

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**CÔNG TY ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NHÀ NƯỚC**

**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

(đã được kiểm toán)



**NỘI DUNG**

**Trang**

|   |         |
|---|---------|
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc                 | 02 - 03 |
| Báo cáo Kiểm toán độc lập                     | 04 - 06 |
| Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán  | 07 - 49 |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất                 | 07 - 08 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 09      |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất           | 10 - 11 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất        | 12 - 49 |

00  
C  
-CH  
-N  
A  
197

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

### Công ty

Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh là Công ty TNHH Một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu, được thành lập theo Quyết định số 576/QĐ-UBND ngày 02 tháng 02 năm 2010 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trên cơ sở tổ chức lại Quỹ Đầu tư Phát triển Đô thị Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty chính thức hoạt động dưới hình thức Công ty Đầu tư Tài chính kể từ ngày 13 tháng 04 năm 2010 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0300535140 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 13/04/2010, thay đổi lần 5 ngày 06 tháng 02 năm 2018.

Trụ sở chính của Công ty tại số 67 - 73 Đường Nguyễn Du, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

### Hội đồng Thành viên, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát

Các thành viên của Hội đồng Thành viên trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

|                     |                         |                            |
|---------------------|-------------------------|----------------------------|
| Ông Nguyễn Ngọc Hòa | Chủ tịch                | Bổ nhiệm ngày 04/11/2019   |
| Ông Trương Văn Non  | Chủ tịch                | Nghỉ hưu ngày 01/07/2019   |
| Bà Đặng Hải Yến     | Thành viên chuyên trách |                            |
| Bà Phạm Thị Hồng Hà | Thành viên              | Miễn nhiệm ngày 17/01/2020 |

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

|                     |                   |                            |
|---------------------|-------------------|----------------------------|
| Bà Phạm Thị Hồng Hà | Tổng Giám đốc     | Miễn nhiệm ngày 17/01/2020 |
| Ông Lâm Hoài Anh    | Phó Tổng Giám đốc |                            |
| Ông Nguyễn Hồng Văn | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 09/11/2019   |
| Ông Lê Văn Bắc      | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 19/03/2020   |

Các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

|                           |                      |                            |
|---------------------------|----------------------|----------------------------|
| Bà Phạm Thị Cẩm Nhung     | Trưởng ban Kiểm soát | Miễn nhiệm ngày 31/08/2019 |
| Bà Nguyễn Thị Thiên Thanh | Kiểm soát viên       | Miễn nhiệm ngày 31/08/2019 |

### Kiểm toán viên

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

### Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh, tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng thành viên và Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;

**Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh**


Số 67 - 73 Đường Nguyễn Du, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chế độ kế toán quỹ đầu tư phát triển địa phương và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chế độ kế toán quỹ đầu tư phát triển địa phương và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc 



**Lâm Hoài Anh**

Phó Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 05 năm 2020

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Hội đồng Thành viên và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh ("Công ty") được lập ngày 29 tháng 05 năm 2020, từ trang 7 đến trang 49, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chế độ kế toán quỹ đầu tư phát triển địa phương và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

## Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà thành phố Hồ Chí Minh ("HTMC") ghi nhận chi phí thuê đất hàng năm theo thông báo nộp tiền thuê đất tạm tính của Cơ quan thuế vào giá vốn năm 2019 với số tiền là 287,76 tỷ đồng (2018: 219,86 tỷ đồng). Giá trị tiền thuê đất này có thể thay đổi khi Cơ quan thuế xác định giá đất chính thức và HTMC chưa xem xét ảnh hưởng của rủi ro chênh lệch giữa đơn giá thuê đất tạm tính và đơn giá chính thức theo quy định của pháp luật để xác định và ghi nhận đầy đủ nghĩa vụ tiền thuê đất trên Báo cáo tài chính của HTMC. Thực tế, tiền thuê đất các năm trước đang bị truy thu với giá trị rất lớn: năm 2019, HTMC ghi nhận vào giá vốn số tiền thuê đất các năm trước là 219,37 tỷ đồng (năm 2018: 180 tỷ đồng). Với những tài liệu hiện có của HTMC, chúng tôi không thể xác định được nghĩa vụ tiền thuê đất hàng năm phải nộp. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không (bao gồm cả việc điều chỉnh hồi tố tiền thuê đất bị truy thu vào các năm phát sinh truy thu thuế tương ứng).
- Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà thành phố Hồ Chí Minh đang theo dõi bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà cửa và máy móc thiết bị mà chưa có sự tách biệt theo từng loại tài sản riêng biệt. Với những tài liệu hiện có, chúng tôi không đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.
- Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh đang ghi nhận bất động sản đầu tư là toàn bộ tài sản hình thành từ việc góp vốn liên doanh xây dựng 02 công trình Cao ốc văn phòng 91 Pasteur và 25 bis Nguyễn Thị Minh Khai với giá trị công trình lần lượt là 241,85 tỷ đồng và 502,88 tỷ đồng mà không ghi nhận theo giá trị tài sản thuộc sở hữu của đơn vị tương ứng với tỷ lệ góp vốn của hợp đồng hợp tác kinh doanh (Chi tiết Thuyết minh số 12). Đồng thời, vốn góp nhận từ các bên theo hợp đồng hợp tác kinh doanh đang ghi nhận vào khoản phải trả dài hạn khác. Điều này dẫn đến chỉ tiêu Bất động sản đầu tư và Phải trả dài hạn khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất đang phản ánh tăng lên số tiền tương ứng.
- Như Công ty đã trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 4.3 của Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đang hợp nhất các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết tại Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà thành phố Hồ Chí Minh theo giá gốc mà chưa thực hiện hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Đồng thời, Công ty chưa thu thập được Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Dệt may Gia Định tại ngày chuyển đổi thành Công ty cổ phần cũng như Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019, theo đó khoản đầu tư vào Công ty này cũng đang được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Với các tài liệu hiện có, chúng tôi không đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.
- Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (Công ty liên kết) chưa thực hiện định giá lại các khoản đầu tư tài chính khi chính thức chuyển đổi hình thức sở hữu thành công ty cổ phần theo quy định của Thông tư số 127/2014/TT-BTC ngày 05 tháng 9 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi thực hiện chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần. Cụ thể: Tại thời điểm doanh nghiệp cổ phần hóa được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu, khi lập Báo cáo tài chính để bàn giao từ doanh nghiệp 100% vốn nhà nước sang công ty cổ phần, doanh nghiệp phải thực hiện định giá lại các khoản đầu tư tài chính, đầu tư chứng khoán đã xác định trong giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa; tổng giá trị các khoản đầu tư tài chính, đầu tư chứng khoán phát sinh tăng hoặc giảm so với giá đang hạch toán trên sổ kế toán thì doanh nghiệp được hạch toán vào kết quả kinh doanh theo quy định. Do đó, chúng tôi không đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty.

## Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh, các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chế độ kế toán quỹ đầu tư phát triển địa phương và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

## Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc Báo cáo tài chính hợp nhất đến vấn đề sau: tại ngày lập Báo cáo tài chính của công ty con là Công ty Cổ phần Chiêu sáng Công cộng thành phố Hồ Chí Minh và các công ty liên kết bao gồm: Công ty Cổ phần Công trình Cầu phà thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Cổ phần Công trình giao thông Sài Gòn, Công ty Cổ phần Dệt may Gia Định, Công ty Cổ phần Dịch vụ Xuất khẩu lao động và chuyên gia và Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn đã tiến hành cổ phần hóa, tuy nhiên các Công ty này chưa được quyết toán chuyển thể Doanh nghiệp Nhà nước từ các cơ quan có thẩm quyền. Do đó số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty có thể thay đổi khi có phê duyệt của các cơ quan có thẩm quyền.

