-	48.015.090.909
- Dự Án Aurora Western Village (tên cũ Center Point)	156.252.709.301	105.620.311.551
- Công trình xây dựng cơ bản dở dang khác	333.422.728	165.127.272
<b>Cộng</b>	<u>156.586.132.029</u>	<u>153.800.529.732</u>

- Giá trị chi phí Xây dựng cơ bản dở dang dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2018 là: 156.252.709.301 đồng.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Mẫu số B 09 - DN

**10. Đầu tư tài chính dài hạn**

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
				Dự phòng
<b>* Đầu tư vào Công ty con</b>				
- Công ty TNHH MTV Đầu Tư G Invest	186.013.720.000	-	252.861.134.407	-
- Công ty CP Khu du lịch Đảo San Hô	42.000.000.000	-	42.000.000.000	-
- Công ty CP Cơ Khí Ngân hàng	144.013.720.000	-	139.013.720.000	-
	-	-	71.847.414.407	-
<b>* Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b>				
- Công ty CP Sản xuất và Thương mại Phương Đông	264.233.939.422	-	213.628.054.755	-
- Công ty CP Cơ Khí Ngân hàng	213.628.054.755	-	213.628.054.755	-
	50.605.884.667	-	-	-
				(2.365.154.684)
<b>* Đầu tư vào đơn vị khác</b>				
- Công ty CP Phát triển nhà G Homes	28.500.000.000	-	28.500.000.000	-
	28.500.000.000	-	28.500.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>478.747.659.422</b>	<b>-</b>	<b>494.989.189.162</b>	<b>(800.582.830)</b>
				<b>(800.582.830)</b>

(\*) Theo qui định tại Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty chỉ đánh giá được những khoản đầu tư đối với Công ty niêm yết tại thời điểm 31/12/2018. Đối với các Công ty chưa thực hiện niêm yết, Công ty chưa xác định được định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

**• Thuyết minh bổ sung về đầu tư góp vốn vào các đơn vị tại ngày 31/12/2018:**

	Mối quan hệ		Nơi thành lập và hoạt động		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
	Công ty con	Công ty liên kết	TP. Hồ Chí Minh	Tỉnh Khánh Hòa			
- Công ty TNHH MTV Đầu tư G Invest	Công ty con	Công ty liên kết	TP. Hồ Chí Minh	Tỉnh Khánh Hòa	100%	100%	Kinh doanh bất động sản
- Công ty CP Khu du lịch Đảo San Hô	Công ty con	Công ty liên kết	TP. Hồ Chí Minh	Tỉnh Khánh Hòa	99%	99%	Nhà hàng, dịch vụ
- Công ty CP Cơ Khí Ngân hàng	Công ty liên kết	Công ty liên kết	TP. Hồ Chí Minh	TP. Hồ Chí Minh	36%	36%	Thương mại, dịch vụ
- Công ty CP Sản xuất và Thương mại Phương Đông	Công ty liên kết	Công ty liên kết	TP. Hồ Chí Minh	TP. Hồ Chí Minh	30,88%	30,88%	Sản xuất, Thương mại
- Công ty CP Phát triển nhà G Homes	Đầu tư vào đơn vị khác		TP. Hồ Chí Minh		5,59%	5,59%	Kinh doanh BĐS, xây dựng



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Mẫu số B 09 - DN

**11. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Công ty TNHH Structon Việt Nam	757.350.000	757.350.000	1.167.150.000	1.167.150.000
- Lê Ngọc Phúc	-	-	1.000.000.000	1.000.000.000
- Công ty TNHH Giải Pháp Dịch vụ Khách hàng Tích hợp	58.050.000	58.050.000	580.500.000	580.500.000
- Công ty CP Đầu tư BĐS Phát An Gia	500.000.000	500.000.000	-	-
- Các khoản phải trả người bán khác	1.714.672.660	1.714.672.660	1.832.808.563	1.832.808.563
<b>Cộng</b>	<b>3.030.072.660</b>	<b>3.030.072.660</b>	<b>4.580.458.563</b>	<b>4.580.458.563</b>

