



CTY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG & PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ
TP. HỒ CHÍ MINH (FIDECO)
28 PHÙNG KHẮC KHOAN, QUẬN 1, TP. HỒ CHÍ MINH,
VIETNAM

ĐT: 3822 1043 - 3823 0562 · FAX: 3822 5241



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ III NĂM 2018



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3 NĂM 2018
CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2018



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3 NĂM 2018

CHO KỶ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2018

| 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 |

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 |
|-----------------|---------------|

Ông Lê Chí Hiếu được HĐQT bổ nhiệm làm Người đại diện theo pháp luật của Công ty theo Nghị quyết số 00404/NQ/HĐQT-2018 ngày 19 tháng 4 năm 2018 do HĐQT phê chuẩn và việc bổ nhiệm này thuộc quyền hạn của HĐQT được quy định trong Điều lệ Công ty.

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 3 NĂM 2018

Ban Tổng Giám Đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng quý 3 năm 2018 phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng tại ngày 30 tháng 09 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2018. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám Đốc được căn 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 30 tháng 09 năm 2018, 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 30 tháng 09 năm 2018 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 29 tháng 10 năm 2018

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

Mẫu số B01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

ĐVT: VND

| Mã số | T. Minh | Tại ngày | |
|---|-----------|------------------------|-----------------------------------|
| | | 30.09.2018 | 01.01.2018 (Đã điều chỉnh lại) |
| TÀI SẢN | | | |
| 100 A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 29,518,105,466 | 240,817,479,157 |
| 110 I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 3 | 647,948,357 | 759,879,483 |
| 111 1. Tiền | | 647,948,357 | 759,879,483 |
| 130 III. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 23,083,072,590 | 235,244,853,824 |
| 131 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 5 | 4,109,904,089 | 3,918,017,346 |
| 132 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 6 | 4,546,561,186 | 2,954,815,859 |
| 135 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 7 | 2,000,000,000 | 122,600,000,000 |
| 136 6. Phải thu ngắn hạn khác | 8 | 20,356,957,315 | 113,702,370,619 |
| 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 | | 5,787,084,519 | 4,812,745,850 |
| 151 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | | 808,026,371 | 263,958,000 |
| 152 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 13(a) | 4,032,696,006 | 3,602,425,708 |
| 153 3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước | 13(a) | 946,362,142 | 946,362,142 |
| 200 B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 722,241,555,940 | 495,146,822,357 |
| 210 I. Các khoản phải thu dài hạn | | 10,000,000 | 10,000,000 |
| 216 6. Phải thu dài hạn khác | | 10,000,000 | 10,000,000 |
| 220 II. Tài sản cố định | 10 | 142,754,244 | 180,689,352 |
| 221 1. Tài sản cố định hữu hình | | 134,940,167 | 146,081,249 |
| 222 - Nguyên giá | | 2,144,527,982 | 2,144,527,982 |
| 223 - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | | (2,009,587,815) | (1,998,446,733) |
| 227 3. Tài sản cố định vô hình | | 7,814,077 | 34,608,103 |
| 228 - Nguyên giá | | 278,572,525 | 278,572,525 |
| 229 - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | | (270,758,448) | (243,964,422) |
| 230 III. Bất động sản đầu tư | 11 | 3,267,486,030 | 3,420,649,434 |
| 231 - Nguyên giá | | 26,001,367,597 | 26,001,367,597 |
| 232 - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | | (22,733,881,567) | (22,580,718,163) |
| 240 IV. Tài sản dở dang dài hạn | | 177,665,776,652 | 169,423,074,327 |
| 241 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 12 | 177,665,776,652 | 169,423,074,327 |
| 250 V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | | 540,871,981,209 | 322,037,280,220 |
| 251 1. Đầu tư vào công ty con | 4(a) | 582,415,580,000 | 359,115,580,000 |
| 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(*) | | (41,993,598,791) | (37,528,299,780) |
| 260 VI. Tài sản dài hạn khác | | 283,557,805 | 75,129,024 |
| 261 1. Chi phí trả trước dài hạn | | 227,348,681 | 8,925,000 |
| 262 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | | 56,209,124 | 66,204,024 |
| 270 TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200) | | 751,759,661,406 | 735,964,301,514 |