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

## CÔNG TY TNHH HÃNG KIỂM TOÁN AASC



**Phạm Anh Tuấn**

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 0777-2018-002-1

Hà Nội, ngày 29 tháng 05 năm 2020

**Hà Văn Xuyên**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 3383-2020-002-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

| Mã số      | CHỈ TIÊU                                     | Thuyết minh | 31/12/2019                | 01/01/2019                |
|------------|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
|            |  |             | VND                       | (Đã điều chỉnh)<br>VND    |
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN</b>                            |             | <b>15.692.631.206.931</b> | <b>15.749.690.576.867</b> |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>3</b>    | <b>2.182.583.277.392</b>  | <b>3.405.568.352.005</b>  |
| 111        | 1. Tiền                                      |             | 884.091.833.442           | 1.066.826.704.269         |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | 1.298.491.443.950         | 2.338.741.647.736         |
| <b>120</b> | <b>II. Các khoản đầu tư</b>                  | <b>4</b>    | <b>10.297.433.963.574</b> | <b>9.100.224.770.595</b>  |
| 121        | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           |             | 820.658.607.327           | 22.483.903.050            |
| 121a       | a. Tiền gửi có kỳ hạn                        |             | 820.658.607.327           | 22.483.903.050            |
| 122        | 2. Cho vay                                   |             | 4.863.493.368.046         | 4.925.794.751.569         |
| 122a       | a. Cho vay                                   |             | 4.924.074.114.792         | 5.002.454.438.975         |
| 122b       | b. Dự phòng rủi ro cho vay                   |             | (60.580.746.746)          | (76.659.687.406)          |
| 123        | 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác            |             | 4.613.281.988.201         | 4.151.946.115.976         |
| 123b       | a. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết   |             | 3.806.204.444.769         | 3.367.276.394.964         |
| 123c       | b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác            |             | 916.306.315.036           | 916.306.315.036           |
| 123d       | c. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác  |             | (109.228.771.604)         | (131.636.594.024)         |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu</b>               |             | <b>881.554.462.040</b>    | <b>847.733.009.518</b>    |
| 131        | 1. Phải thu của khách hàng                   | 5           | 763.770.794.795           | 768.231.054.682           |
| 131a       | a. Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay        |             | 158.889.919.162           | 149.560.437.029           |
| 131e       | b. Phải thu hoạt động nghiệp vụ khác         |             | 604.880.875.633           | 618.670.617.653           |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán                   |             | 13.966.208.983            | 8.383.454.948             |
| 134        | 3. Phải thu về cổ tức, lợi nhuận được chia   | 6           | 67.294.761.621            | 24.253.961.621            |
| 136        | 4. Phải thu khác                             | 7           | 74.872.939.412            | 79.794.591.974            |
| 139        | 5. Dự phòng phải thu khó đòi                 |             | (38.350.242.771)          | (32.930.053.707)          |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>9</b>    | <b>152.896.038.962</b>    | <b>144.321.861.313</b>    |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                              |             | 172.084.034.284           | 162.905.289.386           |
| 149        | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho            |             | (19.187.995.322)          | (18.583.428.073)          |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản cố định</b>                    |             | <b>927.211.129.078</b>    | <b>849.047.052.948</b>    |
| 151        | 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 10          | 866.499.839.302           | 788.121.407.609           |
| 152        | - Nguyên giá                                 |             | 1.187.868.666.795         | 1.064.676.662.767         |
| 153        | - Giá trị hao mòn lũy kế                     |             | (321.368.827.493)         | (276.555.255.158)         |
| 157        | 2. Tài sản cố định vô hình                   | 11          | 60.711.289.776            | 60.925.645.339            |
| 158        | - Nguyên giá                                 |             | 68.171.004.354            | 68.171.004.354            |
| 159        | - Giá trị hao mòn lũy kế                     |             | (7.459.714.578)           | (7.245.359.015)           |
| <b>160</b> | <b>VI. Bất động sản đầu tư</b>               | <b>12</b>   | <b>1.070.511.993.663</b>  | <b>1.105.892.972.409</b>  |
| 161        | - Nguyên giá                                 |             | 1.533.635.562.628         | 1.541.111.073.438         |
| 162        | - Giá trị hao mòn lũy kế                     |             | (463.123.568.965)         | (435.218.101.029)         |
| <b>170</b> | <b>VII. Tài sản dở dang</b>                  |             | <b>85.531.873.004</b>     | <b>205.047.808.683</b>    |
| 172        | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           | 13          | 85.531.873.004            | 205.047.808.683           |
| <b>180</b> | <b>VIII. Tài sản khác</b>                    |             | <b>94.908.469.218</b>     | <b>91.854.749.396</b>     |
| 181        | 1. Thuế GTGT được khấu trừ                   |             | -                         | 53.696.727                |
| 182        | 2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 19          | 11.439.289.293            | 1.916.724.488             |
| 183        | 3. Chi phí trả trước                         | 14          | 83.469.179.925            | 89.884.328.181            |