**12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Cuối năm		Đầu năm	
	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải nộp cuối năm
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.353.714.332	3.199.407.662	4.353.714.332	3.199.407.662
- Thuế thu nhập cá nhân	33.348.371	263.601.831	145.700.406	151.249.796
- Các loại thuế khác	-	99.709.483	99.709.483	-
<b>Cộng</b>	<b>4.387.062.703</b>	<b>3.562.718.976</b>	<b>4.599.124.221</b>	<b>3.350.657.458</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**13. Vay và nợ thuê tài chính**

	Cuối năm		Trong năm		Đầu năm
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	
<b>a. Vay ngắn hạn</b>	<b>867.600.016</b>	<b>867.600.016</b>	<b>17.567.599.998</b>	<b>16.700.000.000</b>	<b>867.600.006</b>
- Vay cá nhân (1)	-	-	16.700.000.000	16.700.000.000	-
- Các khoản vay dài hạn từ 1 năm trở xuống	867.600.016	867.600.016	867.599.998	867.599.988	867.600.006
- Ngân hàng <i>Hong Leong</i> (2)	305.199.996	305.199.996	305.199.996	305.199.996	305.199.996
- Ngân hàng <i>Seabank</i> (3)	562.400.020	562.400.020	562.400.002	562.399.992	562.400.010
<b>b. Vay dài hạn</b>	<b>110.835.233.349</b>	<b>110.835.233.349</b>	-	<b>34.867.599.998</b>	<b>145.396.833.347</b>
- Ngân hàng <i>Hong Leong</i> (2)	686.700.011	686.700.011	-	305.199.996	991.900.007
- Ngân hàng <i>Seabank</i> (3)	515.533.338	515.533.338	-	562.400.002	1.077.933.340
- Trái Phiếu phát hành (4)	109.633.000.000	109.633.000.000	306.000.000	34.000.000.000	143.327.000.000
<b>Cộng</b>	<b>111.702.833.365</b>	<b>111.702.833.365</b>	<b>17.567.599.998</b>	<b>51.567.599.998</b>	<b>146.264.433.353</b>

- (1) Vay ngắn hạn cá nhân bà Hoàng Thị Hồng Nhung theo Hợp đồng vay số 1406.HDCV/ADTD-HN ký ngày 14/06/2018 với thời hạn 3 tháng, lãi suất 6%/năm. Hình thức vay tín chấp.
- (2) Vay dài hạn Ngân hàng TNHH MTV Hong Leong Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số HCM/2017/031/VF/HDTD ký ngày 6/2/2017, Số tiền cho vay 1.526.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất cho vay 7,5%/năm trong 2 năm đầu tiên kể từ ngày giải ngân. Lãi suất sau thời gian đó sẽ là Lãi suất cơ bản của ngân hàng cộng với biên độ 2,6%/năm. Mục đích vay mua xe ô tô Ford Explorer. Tài sản đảm bảo là xe ô tô hình thành từ khoản vay.
- (3) Vay Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Sài Gòn theo Hợp đồng tín dụng số 182715/HĐTĐ-TDHDN ngày 03/11/2015, số tiền cho vay: 2.812.000.000 VND, thời hạn vay là 60 tháng, lãi suất cho vay trong 12 tháng đầu là 7% và được thay đổi theo từng khế ước nhận nợ. Mục đích vay: mua xe ô tô Mercedes Benz. Tài sản đảm bảo là: xe ô tô hình thành từ khoản vay.
- (4) Trái phiếu phát hành: Công ty phát hành trái phiếu theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 131016/QĐ-HĐQT ngày 13/10/2016 với số lượng trái phiếu là 170 trái phiếu với mệnh giá: 1.000.000.000 VND. Kỳ hạn 5 năm kể từ ngày 26/10/2016, lãi suất 8,5%/năm cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo được tính bằng tổng 2,6%/năm và trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND kỳ hạn 12 tháng thanh toán lãi cuối kỳ được công bố tại hội sở/sở giao các ngân hàng: BIDV; Vietinbank; Vietcombank và VIBbank. Tài sản đảm bảo là 05 (năm) Quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền trên đất.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Mẫu số B 09 - DN