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 | T. Minh | Tại ngày | |
|------------|--|------------------------|-----------------------------------|
| | | 30.09.2018 | 01.01.2018 (Đã điều chỉnh lại) |
| 300 | A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330) | 141,219,151,811 | 124,663,084,463 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | 140,111,662,129 | 123,493,736,596 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 47,922,000 | 47,922,000 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 37,978,000 | 410,387,048 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 13(b) 32,487,219 | 63,730,596 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 202,590,327 | 566,992,414 |
| 319 | 9. Phải trả ngắn hạn khác | 14(a) 73,757,565,346 | 58,139,644,049 |
| 321 | 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 15(a) 57,812,647,912 | 55,721,339,370 |
| 322 | 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 16 8,220,471,325 | 8,543,721,119 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | 1,107,489,682 | 1,169,347,867 |
| 337 | 7. Phải trả dài hạn khác | 14(b) 894,650,432 | 906,534,117 |
| 342 | 12. Dự phòng phải trả dài hạn | 15(b) 212,839,250 | 262,813,750 |
| 400 | B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430) | 610,540,509,595 | 611,301,217,051 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 610,540,509,595 | 611,301,217,051 |
| 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 (27,456,940,405) | (26,696,232,949) |
| 421a | - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | (26,696,232,949) | (36,538,854,966) |
| 421b | - LNST chưa phân phối kỳ này | (760,707,456) | 9,842,622,017 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400) | 751,759,661,406 | 735,964,301,514 |

| | | |
|---|---|--|
|  <hr/> Phạm Thị Oanh Người lập |  <hr/> Quan Minh Tuấn Kế toán trưởng |  <hr/> Lê Chí Hiếu Tổng Giám Đốc Ngày 29 tháng 10 năm 2018 |
|---|---|--|



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 | Quý báo cáo: 03 | | Lũy kế từ đầu năm đến kỳ báo cáo | |
|-------|--|------|-----------------|-----------------|----------------------------------|------------------|
| | | | Năm nay VND | Năm trước VND | Năm nay VND | Năm trước VND |
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | 4,348,083,226 | 1,697,004,866 | 8,777,376,549 | 5,086,379,043 |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | | - | - | - | - |
| 10 | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 4,348,083,226 | 1,697,004,866 | 8,777,376,549 | 5,086,379,043 |
| 11 | 4. Giá vốn hàng bán | 21 | 948,737,661 | 205,135,498 | 2,831,998,448 | 2,133,089,736 |
| 20 | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 3,399,345,565 | 1,491,869,368 | 5,945,378,101 | 2,953,289,307 |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 22 | 1,400,687,569 | 110,892,266 | 5,601,771,603 | 4,135,354,772 |
| 22 | 7. Chi phí tài chính | 23 | 17,692 | 852,784 | 4,471,861,955 | 8,335,837,282 |
| 23 | + Trong đó: chi phí lãi vay | | - | - | - | 84,060,000 |
| 25 | 8. Chi phí bán hàng | | 463,838,445 | - | 883,197,225 | - |
| 26 | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 24 | 2,444,487,165 | 3,723,211,483 | 6,528,966,279 | 9,089,010,925 |
| 30 | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 1,891,689,832 | (2,121,302,633) | (336,875,755) | (10,336,204,128) |
| 31 | 11. Thu nhập khác | | - | 2,300,713,302 | 428,772,815 | 2,309,063,921 |
| 32 | 12. Chi phí khác | | 125,721,118 | 38,174,049 | 137,004,988 | 38,174,049 |
| 40 | 13. Lợi nhuận khác | 25 | (125,721,118) | 2,262,539,253 | 291,767,827 | 2,270,889,872 |
| 50 | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 1,765,968,714 | 141,236,620 | (45,107,928) | (8,065,314,256) |
| 51 | 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 26 | 421,722,925 | - | 705,604,628 | - |
| 52 | 16. Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại | 26 | - | 171,809,023 | 9,994,900 | 150,377,167 |
| 60 | 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | | 1,344,245,789 | (30,572,403) | (760,707,456) | (8,215,691,423) |