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

(tiếp theo)

| Mã số CHỈ TIÊU                                       | Thuyết minh | 31/12/2019                | 01/01/2019                |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
|  |             | VND                       | (Đã điều chỉnh)<br>VND    |
| <b>200 B. NỢ PHẢI TRẢ</b>                            |             | <b>5.601.375.791.063</b>  | <b>5.822.430.835.046</b>  |
| <b>210 I. Nhận ủy thác, nhận hợp vốn cho vay</b>     |             | <b>576.451.713.036</b>    | <b>653.689.152.669</b>    |
| 213 1. Vốn nhận ủy thác cho vay đầu tư               | 15          | 576.451.713.036           | 653.689.152.669           |
| <b>220 II. Các khoản phải trả</b>                    |             | <b>2.797.816.094.479</b>  | <b>2.533.394.518.551</b>  |
| 221 1. Phải trả người bán                            | 16          | 126.466.671.178           | 211.672.788.253           |
| 222 2. Người mua trả tiền trước                      | 17          | 68.109.630.648            | 74.430.328.169            |
| 223 3. Phải trả lãi, chi phí huy động vốn            | 18          | 17.448.086.833            | 21.254.310.304            |
| 224 4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước           | 19          | 1.134.169.309.789         | 928.464.631.082           |
| 225 5. Phải trả người lao động                       |             | 88.215.532.349            | 62.510.077.227            |
| 226 6. Chi phí phải trả                              | 20          | 11.636.773.914            | 8.293.481.697             |
| 228 7. Doanh thu chưa thực hiện                      |             | 1.240.444.459             | 1.138.212.450             |
| 229 8. Phải trả khác                                 | 21          | 629.780.271.993           | 571.958.122.095           |
| 230 9. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả               | 37          | 13.193.284.202            | 7.465.832.464             |
| 231 10. Dự phòng phải trả                            | 22          | 282.161.649.300           | 246.190.898.700           |
| 232 11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                    |             | 81.954.826.762            | 84.561.808.892            |
| 233 12. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ         | 23          | 343.439.613.052           | 315.454.027.218           |
| <b>240 III. Vay và nợ thuê tài chính</b>             | <b>24</b>   | <b>2.227.107.983.548</b>  | <b>2.635.347.163.826</b>  |
| 242 1. Nợ vay  |             | 2.227.107.983.548         | 2.635.347.163.826         |
| <b>300 C. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                         | <b>25</b>   | <b>10.091.255.415.868</b> | <b>9.927.259.741.821</b>  |
| <b>310 I. Vốn chủ sở hữu</b>                         |             | <b>9.926.767.059.180</b>  | <b>9.762.688.461.370</b>  |
| 311 1. Vốn góp của chủ sở hữu                        |             | 7.950.831.105.848         | 7.950.831.105.848         |
| 313 2. Vốn khác của chủ sở hữu                       |             | 7.853.581.662             | 7.853.581.662             |
| 316 3. Quỹ đầu tư phát triển                         |             | 58.678.140.336            | 34.622.245.839            |
| 319 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối             |             | 1.758.037.568.798         | 1.622.333.965.155         |
| 319a - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước |             | 1.666.812.401.011         | 1.413.606.410.450         |
| 319b - LNST chưa phân phối năm nay                   |             | 91.225.167.787            | 208.727.554.705           |
| 320 5. Nguồn vốn đầu tư XDCB                         |             | 1.408.410.177             | 1.408.410.177             |
| 321 6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát               |             | 149.958.252.359           | 145.639.152.689           |
| <b>322 II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>            |             | <b>164.488.356.688</b>    | <b>164.571.280.451</b>    |
| 323 1. Nguồn kinh phí                                | 26          | 9.756.994.550             | 9.756.994.550             |
| 324 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ             | 27          | 154.731.362.138           | 154.814.285.901           |
| <b>330 Tổng cộng nợ phải trả và vốn chủ sở hữu</b>   |             | <b>15.692.631.206.931</b> | <b>15.749.690.576.867</b> |



