



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 IV NĂM 2017



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2017

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017

CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HỒ CHÍ MINH
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2017
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Chủ Tịch HĐQT	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)	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (Mẫu số B 03 – DN)	7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (Mẫu số B 09 – DN)	8

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 33 ngày 24 tháng 05 năm 2017, do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Hội đồng Quản trị

Ông Trần Bảo Toàn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Ngọc Trường Chi	Thành viên
Ông Quan Minh Tuấn	Thành viên
Ông Lưu Minh Thiện	Thành viên

Ban kiểm soát

Bà Nguyễn Thùy Trang	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Thanh Vân	Thành viên
Ông Trần Cao Long	Thành viên

Người đại diện theo pháp luật

Ông Trần Bảo Toàn	Chủ Tịch HĐQT
-------------------	---------------

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 CHỦ TỊCH HĐQT ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2017

Chủ Tịch HĐQT của Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh (“Công ty”) chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2017 thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của riêng Công ty cho kỳ kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Chủ Tịch HĐQT được yêu cầu phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng chúng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở đơn vị hoạt động liên tục trừ khi giá định đơn vị hoạt động liên tục là không phù hợp.

Chủ Tịch HĐQT của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh số 2 của báo cáo tài chính riêng. Chủ Tịch HĐQT của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để ngăn ngừa và phát hiện các gian lận và các sai sót khác.

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Theo đây, tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng kèm theo từ trang 3 đến trang 28. Báo cáo tài chính riêng này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của riêng Công ty cho năm tài chính 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 tại Việt Nam.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”) cho kỳ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 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.



Trần Bảo Toàn

Chủ Tịch HĐQT

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 01 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Mã số	TÀI SẢN	T. Minh	Tại ngày	
			31.12.2017 VNĐ	31.12.2016 VNĐ
100	A . TÀI SẢN NGẮN HẠN		240,817,479,157	237,621,740,462
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	759,879,483	2,523,220,632
111	1. Tiền		759,879,483	2,156,334,847
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	366,885,785
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		-	223,953,296,000
121	1. Chứng khoán kinh doanh	4(a)	-	224,221,453,800
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	4(a)	-	(268,157,800)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		235,244,853,824	5,561,959,988
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	3,918,017,346	3,764,231,802
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	2,954,815,859	1,025,475,608
133	3. Phải thu nội bộ ngắn hạn		-	-
134	4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng		-	-
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	122,600,000,000	4,300,000,000
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	8	113,702,370,619	4,502,602,578
137	7. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	9	(7,930,350,000)	(8,030,350,000)
139	8. Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	IV. Hàng tồn kho		-	-
141	1. Hàng tồn kho		-	-
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		4,812,745,850	5,583,263,842
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		263,958,000	557,469,625
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	13(a)	3,602,425,708	3,602,425,708
153	3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	13(a)	946,362,142	946,362,142
155	5. Tài sản ngắn hạn khác		-	477,006,367

Các thuyết minh từ trang 8 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

Mẫu số B01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	T. Minh	Tại ngày	
			31.12.2017 VNĐ	31.12.2016 VNĐ
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		487,141,801,006	487,458,848,736
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		10,000,000	10,000,000
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		-	-
213	3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc		-	-
214	4. Phải thu nội bộ dài hạn		-	-
216	6. Phải thu dài hạn khác		10,000,000	10,000,000
219	7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	-
220	II. Tài sản cố định	10	180,689,352	238,499,964
221	1. Tài sản cố định hữu hình		146,081,249	160,936,025
222	- Nguyên giá		2,144,527,982	2,182,582,982
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(1,998,446,733)	(2,021,646,957)
227	3. Tài sản cố định vô hình		34,608,103	77,563,939
228	- Nguyên giá		278,572,525	278,572,525
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(243,964,422)	(201,008,586)
230	III. Bất động sản đầu tư	11	3,420,649,434	3,624,867,306
231	- Nguyên giá		26,001,367,597	26,001,367,597
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(22,580,718,163)	(22,376,500,291)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		124,299,753,196	124,210,210,349
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	12	124,299,753,196	124,210,210,349
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	-
250	V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		359,115,580,000	359,115,580,000
251	1. Đầu tư vào công ty con	4(b)	359,115,580,000	359,115,580,000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		-	-
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		450,000,000	450,000,000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(450,000,000)	(450,000,000)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		115,129,024	259,691,117
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		8,925,000	-
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		106,204,024	259,691,117
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)		727,959,280,163	725,080,589,198