**14. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Cuối năm	Đầu năm
- Lãi vay phải trả	1.984.549.306	2.490.216.667
<b>Cộng</b>	<b>1.984.549.306</b>	<b>2.490.216.667</b>

**15. Phải trả khác**

	Cuối năm	Đầu năm
<b>a. Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn	51.588.229	56.213.205
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.159.974.250	1.656.432.167
- Phải trả về tiền nhận chuyển nhượng cổ phần		
+ Ông Lê Văn Minh	6.503.719.370	105.796.736.620
+ Bà Bùi Hồng Hạnh	-	1.104.279.692
+ Bà Lê Thị Vân Quỳnh	-	1.393.972.786
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	129.353.335	92.838.669
<b>Cộng</b>	<b>7.844.635.184</b>	<b>110.100.473.139</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	618.725.000	-
<b>Cộng</b>	<b>618.725.000</b>	<b>-</b>

**16. Vốn chủ sở hữu**

**16.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
<b>NĂM TRƯỚC</b>				
Số dư đầu năm	967.765.350.000	(469.161.000)	46.972.127.728	1.014.268.316.728
Tăng vốn	43.535.650.000	-	-	43.535.650.000
Lãi trong năm trước	-	-	20.501.383.258	20.501.383.258
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	(43.535.650.000)	(43.535.650.000)
Thù lao HĐQT, BKS	-	-	(39.999.996)	(39.999.996)
Tăng khác	-	-	212.494.666	212.494.666
Số dư cuối năm	1.011.301.000.000	(469.161.000)	24.110.355.656	1.034.942.194.656
<b>NĂM NAY</b>				
Số dư đầu năm	1.011.301.000.000	(469.161.000)	24.110.355.656	1.034.942.194.656
Tăng vốn (*)	2.200.000.000	-	-	2.200.000.000
Lãi trong năm	-	-	12.042.628.308	12.042.628.308
Thù lao HĐQT, BKS	-	-	(654.266.652)	(654.266.652)
Số dư cuối năm	1.013.501.000.000	(469.161.000)	35.498.717.312	1.048.530.556.312



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Mẫu số B 09 - DN

(\*) Phát hành cổ phiếu thưởng theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2017 số 0220617/NQ-ĐHĐCĐ.HAR ngày 22 tháng 06 năm 2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền về việc thông qua phương án tiếp tục phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động trong Công ty với số lượng là 220.000 cổ phiếu tương ứng với mệnh giá là: 2.200.000.000 đồng từ nguồn quỹ khen thưởng.

**16.2. Cổ phiếu**

	<u>Cuối năm</u> Cổ phiếu	<u>Đầu năm</u> Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	101.350.100	101.130.100
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	101.350.100	101.130.100
Cổ phiếu phổ thông	101.350.100	101.130.100
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	101.350.100	101.130.100
Cổ phiếu phổ thông	101.350.100	101.130.100
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

\* *Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND*

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

*(Đơn vị tính: VND)*

**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu	162.744.756.897	40.058.029.178
- Doanh thu bán hàng và dịch vụ	162.744.756.897	40.058.029.178
Các khoản giảm trừ	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>162.744.756.897</b>	<b>40.058.029.178</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Giá vốn của hàng hóa đã bán và dịch vụ đã cung cấp	132.061.351.489	23.502.356.017
<b>Cộng</b>	<b>132.061.351.489</b>	<b>23.502.356.017</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	24.610.190	5.408.761.904
Lãi chuyển nhượng cổ phần	4.176.336.260	21.366.500.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	3.205.607.122
Doanh thu tài chính khác	2.636.581	-
<b>Cộng</b>	<b>4.203.583.031</b>	<b>29.980.869.026</b>