Nguyễn Thị Thu Thanh  
Người lập biểu

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 05 năm 2020



Phan Quỳnh Anh  
Phụ trách kế toán



Lâm Hoài Anh  
Phó Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Năm 2019

| Mã số | CHỈ TIÊU  | Thuyết minh | Năm 2019                 | Năm 2018                 |
|-------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
|       |   |             | VND                      | (Đã điều chỉnh)<br>VND   |
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                 | 29          | 10.151.144.972.106       | 8.987.942.465.535        |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu   | 30          | 1.115.263.435.970        | 973.086.556.126          |
| 03    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ                        |             | 9.035.881.536.136        | 8.014.855.909.409        |
| 04    | 4. Giá vốn hàng bán   | 31          | 7.015.756.502.432        | 6.278.189.521.918        |
| 05    | 5. Thu thuần từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ                    |             | 2.020.125.033.704        | 1.736.666.387.491        |
| 10    | 6. Thu nhập thuần từ hoạt động đầu tư góp vốn vào đơn vị khác             | 32          | 239.323.790.683          | 260.638.890.747          |
| 11    | 6.1. Doanh thu từ hoạt động đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                |             | 216.915.968.263          | 245.843.750.078          |
| 12    | 6.2. Chi phí hoạt động đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                     |             | (22.407.822.420)         | (14.795.140.669)         |
| 13    | 6. Thu nhập thuần từ hoạt động tài chính                                  |             | (280.550.493)            | 18.357.893               |
| 14    | 6.1. Doanh thu từ hoạt động tài chính                                     |             | 55.813.143               | 18.357.893               |
| 15    | 6.2. Chi phí tài chính  |             | 336.363.636              | -                        |
| 16    | 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết                    |             | 88.928.049.805           | 161.906.316.419          |
| 17    | 9. Chi phí hoạt động kinh doanh   | 33          | 413.744.336.344          | 397.270.736.916          |
| 18    | 10. Thu nhập thuần khác   | 34          | 29.914.543.464           | 11.093.349.395           |
| 19    | 10.1. Thu nhập thuần từ hoạt động khác                                    |             | 46.571.546.785           | 27.860.809.851           |
| 20    | 10.2. Chi phí khác  |             | 16.657.003.321           | 16.767.460.456           |
| 30    | 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh trước dự phòng rủi ro cho vay |             | 1.964.266.530.819        | 1.773.052.565.029        |
| 40    | 12. Hoàn nhập dự phòng rủi ro cho vay                                     | 35          | (16.078.940.660)         | (32.545.769.227)         |
| 50    | 13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                                     |             | 1.980.345.471.479        | 1.805.598.334.256        |
| 60    | 14. Chi phí thuế TNDN   |             | 353.875.657.356          | 292.355.083.744          |
| 61    | 14.1. Chi phí thuế TNDN hiện hành   | 36          | 348.148.205.618          | 291.511.876.426          |
| 62    | 14.2. Chi phí thuế TNDN hoãn lại  | 37          | 5.727.451.738            | 843.207.318              |
| 70    | 15. Lợi nhuận sau thuế TNDN   |             | <b>1.626.469.814.123</b> | <b>1.513.243.250.512</b> |
| 71    | 15. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ                                     |             | 1.611.015.241.100        | 1.501.476.767.054        |
| 72    | 15. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát                        |             | 15.454.573.023           | 11.766.483.458           |