Các thuyết minh từ trang 8 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)

Mã số	NGUỒN VỐN	T. Minh	Tại ngày	
			31.12.2017 VNĐ	31.12.2016 VNĐ
300	A . NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)		79,694,378,762	86,954,954,019
310	I. Nợ ngắn hạn		78,525,030,895	85,460,024,278
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn		47,922,000	47,922,000
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		410,387,048	410,387,048
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13(b)	218,346,026	1,975,884,775
314	4. Phải trả công nhân viên		-	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		566,992,414	1,585,251,476
318	8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	-
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	14	58,139,644,049	58,024,676,182
320	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	28(b)	-	3,800,000,000
321	11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	15(a)	10,598,018,239	10,598,018,239
322	12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	16	8,543,721,119	9,017,884,558
330	II. Nợ dài hạn		1,169,347,867	1,494,929,741
337	7. Phải trả dài hạn khác		906,534,117	1,198,461,491
341	11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	-
342	12. Dự phòng phải trả dài hạn	15(b)	262,813,750	296,468,250
400	B . VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 +430)		648,264,901,401	638,125,635,179
410	I. Vốn chủ sở hữu		648,264,901,401	638,125,635,179
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	10,267,451,401	128,185,179
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		128,185,179	10,651,805,265
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		10,139,266,222	(10,523,620,086)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)		727,959,280,163	725,080,589,198



Phạm Thị Oanh
Người lập



Phạm Thị Hồng Cẩm
Kế toán trưởng



Trần Bảo Toàn
Chu Tịch HĐQT
Ngày 26 tháng 01 năm 2018

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 : 04		Lũy kế từ đầu năm đến kỳ báo cáo	
			Năm nay VND	Năm trước VND	31.12.2017 VND	31.12.2016 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	2,024,598,886	1,703,085,020	7,110,977,929	6,378,942,852
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2,024,598,886	1,703,085,020	7,110,977,929	6,378,942,852
11	4. Giá vốn hàng bán	21	655,100,347	686,612,239	2,490,212,458	3,020,548,557
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1,369,498,539	1,016,472,781	4,620,765,471	3,358,394,295
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	193,871,300	(407,196,186)	4,061,068,272	2,072,633,435
22	7. Chi phí tài chính	23	71	4,508,901,743	(181,706,234)	4,235,367,661
23	+ Trong đó: chi phí lãi vay		-	34,845,000	84,060,000	50,845,000
25	8. Chi phí bán hàng		-	61,372,333	-	255,725,000
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	2,310,708,919	3,019,074,951	11,697,697,469	11,736,830,180
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(747,339,151)	(6,980,072,432)	(2,834,157,492)	(10,796,895,111)
31	11. Thu nhập khác		11,013,636,365	2,421,760	13,322,700,286	105,871,760
32	12. Chi phí khác		3,000,000	-	41,174,049	-
40	13. Lợi nhuận khác	25	11,010,636,365	2,421,760	13,281,526,237	105,871,760
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		10,263,297,214	(6,977,650,672)	10,447,368,745	(10,691,023,351)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26	154,615,430	-	154,615,430	-
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	26	3,109,926	(228,080,567)	153,487,093	(167,403,265)
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		10,105,571,858	(6,749,570,105)	10,139,266,222	(10,523,620,086)