Phạm Thị Oanh
Người lập

Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng

Lê Chí Hiếu
Tổng Giám Đốc
Ngày 29 tháng 10 năm 2018



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số | Chỉ tiêu | T. Minh | Cho kỳ báo cáo chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm | |
|-------|---|---------|--|-----------------|
| | | | 2018 | 2017 |
| | | | VND | VND |
| | I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | |
| 01 | 1. Lợi nhuận trước thuế | | (45,107,928) | (8,065,314,256) |
| | 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | |
| 02 | - Khấu hao tài sản cố định | | 191,098,512 | 196,521,363 |
| 03 | - Các khoản dự phòng | | 6,506,633,053 | 7,845,351,487 |
| 04 | - (Lãi), lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ. | | - | 887,392 |
| 05 | - (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư | | (5,599,767,303) | (3,867,196,972) |
| 06 | - Chi phí lãi vay | | - | 84,060,000 |
| 08 | 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | 1,052,856,334 | (3,805,690,986) |
| 09 | - (Tăng)/giảm các khoản phải thu | | (5,802,879,343) | (4,857,777,354) |
| 11 | - (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp) | | 14,837,983,100 | (1,884,387,219) |
| 12 | - (Tăng)/giảm chi phí trả trước | | (762,492,052) | 415,145,624 |
| 13 | - (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh | | - | 11,921,453,800 |
| 14 | - Tiền lãi vay đã trả | | - | (118,905,000) |
| 15 | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | (705,604,628) | - |
| 17 | - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | | (323,249,794) | (469,563,439) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | | 8,296,613,617 | 1,200,275,426 |
| | 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 | | (8,242,702,325) | (28,476,479) |
| 23 | 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị | | (34,500,000,000) | - |
| 24 | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của | | 34,100,000,000 | - |
| 27 | 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 234,157,582 | 3,584,819,154 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | | (8,408,544,743) | 3,556,342,675 |
| | III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | |
| 33 | 3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được | | - | 2,000,000,000 |
| 34 | 4. Tiền chi trả nợ gốc vay | | - | (5,800,000,000) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | | - | (3,800,000,000) |
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | | (111,931,126) | 956,618,101 |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | | 759,879,483 | 2,523,220,632 |
| 61 | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | | - | (887,392) |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | | 647,948,357 | 3,478,951,341 |

Phạm Thị Oanh
Người lập

Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng

Lê Chí Hiếu
Tổng Giám Đốc
Ngày 29 tháng 10 năm 2018



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2018**

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 30 tháng 09 năm 2018, Công ty có 4 công ty con (2017: 3 công ty con) như được trình bày ở Thuyết minh 4(a).

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018, Công ty có 28 nhân viên (2017: 39 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 30 THÁNG 09 NĂM 2018**

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 30 tháng 09 năm 2018 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 07 đến 30 tháng 09 năm 2018.

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 30 THÁNG 09 NĂM 2018**

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 30 THÁNG 09 NĂM 2018**

(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 30 THÁNG 09 NĂM 2018**

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 KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2018**

- 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 30 THÁNG 09 NĂM 2018**

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 30 THÁNG 09 NĂM 2018**

(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 KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2018**

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 30 THÁNG 09 NĂM 2018**

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

| | 30.09.2018 | 01.01.2018 |
|--------------------|--------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 84,381,273 | 142,394,460 |
| Tiền gửi ngân hàng | 563,567,084 | 617,485,023 |
| Tổng cộng | 647,948,357 | 759,879,483 |

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

(a) Đầu tư vào công ty con

Chi tiết các khoản đầu tư tại ngày 30 tháng 09 năm 2018 như sau :

| | 2018 | | | |
|---|------------------------|-----------------------|--|---|
| | 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 Thiết Kế Và Xây Dựng Đất Phúc | 54,274,140,000 | - | 100% | Dịch vụ thi công, thiết kế công trình |
| 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 |
| | 582,415,580,000 | | | |

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018, do không có đầy đủ thông tin cần thiết, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên.