Nguyễn Thị Thu Thanh

Người lập biểu

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 05 năm 2020



Phan Quỳnh Anh

Phụ trách kế toán



Lâm Hoài Anh

Phó Tổng Giám đốc

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2019

(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số CHỈ TIÊU                                     | Thuyết minh   | Năm 2019                   | Năm 2018                   |
|--|---|----------------------------|----------------------------|
|  |   | VND                        | (Đã điều chỉnh)<br>VND     |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>  |   |                            |                            |
| 01   | 1. Lợi nhuận trước thuế   | 1.980.345.471.479          | 1.805.598.334.256          |
|  | <i>Điều chỉnh cho các khoản</i>   |                            |                            |
| 02   | 2. Khấu hao TSCĐ, BĐSĐT   | 83.795.036.816             | 73.896.799.868             |
| 03   | 3. Các khoản dự phòng   | 3.508.743.833              | (13.208.246.272)           |
| 04   | 4. Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | (47.530.222)               | (8.101.293.867)            |
| 05   | 5. Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  | (306.341.404.825)          | (474.438.008.656)          |
|  | <i>Những thay đổi về tài sản</i>  |                            |                            |
| 06   | 6. Tăng, giảm tiền cho vay  | (719.794.380.094)          | (265.275.923.243)          |
| 07   | 7. Tăng, giảm các khoản phải thu  | 5.026.033.016              | (59.368.102.942)           |
| 08   | 8. Tăng, giảm hàng tồn kho  | (9.178.744.898)            | (11.550.080.275)           |
| 09   | 9. Tăng, giảm chi phí trả trước   | 6.415.148.256              | 6.379.545.878              |
|  | <i>Những thay đổi về nợ phải trả</i>  |                            |                            |
| 10   | 10. Tăng, giảm tiền đi vay  | (408.239.180.278)          | (375.055.931.988)          |
| 11   | 11. Tăng, giảm lãi vay phải trả   | (3.806.223.471)            | (1.718.952.087)            |
| 14   | 12. Tăng, giảm tiền vốn nhận ủy thác cho vay đầu tư   | (77.237.439.633)           | 32.449.233.355             |
| 17   | 13. Tăng, giảm các khoản phải trả   | 182.003.144.181            | 264.942.802.810            |
| 18   | 14. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp   | (356.611.830.479)          | (338.169.446.487)          |
| 19   | 15. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh   | 3.648.274.985              | 73.585.280.035             |
| 20   | 16. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh  | (43.280.593.298)           | (53.469.018.361)           |
| 30   | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>  | <b>340.204.525.368</b>     | <b>656.496.992.024</b>     |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>     |   |                            |                            |
| 31   | 1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ, BĐSĐT và các tài sản dài hạn khác                       | (71.917.732.053)           | (135.678.750.305)          |
| 32   | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ, BĐSĐT và các tài sản dài hạn khác                 | 404.181.818                | -                          |
| 33   | 3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác  | (350.000.000.000)          | -                          |
| 34   | 4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác  | -                          | 12.190.000.000             |
| 35   | 5. Tiền thu từ cổ tức và lợi nhuận được chia  | 173.875.168.263            | 221.619.462.328            |
| 40   | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>  | <b>(247.638.381.972)</b>   | <b>98.130.712.023</b>      |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b> |   |                            |                            |
| 43   | 1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu  | (1.315.598.748.231)        | (1.226.189.260.920)        |
| 50   | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>   | <b>(1.315.598.748.231)</b> | <b>(1.226.189.260.920)</b> |
| 60   | <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>  | <b>(1.223.032.604.835)</b> | <b>(471.561.556.873)</b>   |