Phạm Thị Oanh
Người lập


Phạm Thị Hồng Cẩm
Kế toán trưởng




Trần Bảo Toàn
Chủ tịch HĐQT
Ngày 26 tháng 01 năm 2018

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

Mã số	Chỉ tiêu	T. Minh	Kỳ báo cáo kết thúc	
			Ngày 31 tháng 12 năm	
			2017	2016
			VND	VND
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		10,447,368,745	(10,691,023,351)
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(4,146,210,783)	(3,282,578,882)
02	- Khấu hao tài sản cố định		223,973,484	262,028,484
03	- Các khoản dự phòng		(401,812,300)	(3,581,615,450)
04	- (Lãi), lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.		217,136	4,512,635
05	- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		(4,052,649,103)	(18,349,551)
06	- Chi phí lãi vay		84,060,000	50,845,000
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay		6,301,157,962	(13,973,602,234)
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu		(110,657,345,788)	99,122,724,716
10	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho		-	-
11	- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)		(2,763,296,888)	(5,063,680,755)
12	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước		284,586,625	(165,969,625)
13	- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh		224,221,453,800	(25,691,453,800)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(118,905,000)	(16,000,000)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(1,360,072,019)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(474,163,439)	(1,215,701,114)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		116,793,487,272	51,636,245,169
	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		(89,542,847)	(154,853,638)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài		13,636,364	100,800,000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị		(118,600,000,000)	(5,000,000,000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của		300,000,000	13,264,338,606
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(68,495,000,000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	300,000,000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3,619,295,198	2,072,633,435
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(114,756,611,285)	(57,912,081,597)
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của		-	-
32	2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ		-	-
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)	-
35	5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính		-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(3,800,000,000)	-
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(1,763,124,013)	(6,275,836,428)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		2,523,220,632	8,798,797,868
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(217,136)	259,192
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		759,879,483	2,523,220,632


Phạm Thị Oanh
Kế toán tổng hợp
Người lập


Phạm Thị Hồng Cẩm
Kế toán trưởng


Trần Bảo Toàn
Chủ tịch HĐQT

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 28 là một phần hợp thành báo cáo tài chính riêng này

Ngày 26 tháng 01 năm 2018

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017**

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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 xây dựng dân dụng, cho thuê và kinh doanh bất động sản.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có 3 công ty con (2016: 3 công ty con) như được trình bày ở Thuyết minh 4(b).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có 39 nhân viên (2016: 46 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 NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017**

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. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 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 10 đến 31 tháng 12 năm 2017.

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.

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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017**

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.

(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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017**

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.

Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Tổn 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. Tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017**

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.
- 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017**

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.

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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017**

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.

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.

(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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017**

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 NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017**

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 NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017**

2.24 Các bên liên quan

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

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

2.25 Báo cáo bộ phận

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

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

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31.12.2017	31.12.2016
	VND	VND
Tiền mặt	142,394,460	392,565,437
Tiền gửi ngân hàng	617,485,023	1,763,769,410
Các khoản tương đương tiền (*)	-	366,885,785
Tổng cộng	759,879,483	2,523,220,632

(*) Đây là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn dưới ba tháng.

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

(a) Chứng khoán kinh doanh

Chi tiết các khoản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau :

	2017			2016		
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Chứng khoán niêm yết						
TDH	-	-	-	11,921,453,800	11,653,296,000	(268,157,800)
Đầu tư ngắn hạn khác						
Thông Đức	-	-	-	212,300,000,000	-	-
	-	-	-	224,221,453,800	-	(268,157,800)

(b) Đầu tư vào công ty con

Chi tiết các khoản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau :

	2017			
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Quyền sở hữu và quyền biểu quyết</i>	<i>Hoạt động chính</i>
	VND	VND	%	
Phúc Thịnh Đức	195,700,000,000	-	95%	Kinh doanh bất động sản, xây dựng
Bách Kinh	109,141,440,000	-	100%	Sản xuất bao bì, sản phẩm từ nhựa và vật liệu xây dựng
Đất Phúc	54,274,140,000	-	100%	Dịch vụ thi công, thiết kế công trình
	359,115,580,000			

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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.