(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| | 2018 | | 2017 | |
|--------------------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| | 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

| | 30.09.2018 VND | 01.01.2018 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 | 260,243,867 | 113,767,346 |
| Bên liên quan (Thuyết minh 31(b)) | 210,410,222 | 165,000,000 |
| | <u>4,109,904,089</u> | <u>3,918,017,346</u> |

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018 và 31 tháng 12 năm 2017, 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

| | 30.09.2018 VND | 01.01.2018 VND |
|---|----------------------|----------------------|
| Bên thứ ba | | |
| Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Xây Dựng Mai-Archi | 2,877,080,000 | 2,877,080,000 |
| Công ty Luật TNHH MTV Công Hùng Và Cộng Sự | 1,250,000,000 | - |
| Trả trước cho các bên khác | 331,424,345 | 77,735,859 |
| Bên liên quan (thuyết minh 31 (b)) | 88,056,841 | - |
| | <u>4,546,561,186</u> | <u>2,954,815,859</u> |

7 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

| | 30.09.2018 VND | 01.01.2018 VND |
|---|----------------------|------------------------|
| Cho các cá nhân vay | - | 118,600,000,000 |
| Cho bên liên quan vay (Thuyết minh 31(b)) (*) | 2,000,000,000 | 4,000,000,000 |
| | <u>2,000,000,000</u> | <u>122,600,000,000</u> |

(*) Đây là khoản cho vay tín chấp đối với Công Ty TNHH Sản Xuất Bao Bì Thiên Ý, một công ty của công ty, với mức lãi suất 6%/năm. Khoản cho vay này có thời hạn đáo hạn trong năm 2018.

8 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

| | 30.09.2018 | | 01.01.2018 | |
|----------------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá gốc VND | Dự phòng VND |
| Ứng trước cho đối tác kinh doanh | 3,650,000,000 | (3,650,000,000) | 3,650,000,000 | (3,650,000,000) |
| Thu lãi cho vay | 5,365,609,721 | - | 22,216,667 | - |
| Tạm ứng cho nhân viên | 288,000,000 | - | 18,000,000 | - |
| Chuyển nhượng khoản đầu tư | - | - | 109,300,000,000 | - |
| Các khoản khác | 11,053,347,594 | (641,100,000) | 712,153,952 | (641,100,000) |
| | <u>20,356,957,315</u> | <u>(4,291,100,000)</u> | <u>113,702,370,619</u> | <u>(4,291,100,000)</u> |

Trong đó:

| | | | | |
|---|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh 31(b)) | 10,040,666,666 | - | 109,322,216,667 | - |
| Phải thu các bên khác | 10,316,290,649 | (4,291,100,000) | 4,380,153,952 | (4,291,100,000) |

9 NỢ XẤU

| | 30.09.2018 | | | 01.01.2018 | | |
|---|----------------------|--|------------------------|----------------------|----------------------------------|------------------------|
| | 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

| | 30.09.2018 VND | 01.01.2018 VND |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ngắn hạn | | |
| Phí môi giới hợp đồng thuê văn phòng | 536,792,190 | - |
| Phí thuê văn phòng | 269,816,000 | 263,958,000 |
| Khác | 1,418,181 | - |
| | <u>808,026,371</u> | <u>263,958,000</u> |
| Dài hạn | | |
| Công cụ dụng cụ | <u>227,348,681</u> | <u>8,925,000</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 01.01.2018 | 371,369,520 | 914,865,513 | 858,292,949 | 2,144,527,982 |
| - Mua trong năm | | | - | - |
| - Đầu tư XD/CB hoàn thành | | | | - |
| - Tăng khác | | | | - |
| - Chuyển sang BĐS đầu tư | | | | - |
| - Thanh lý, nhượng bán | | | | - |
| - Giảm khác | | | | - |
| Số dư 30.09.2018 | 371,369,520 | 914,865,513 | 858,292,949 | 2,144,527,982 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | |
| Số dư 01.01.2018 | 225,288,271 | 914,865,513 | 858,292,949 | 1,998,446,733 |
| - Khấu hao trong năm | 11,141,082 | | | 11,141,082 |
| - Tăng khác | | | | - |
| - Chuyển sang BĐS đầu tư | | | | - |
| - Thanh lý, nhượng bán | | | | - |
| - Giảm khác | | | | - |
| Số dư 30.09.2018 | 236,429,353 | 914,865,513 | 858,292,949 | 2,009,587,815 |
| Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình | | | | |
| - Tại ngày 01.01.2018 | 146,081,249 | - | - | 146,081,249 |
| - Tại ngày 30.09.2018 | 134,940,167 | - | - | 134,940,167 |

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018, 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 1,8 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 1,8 tỷ đồng).