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Mẫu số B 09 - DN

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	11.716.002.227	12.383.213.011
Lỗi chênh lệch tỷ giá	-	669.018
Dự phòng (+), hoàn nhập (-) các khoản đầu tư	4.847.214.557	(778.918.064)
Chi phí tài chính khác	331.051.032	306.000.000
<b>Cộng</b>	<b>16.894.267.816</b>	<b>11.910.963.965</b>

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	255.606.501	138.286.378
- Chi phí nhân viên quản lý	3.453.877.559	2.698.757.345
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.657.862.390	2.733.370.896
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	639.972.797	1.003.494.911
- Chi phí khác bằng tiền	1.739.359.074	923.313.551
<b>Cộng</b>	<b>9.746.678.321</b>	<b>7.497.223.081</b>

6. Lợi nhuận khác

	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>7.373.118.750</b>	<b>8.800.000</b>
Thu từ tiền cọc do không thực hiện hợp đồng	7.363.450.000	
Thu nhập khác	9.668.750	8.800.000
<b>Chi phí khác</b>	<b>377.125.082</b>	<b>1.608.032.273</b>
Tiền phạt, chậm nộp thuế	337.814.540	1.608.032.273
Chi phí khác	39.310.542	-
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>6.995.993.668</b>	<b>(1.599.232.273)</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Mẫu số B 09 - DN

**7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận trước thuế	15.242.035.970	25.529.122.868
Điều chỉnh tăng	755.002.342	1.978.388.700
Chi phí không được trừ	755.002.342	1.978.388.700
Điều chỉnh giảm	-	3.205.607.122
Thu nhập từ hoạt động không chịu thuế	-	3.205.607.122
Lợi nhuận trước thuế trước điều chỉnh lỗ năm trước	15.997.038.312	24.301.904.446
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	15.997.038.312	24.301.904.446
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	3.199.407.662	4.860.380.889
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	167.358.721
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>3.199.407.662</b>	<b>5.027.739.610</b>

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 có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	255.606.501	138.286.378
- Chi phí nhân công	3.452.830.559	2.698.757.345
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.004.732.058	8.018.319.588
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.634.636.436	19.220.902.236
- Chi phí khác bằng tiền	1.739.331.574	923.313.551
<b>Cộng</b>	<b>29.087.137.128</b>	<b>30.999.579.098</b>

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

(Đơn vị tính: VND)

**1. Thông tin về các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Công ty Cổ phần Cơ Khí Ngân hàng	Công ty liên kết
- Công ty CP Sản xuất và TM Phương Đông	Công ty liên kết

**Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan**

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị (VND)
- Công ty Cổ phần Cơ Khí Ngân hàng	Chuyển tiền cổ tức	7.727.951.000



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Mẫu số B 09 - DN

*Số dư với các bên liên quan*

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
- Công ty Cổ phần Cơ Khí Ngân hàng	Phải thu khác	-	7.727.951.000
- Công ty CP Sản xuất và TM Phương Đông	Phải thu khác	482.346.900	482.346.900

*Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc*

	Năm nay	Năm trước
- Thu nhập của Ban Giám đốc	640.222.517	440.192.217
Thù lao Hội đồng Quản trị	456.325.334	144.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.096.547.851</b>	<b>580.192.217</b>

**2. Báo cáo bộ phận**

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 và Thông tư hướng dẫn Chuẩn mực này thì Công ty cần lập báo cáo bộ phận. Theo đó, bộ phận là một 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 theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích kinh tế khác với các bộ phận khác. Trong năm Công ty chỉ cung cấp một dịch vụ là cho thuê bất động sản trên một khu vực địa lý là thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, Công ty không tiến hành lập Báo cáo Bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 và nhận thấy thông tin bộ phận là không trọng yếu cho người sử dụng báo cáo tài chính.

**3. Công cụ tài chính**

Ngày 06/11/2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày Báo cáo tài chính và Thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), có hiệu lực đối với các Báo cáo tài chính từ năm 2011 trở đi. Tuy nhiên, Thông tư 210 không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý nhằm phù hợp với Chuẩn mực kế toán quốc tế và Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế. Các khoản mục tài sản và nợ của Công ty vẫn được ghi nhận và hạch toán theo các quy định hiện hành của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Hệ thống kế toán Việt Nam.