5 PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	31.12.2017	31.12.2016
	VND	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	113,767,346	121,588,146
Bên liên quan (Thuyết minh 28(b))	165,000,000	3,393,656
	3,918,017,346	3,764,231,802

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31.12.2017	31.12.2016
	VND	VND
Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Xây Dựng Mai-archi	2,877,080,000	
Các khoản khác	77,735,859	1,025,475,608
	2,954,815,859	1,025,475,608

7 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31.12.2017	31.12.2016
	VND	VND
Bên liên quan (Thuyết minh 28(b))	4,000,000,000	4,300,000,000
Các khoản khác	118,600,000,000	
	122,600,000,000	4,300,000,000

8 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31.12.2017		31.12.2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị 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)
Phải thu lãi tiền gửi và lãi cho vay	22,216,667	-	70,791,666	-
Các khoản khác	110,030,153,952	(641,100,000)	781,810,912	(741,100,000)
	113,702,370,619	(4,291,100,000)	4,502,602,578	(4,391,100,000)

9 NỢ XẤU

	31.12.2017			31.12.2016		
	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 Phụng Hoàng	1,500,000,000	-	(1,500,000,000)	1,500,000,000	-	(1,500,000,000)
Khác	641,100,000	-	(641,100,000)	741,100,000	-	(741,100,000)
	<u>7,930,350,000</u>	-	<u>(7,930,350,000)</u>	<u>8,030,350,000</u>	-	<u>(8,030,350,000)</u>

10 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 01.01.2017	371,369,520	952,920,513	858,292,949	2,182,582,982
- Mua trong năm			-	-
- Đầu tư XDCB hoàn thành				-
- Tặng khác				-
- Chuyển sang BĐS đầu tư				-
- Thanh lý, nhượng bán		(38,055,000)		(38,055,000)
- Giảm khác				-
Số dư 31.12.2017	371,369,520	914,865,513	858,292,949	2,144,527,982
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư 01.01.2017	210,433,495	952,920,513	858,292,949	2,021,646,957
- Khấu hao trong năm	14,854,776			14,854,776
- Tặng khác				-
- Chuyển sang BĐS đầu tư				-
- Thanh lý, nhượng bán		(38,055,000)		(38,055,000)
- Giảm khác				-
Số dư 31.12.2017	225,288,271	914,865,513	858,292,949	1,998,446,733
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình				
- Tại ngày 01.01.2017	160,936,025	-	-	160,936,025
- Tại ngày 31.12.2017	146,081,249	-	-	146,081,249

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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 2016: 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 01.01.2017		278,572,525		278,572,525
- Mua trong năm			-	-
- Đầu tư XD/CB hoàn thành				-
- Tăng khác				-
- Chuyển sang BĐS đầu tư				-
- Thanh lý, nhượng bán				-
- Giảm khác				-
Số dư 31.12.2017	-	278,572,525	-	278,572,525
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư 01.01.2017		201,008,586		201,008,586
- Khấu hao trong năm		42,955,836		42,955,836
- Tăng khác				-
- Chuyển sang BĐS đầu tư				-
- Thanh lý, nhượng bán				-
- Giảm khác				-
Số dư 31.12.2017	-	243,964,422	-	243,964,422
Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình				
- Tại ngày 01.01.2017		77,563,939	-	77,563,939
- Tại ngày 31.12.2017		34,608,103	-	34,608,103

11 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

Nhà cửa
VND

Nguyên giá

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2017 26,001,367,597

Khấu hao lũy kế

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017 22,376,500,291

Khấu hao trong năm 2017 204,217,872

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 22,580,718,163

Giá trị còn lại

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017 3,624,867,306

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 3,420,649,434

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 20,8 tỷ đồng.