(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 01.01.2018 | | 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 30.09.2018 | - | 278,572,525 | - | 278,572,525 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | |
| Số dư 01.01.2018 | | 243,964,422 | | 243,964,422 |
| - Khấu hao trong năm | | 26,794,026 | | 26,794,026 |
| - Tăng khác | | | | - |
| - Chuyển sang BĐS đầu tư | | | | - |
| - Thanh lý, nhượng bán | | | | - |
| - Giảm khác | | | | - |
| Số dư 30.09.2018 | - | 270,758,448 | - | 270,758,448 |
| Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình | | | | |
| - Tại ngày 01.01.2018 | - | 34,608,103 | - | 34,608,103 |
| - Tại ngày 30.09.2018 | - | 7,814,077 | - | 7,814,077 |

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

Mẫu số B 09 - DN

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 2018 và ngày 30 tháng 09 năm 2018

26,001,367,597

Khấu hao lũy kế

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018

22,580,718,163

Khấu hao trong năm 2018

153,163,404

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018

22,733,881,567

Giá trị còn lại

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018

3,420,649,434

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018

3,267,486,030

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 30 tháng 09 năm 2018 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 20,9 tỷ đồng.

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:

| | 30.09.2018 VND | 01.01.2018 VND |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Dự án khu dân cư Cần Giờ (*) | 82,433,738,044 | 76,381,542,285 |
| Dự án khu dân cư Bình Trưng Đông (**) | 95,137,667,063 | 93,017,882,042 |
| Dự án khác | 94,371,545 | 23,650,000 |
| | <u>177,665,776,652</u> | <u>169,423,074,327</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 tương đương 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.

14 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU/ PHẢI NỘP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

(a) Phải thu

Các khoản phải thu từ ngân sách Nhà nước chủ yếu bao gồm thuế giá trị gia tăng đầu vào sẽ được hoàn lại phát sinh từ dự án Bình Trưng Đông (Thuyết minh 13) và của hoạt động sản xuất kinh doanh.

(b) Phải nộp

| | Tại ngày 1.1.2018 VND | Phải nộp trong năm VND | Đã nộp trong năm VND | Tại ngày 30.09.2018 VND |
|----------------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Thuế giá trị gia tăng | 20,790,136 | 341,669,359 | 362,459,495 | - |
| Thuế thu nhập cá nhân | 42,940,460 | 366,122,124 | 376,575,365 | 32,487,219 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | - | 705,604,628 | 705,604,628 | - |
| | 63,730,596 | 1,413,396,111 | 1,444,639,488 | 32,487,219 |

15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 30.09.2018 VND | 01.01.2018 VND |
|----------------|-------------------|-------------------|
| Các khoản khác | 47,922,000 | 47,922,000 |
| | 47,922,000 | 47,922,000 |

16 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Ngắn hạn

| | 30.09.2018 VND | 01.01.2018 VND |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Tiền đặt cọc của khách hàng mua dự án Bình Trưng Đông | 54,931,147,276 | 54,931,147,276 |
| Tiền đặt cọc của khách hàng thuê văn phòng | 2,504,467,040 | 551,812,210 |
| Khác | 15,610,568,307 | 1,945,301,840 |
| Cổ tức phải trả (*) | 711,382,723 | 711,382,723 |
| | 73,757,565,346 | 58,139,644,049 |

(*) Biến động cổ tức phải trả trong năm như sau:

| | 30.09.2018 VND | 01.01.2018 VND |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| Số dư đầu năm | 711,382,723 | 717,526,573 |
| Cổ tức phải trả trong năm | - | - |
| Cổ tức đã chi trả | - | (6,143,850) |
| Số dư cuối năm | 711,382,723 | 711,382,723 |

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

Mẫu số B 09 - DN

| (b) Dài hạn | 30.09.2018 VND | 01.01.2018 VND |
|--|--------------------|--------------------|
| Tiền đặt cọc của khách hàng thuê văn phòng | 894,650,432 | 906,534,117 |
| | <u>894,650,432</u> | <u>906,534,117</u> |

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018 và 31 tháng 12 năm 2017, Công ty không có khoản phải trả khác trọng yếu nào bị quá hạn.