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2019

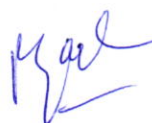
(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số CHỈ TIÊU                                    | Thuyết minh | Năm 2019<br>VND          | Năm 2018<br>(Đã điều chỉnh)<br>VND |
|---|-------------|--------------------------|------------------------------------|
| 70 Tiền và tương đương tiền đầu năm               |             | 3.405.568.352.005        | 3.876.949.960.767                  |
| 71 Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi |             | 47.530.222               | 179.948.111                        |
| 80 Tiền và tương đương tiền cuối năm              | 3           | <u>2.182.583.277.392</u> | <u>3.405.568.352.005</u>           |



Nguyễn Thị Thu Thanh  
Người lập biểu

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 05 năm 2020



Phan Quỳnh Anh  
Phụ trách kế toán



Lâm Hoài Anh  
Phó Tổng Giám đốc

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Năm 2019

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh là Công ty TNHH Một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu, được thành lập theo Quyết định số 576/QĐ-UBND ngày 02 tháng 02 năm 2010 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trên cơ sở tổ chức lại Quỹ Đầu tư Phát triển Đô thị Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty chính thức hoạt động dưới hình thức Công ty Đầu tư Tài chính kể từ ngày 13 tháng 04 năm 2010 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0300535140 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 13/04/2010, thay đổi lần 5 ngày 06 tháng 02 năm 2018.

Trụ sở chính của Công ty tại số 67 - 73 Đường Nguyễn Du, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 5 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/02/2018 là 7.611.805.000.000 VND. Vốn điều lệ thực góp của Công ty tại ngày 31/12/2019 là 7.950.831.105.848 VND.

#### Cấu trúc tập đoàn

Công ty có các công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2019 bao gồm:

| Tên công ty con đầu tư trực tiếp                              | Trụ sở chính | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính          |
|---|--------------|---------------|------------------------|-------------------------------------|
| Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh nhà Thành phố Hồ Chí Minh | Hồ Chí Minh  | 100%          | 100%                   | Quản lý, cho thuê nhà               |
| Công ty TNHH MTV Xây dựng Kiến thiết Thành phố Hồ Chí Minh    | Hồ Chí Minh  | 100%          | 100%                   | Kinh doanh xây dựng                 |
| Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng thành phố Hồ Chí Minh    | Hồ Chí Minh  | 51%           | 51%                    | Duy tu sửa chữa hệ thống chiếu sáng |

Thông tin về các công ty liên doanh, liên kết của Công ty: xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

Từ năm 2016, ngoại trừ Công ty Cổ phần Dệt may Gia Định và các công ty liên doanh, liên kết của Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh gồm 4 Công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Sài Gòn, Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ hướng công viên, Công ty Cổ phần Đầu tư Lavenue và Công ty Liên doanh tháp cao ốc Công viên Nguyễn Du đang được trình bày theo giá gốc (xem Thuyết minh số 4.3), các công ty liên kết còn lại đều được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty trong năm bao gồm:

- Huy động các nguồn vốn từ các tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài theo quy định của pháp luật với hình thức: Phát hành trái phiếu, vay vốn của các tổ chức tài chính, tín dụng, tiếp nhận các nguồn tài trợ, nhận ủy thác các nguồn vốn;
- Đầu tư trực tiếp và gián tiếp vào các lĩnh vực, ngành nghề mà Thành phố Hồ Chí Minh cần ưu tiên đầu tư, bao gồm: Đầu tư trực tiếp vào các dự án đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các ngành kinh tế quan trọng của Thành phố, các dự án công ích, hoặc các dự án phục vụ mục tiêu chính trị theo yêu cầu của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Hoạt động dịch vụ tài chính khác chưa được phân vào đâu (trừ bảo hiểm và bảo hiểm xã hội), chi tiết:
  - Góp vốn liên doanh, liên kết, góp vốn cổ phần với các tổ chức và cá nhân, mua hoặc bán một phần tài sản hoặc toàn bộ doanh nghiệp khác;
  - Đầu tư vào các lĩnh vực ưu tiên, thông qua thị trường vốn, thị trường chứng khoán theo quy định của pháp luật.