12 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỜ DANG DÀI HẠN

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

	31.12.2017 VND	31.12.2016 VND
Dự án khu dân cư Cần Giờ (*)	76,381,542,285	76,320,475,917
Dự án khu dân cư Bình Trưng Đông (**)	47,894,560,911	47,866,084,432
Dự án khác	23,650,000	23,650,000
	<u>124,299,753,196</u>	<u>124,210,210,349</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.

13 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 12).

(b) Phải nộp

	Tại ngày 1.1.2017 VND	Phải nộp trong năm VND	Thực nộp trong năm VND	Tại ngày 31.12.2017 VND
Thuế giá trị gia tăng	1,666,638	352,980,519	333,857,021	20,790,136
Thuế thu nhập cá nhân	24,218,137	351,597,483	332,875,160	42,940,460
Thuế thu nhập doanh nghiệp		154,615,430	-	154,615,430
Thuế nhà đất	1,950,000,000	39,885,887	1,989,885,887	-
Thuế môn bài	-	3,000,000	3,000,000	-
	<u>1,975,884,775</u>	<u>902,079,319</u>	<u>2,659,618,068</u>	<u>218,346,026</u>

14 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31.12.2017	31.12.2016
	VND	VND
Tiền đặt cọc của khách hàng mua dự án Bình Trưng Đông	54,931,147,276	54,931,147,276
Cổ tức phải trả (*)	711,382,723	717,526,573
Các khoản khác	2,497,114,050	2,376,002,333
	<u>58,139,644,049</u>	<u>58,024,676,182</u>

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

	31.12.2017	31.12.2016
	VND	VND
Số dư đầu năm	717,526,573	717,526,573
Cổ tức phải trả trong năm	-	-
Cổ tức đã chi trả	-	-
Số dư cuối năm	<u>717,526,573</u>	<u>717,526,573</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty không có bất kỳ khoản phải trả ngắn hạn khác nào bị quá hạn.

15 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**(a) Ngắn hạn**

Dự phòng phải trả ngắn hạn liên quan đến tiền lãi ước tính phải trả trên khoản thu được từ dự án Bình Trưng Đông.

(b) Dài hạn

Dự phòng phải trả dài hạn liên quan đến trợ cấp thôi việc của người lao động.

16 QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	31.12.2017	31.12.2016
	VND	VND
Số dư đầu năm	9,017,884,558	10,233,585,672
Chi phúc lợi cho nhân viên	(488,221,236)	(1,240,786,562)
Khác	14,057,797	25,085,448
Số dư cuối năm	<u>8,543,721,119</u>	<u>9,017,884,558</u>

17 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

	2017	2016
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 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2017	38,629,988	386,299,880,000
Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu. Công ty không có cổ phiếu ưu đãi.		

18 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 2016	276,099,880,000	198,611,990,000	10,651,805,265	485,363,675,265
Lỗi trong năm	-	-	(10,523,620,086)	(10,523,620,086)
Vốn tăng trong năm	110,200,000,000	53,085,580,000	-	16,328,558,000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>386,299,880,000</u>	<u>251,697,570,000</u>	<u>128,185,179</u>	<u>638,125,635,179</u>
Lãi trong năm	-	-	10,139,266,222	10,139,266,222
Chênh lệch tỷ giá			-	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>386,299,880,000</u>	<u>251,697,570,000</u>	<u>10,267,451,401</u>	<u>648,264,901,401</u>

19 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 556.27 Đô la Mỹ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 934 Đô la Mỹ).