17 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

| (a) Ngắn hạn | 30.09.2018 VND | 01.01.2018 VND |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Tiền lãi phải trả ước tính cho khách hàng mua dự án Bình Trưng Đông | 57,812,647,912 | 55,721,339,370 |
| | <u>57,812,647,912</u> | <u>55,721,339,370</u> |
| (b) Dài hạn | | |
| Dự phòng trợ cấp thôi việc | 212,839,250 | 262,813,750 |
| | <u>212,839,250</u> | <u>262,813,750</u> |

18 QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

| | 30.09.2018 VND | 01.01.2018 VND |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Số dư đầu năm | 8,543,721,119 | 9,017,884,558 |
| Chi phúc lợi cho nhân viên | (221,974,958) | (488,221,236) |
| Chi khác | (101,274,836) | 14,057,797 |
| Số dư cuối năm | <u>8,220,471,325</u> | <u>8,543,721,119</u> |

19 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

| (a) Số lượng cổ phiếu | 2018 | 2017 |
|---|-------------------|-------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký, phát hành và đang lưu hành | <u>38,629,988</u> | <u>38,629,988</u> |

| (b) Tình hình biến động của vốn cổ phần | Số cổ phiếu | Cổ phiếu phổ thông VND |
|--|-------------|---------------------------|
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018 và ngày 30 tháng 06 năm 2018 | 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.

20 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 2017 | 386,299,880,000 | 251,697,570,000 | (36,538,854,966) | 601,458,595,034 |
| Lãi trong năm | - | - | 9,842,622,017 | 9,842,622,017 |
| Vốn tăng trong năm | | | - | - |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 | 386,299,880,000 | 251,697,570,000 | (26,696,232,949) | 611,301,217,051 |
| Lãi trong năm | - | - | (760,707,456) | (760,707,456) |
| Chênh lệch tỷ giá | | | - | - |
| Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018 | <u>386,299,880,000</u> | <u>251,697,570,000</u> | <u>(27,456,940,405)</u> | <u>610,540,509,595</u> |

21 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 762 Đô la Mỹ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 556 Đô la Mỹ).

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

Mẫu số B 09 - DN

22 DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | 01.01.2018- 30.09.2018 VND | 01.01.2017- 30.09.2017 VND |
|------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Doanh thu cho thuê văn phòng | 8,777,376,549 | 5,086,379,043 |
| Tổng cộng | 8,777,376,549 | 5,086,379,043 |

23 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | 01.01.2018- 30.09.2018 VND | 01.01.2017- 30.09.2017 VND |
|----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Giá vốn cho thuê văn phòng | 2,831,998,448 | 2,133,089,736 |
| Tổng cộng | 2,831,998,448 | 2,133,089,736 |

24 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | 01.01.2018- 30.09.2018 VND | 01.01.2017- 30.09.2017 VND |
|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư | - | 2,391,574,776 |
| Thu nhập cổ tức | 4,200 | 1,142,483,400 |
| Lãi tiền gửi ngân hàng và cho vay | 5,599,763,103 | 240,250,993 |
| Lãi do chênh lệch tỷ giá | 2,004,300 | - |
| Lãi từ hoạt động khác | - | 361,045,603 |
| Tổng cộng | 5,601,771,603 | 4,135,354,772 |

25 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | 01.01.2018- 30.09.2018 VND | 01.01.2017- 30.09.2017 VND |
|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Dự phòng giảm giá tổn thất đầu tư | 4,465,299,011 | 8,249,385,787 |
| Lãi tiền vay | - | 84,060,000 |
| Chi phí tài chính khác | 6,562,944 | 2,391,495 |
| Tổng cộng | 4,471,861,955 | 8,335,837,282 |

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

Mẫu số B 09 - DN

26 CHI PHÍ BÁN HÀNG

| | 01.01.2018- 30.09.2018 VND | 01.01.2017- 30.09.2017 VND |
|--|---|---|
| - Chi phí hoa hồng môi giới cho thuê văn phòng | 883,197,225 | - |
| Tổng cộng | 883,197,225 | - |