**3.1. Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi sổ	
	Cuối năm	Đầu năm
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	13.237.127.069	12.233.579.397
Phải thu khách hàng và phải thu khác	47.220.748.586	61.619.452.187
Đầu tư dài hạn	473.099.862.035	494.188.606.332
<b>Cộng</b>	<b>533.557.737.690</b>	<b>568.041.637.916</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Các khoản vay	111.702.833.365	146.264.433.353
Phải trả người bán và phải trả khác	10.874.707.844	114.680.931.702
Chi phí phải trả	1.984.549.306	2.490.216.667
<b>Cộng</b>	<b>124.562.090.515</b>	<b>263.435.581.722</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Mẫu số B 09 - DN

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

**3.2. Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục, vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông/chủ sở hữu thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền), phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông/chủ sở hữu của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

**3.3. Quản lý rủi ro tài chính**

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá cổ phiếu), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro tài chính do thiếu thị trường mua bán các công cụ tài chính này.

**3.3.1. Quản lý rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

**3.3.2. Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu**

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư vào cổ phiếu và các phân tích dự báo thị trường.

**3.3.3. Quản lý rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

**3.3.4. Quản lý rủi ro thanh khoản**

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa nợ phải trả đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì mức dự phòng tiền mặt và tiền gửi ngân hàng, các khoản vay, nguồn vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn cho nợ phải trả tài chính phi phái sinh và tài sản tài chính phi phái sinh trên cơ sở không chiết khấu tại thời điểm lập báo cáo:



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Mẫu số B 09 - DN

Khoản mục	Dưới 1 năm	Từ 1 năm - 5 năm	Tổng
<b>NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH</b>			
<b>Tại ngày cuối năm</b>			
Các khoản vay	867.600.016	110.835.233.349	111.702.833.365
Phải trả người bán và phải trả khác	10.874.707.844	-	10.874.707.844
Chi phí phải trả	1.984.549.306	-	1.984.549.306
<b>Cộng</b>	<b>13.726.857.166</b>	<b>110.835.233.349</b>	<b>124.562.090.515</b>
<b>Tại ngày đầu năm</b>			
Các khoản vay	867.600.006	145.396.833.347	146.264.433.353
Phải trả người bán và phải trả khác	114.680.931.702	-	114.680.931.702
Chi phí phải trả	2.490.216.667	-	2.490.216.667
<b>Cộng</b>	<b>118.038.748.375</b>	<b>145.396.833.347</b>	<b>263.435.581.722</b>
<b>TÀI SẢN TÀI CHÍNH</b>			
<b>Tại ngày cuối năm</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	13.237.127.069	-	13.237.127.069
Phải thu khách hàng và phải thu khác	47.220.748.586	-	47.220.748.586
Đầu tư dài hạn	-	473.099.862.035	473.099.862.035
<b>Cộng</b>	<b>60.457.875.655</b>	<b>473.099.862.035</b>	<b>533.557.737.690</b>
<b>Tại ngày đầu năm</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	12.233.579.397	-	12.233.579.397
Phải thu khách hàng và phải thu khác	61.619.452.187	-	61.619.452.187
Đầu tư dài hạn	-	494.188.606.332	494.188.606.332
<b>Cộng</b>	<b>73.853.031.584</b>	<b>494.188.606.332</b>	<b>568.041.637.916</b>

4. Các khoản công nợ tiềm tàng

Công ty không có khoản công nợ tiềm tàng nào tính đến ngày 31/12/2018.

5. Sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện nào cần trình bày sau ngày kết thúc năm tài chính.

6. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán – Tư vấn Đất Việt tại Hà Nội kiểm toán.



Nguyễn Nhân Bảo

Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 03 năm 2019

Cao Thị Bích Loan

Kế toán trưởng

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

Người lập biểu