20 DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	01.10.2017- 31.12.2017 VND	01.10.2016- 31.12.2016 VND
Doanh thu cho thuê văn phòng	1,635,250,460	1,703,085,020
Khác	389,348,426	-
Tổng cộng	2,024,598,886	1,703,085,020

21 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	01.10.2017- 31.12.2017 VND	01.10.2016- 31.12.2016 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng	655,100,347	686,612,239
Tổng cộng	655,100,347	686,612,239

22 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	01.10.2017- 31.12.2017 VND	01.10.2016- 31.12.2016 VND
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	-	338,561,666
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	193,201,044	26,508,768
Lãi liên doanh	-	-
Lãi do đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ c	-	-
Lãi từ hoạt động khác	670,256	(772,266,620)
Tổng cộng	193,871,300	(407,196,186)

23 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	01.10.2017- 31.12.2017 VND	01.10.2016- 31.12.2016 VND
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư	-	1,950,000,000
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	268,157,800
Lãi tiền vay	-	34,845,000
Chi phí tài chính khác	71	2,243,999,689
Lỗ do chênh lệch tỷ giá hối đoi đã thực hiện	-	11,899,254
Tổng cộng	71	4,508,901,743

24 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	01.10.2017- 31.12.2017 VND	01.10.2016- 31.12.2016 VND
- Chi phí nhân viên quản lý	1,159,314,713	1,506,220,429
- Chi phí vật liệu quản lý	8,865,727	
- Chi phí đồ dùng văn phòng	6,468,805	
- Chi phí khấu hao TSCĐ	14,452,653	14,452,653
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	950,632,956	429,984,141
- Chi phí bằng tiền khác	170,974,065	1,068,417,728
Tổng cộng	2,310,708,919	3,019,074,951

25 LỢI NHUẬN KHÁC

	01.10.2017- 31.12.2017 VND	01.10.2016- 31.12.2016 VND
Thu nhập khác	11,013,636,365	2,421,760
Chi phí khác	3,000,000	-
	11,016,636,365	2,421,760

26 THUẾ

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:

	01.10.2017- 31.12.2017 VND	01.10.2016- 31.12.2016 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	10,263,297,214	(6,977,650,672)
Thuế tính ở thuế suất 20%	2,052,659,443	(1,395,530,134)
Điều chỉnh :		
Thu nhập không chịu thuế :	(1,142,483,400)	-
Chi phí không được khấu trừ :	1,389,262,940	-
Lỗi tính thuế mà không ghi nhân tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(1,991,336,460)	1,167,449,568
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	308,102,523	(228,080,567)
Trong đó :		
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	154,615,430	-
Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	153,487,093	(228,080,567)
Tổng cộng	308,102,523	(228,080,567)

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.

27 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	01.10.2017- 31.12.2017 VND	01.10.2016- 31.12.2016 VND
Chi phí nhân viên	1,662,129,172	1,803,048,171
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,749,135,764	429,984,141
Chi phí khấu hao	65,507,121	65,507,121
Chi phí khác	109,717,641	1,468,520,090
Tổng cộng	3,586,489,698	3,767,059,523

28 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:

	01.10.2017- 31.12.2017 VND	01.10.2016- 31.12.2016 VND
<i>Các khoản chi lương và thù lao cho các nhân sự quản lý chủ chốt.</i>		
Lương và lợi ích khác	941,223,286	503,218,348

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

	01.10.2017- 31.12.2017 VND	01.10.2016- 31.12.2016 VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng (thuyết minh 5)		
Công ty con	165,000,000	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn (thuyết minh 7)		
Công ty con	4,000,000,000	4,300,000,000
Phải thu ngắn hạn khác (thuyết minh 8)		
Công ty con	22,216,667	-
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty con	33,000,000	33,000,000

29 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 20 và Thuyết minh 21.

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 Chủ Tịch HĐQT phê duyệt phát hành ngày 26 Tháng 01 năm 2018



Phạm Thị Oanh
Kế toán tổng hợp
Người lập



Phạm Thị Hồng Cẩm
Kế toán trưởng



Trần Bảo Toàn
Chủ Tịch HĐQT