27 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | 01.01.2018- 30.09.2018 VND | 01.01.2017- 30.09.2017 VND |
|-----------------------------|---|---|
| - Chi phí lương nhân viên | 3,730,324,536 | 4,639,059,357 |
| - Chi phí khấu hao TSCĐ | 37,935,108 | 43,357,959 |
| - Chi phí thuê | 1,517,711,455 | 1,266,949,723 |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 498,229,518 | 2,478,640,323 |
| - Chi phí bằng tiền khác | 744,765,662 | 661,003,563 |
| Tổng cộng | 6,528,966,279 | 9,089,010,925 |

28 THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

| | 01.01.2018- 30.09.2018 VND | 01.01.2017- 30.09.2017 VND |
|---|---|---|
| Thu nhập khác | 428,772,815 | 2,309,063,921 |
| Xóa sổ các khoản công nợ của khách hàng | 428,737,700 | |
| Khác | 35,115 | 2,309,063,921 |
| Chi phí khác | 137,004,988 | 38,174,049 |
| Chi phí phạt | 137,004,875 | 18,174,049 |
| Khác | 113 | 20,000,000 |
| Lợi nhuận khác thuần | 291,767,827 | 2,270,889,872 |

29 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:

| | 01.01.2018- 30.09.2018 VND | 01.01.2017- 30.09.2017 VND |
|------------------------------|---|---|
| Lợi nhuận kế toán trước thuế | (45,107,928) | (8,065,314,256) |
| Thuế tính ở thuế suất 20% | (9,021,586) | (1,613,062,851) |

Các khoản điều chỉnh :

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

Mẫu số B 09 - DN

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Thu nhập không chịu thuế : | - | (228,496,680) |
| Chi phí không được khấu trừ : | 219,578,042 | - |
| Lỗi tính thuế không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn : | - | 1,991,936,698 |
| Thu nhập hoãn lại không tính thuế TNDN | (200,561,556) | |
| Trích thuế nộp thiếu những năm trước | 705,604,628 | |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp | <u>715,599,528</u> | <u>150,377,167</u> |

Trong đó :

| | | |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 705,604,628 | - |
| Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | <u>9,994,900</u> | <u>150,377,167</u> |
| Tổng cộng | <u>715,599,528</u> | <u>150,377,167</u> |

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.

30 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

| | 01.01.2018- 30.09.2018 VND | 01.01.2017- 30.09.2017 VND |
|---------------------------|---|---|
| Chi phí nhân viên | 4,284,539,332 | 5,553,686,161 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 4,727,998,436 | 3,205,724,521 |
| Chi phí khấu hao | 191,098,512 | 197,559,363 |
| Chi phí khác | <u>1,040,525,672</u> | <u>2,265,130,616</u> |
| Tổng cộng | <u>10,244,161,952</u> | <u>11,222,100,661</u> |

31 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:

| | 01.01.2018- 30.09.2018 VND | 01.01.2017- 30.09.2017 VND |
|--|---|---|
| Thu nhập của thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc công ty | 1,827,223,777 | 1,698,792,858 |

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

| | 30.09.2018 VND | 30.09.2017 VND |
|---|-------------------|-------------------|
| Phải thu ngắn hạn khách hàng (thuyết minh 5) | | |
| Công ty con | 210,410,222 | - |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn (thuyết minh 6) | | |
| Công ty con | 88,056,841 | - |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn (thuyết minh 7) | | |
| Công ty con | 2,000,000,000 | 4,300,000,000 |
| Phải thu ngắn hạn khác (thuyết minh 8) | | |
| Công ty con | 40,666,666 | 250,333,332 |
| Cổ đông lớn | 10,000,000,000 | - |
| Thành viên quản lý chủ chốt của Công ty con | - | 4,500,000,000 |
| Phải trả ngắn hạn khác | | |
| Công ty con | - | 33,000,000 |

32 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 22 và Thuyết minh 23.

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 29 Tháng 10 năm 2018.



Phạm Thị Oanh
Người lập



Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng




Lê Chí Hiếu
Tổng Giám Đốc