- Cho vay đối với các dự án đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các ngành kinh tế quan trọng có phương án thu hồi vốn trực tiếp thuộc các chương trình, mục tiêu chiến lược, kế hoạch phát triển Kinh tế - Xã hội của Thành Phố Hồ Chí Minh;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu, chi tiết:
  - Thực hiện việc ủy thác cho vay đầu tư, thu hồi nợ;
  - Nhận ủy thác quản lý nguồn vốn đầu tư, thu hồi nợ, cấp phát vốn đầu tư, phát hành trái phiếu đô thị, trái phiếu công trình theo ủy quyền của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
  - Cung cấp các dịch vụ tài chính và tư vấn đầu tư cho các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có nhu cầu;
  - Thí điểm thực hiện chức năng đại diện chủ sở hữu vốn nhà nước đối với các Tổng Công ty, Công ty Nhà nước, các Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Nhà nước, Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, các Công ty cổ phần được chuyển đổi từ các Công ty Nhà nước độc lập trực thuộc Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê chi tiết: kinh doanh bất động sản.

## 2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

### 2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

Chế độ kế toán của Công ty được thực hiện theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC; vận dụng Thông tư số 209/2015/TT-BTC ngày 28/12/2015 của Bộ Tài chính về hướng dẫn kế toán áp dụng đối với quỹ đầu tư phát triển địa phương và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Các báo cáo tài chính được lập trên đây có sự khác biệt so với các mẫu báo cáo theo quy định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC là do Công ty có các mục tiêu và cơ chế hoạt động đặc thù so với Doanh nghiệp.

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

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

### 2.3 . Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được lập cho cùng năm tài chính với báo cáo tài chính của Công ty, áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

Lợi thế thương mại: do vốn của các công ty con được chuyển giao từ Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh sang cho Công ty nên Công ty không xác định lợi thế thương mại đối với các khoản đầu tư vào công ty con tại thời điểm nhận chuyển giao làm đại diện vốn.

#### 2.4 . Công cụ tài chính

##### *Ghi nhận ban đầu*

##### Tài sản tài chính

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

##### Nợ tài chính

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

##### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

#### 2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi ghi nhận nợ phải thu: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

#### 2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và tiền gửi ngân hàng vốn nhận ủy thác có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

## 2.7 . Các khoản đầu tư

### Các khoản cho vay

#### Dư nợ cho vay

Các khoản cho vay được trình bày theo số dư nợ gốc tại thời điểm kết thúc năm tài chính.

Nợ cho vay tại Công ty được phân loại như sau: Các khoản cho vay ngắn hạn có kỳ hạn từ 1 năm trở xuống; các khoản cho vay trung hạn có kỳ hạn trên 1 năm đến 5 năm và các khoản cho vay dài hạn có kỳ hạn trên 5 năm kể từ ngày giải ngân.

#### Phân loại nợ và đánh giá rủi ro tín dụng

Theo Thông tư số 02/2013/TT-NHNN ("Thông tư 02") của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ngày 21/01/2013 được sửa đổi và bổ sung bằng Thông tư số 09/2014/TT-NHNN ("Thông tư 09") của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ngày 18/03/2014, các khoản cho vay được phân loại theo mức độ rủi ro như sau: *Nợ đủ tiêu chuẩn*, *Nợ cần chú ý*, *Nợ dưới tiêu chuẩn*, *Nợ nghi ngờ*, *Nợ có khả năng mất vốn* dựa vào tình trạng quá hạn và các yếu tố định tính khác của khoản cho vay.

#### Dự phòng rủi ro và xử lý nợ xấu

Dự phòng cụ thể: Việc tính dự phòng cụ thể được căn cứ trên các tỷ lệ áp dụng cho từng nhóm nợ như sau:

| Nhóm | Loại                   | Tỷ lệ dự phòng cụ thể |
|------|------------------------|-----------------------|
| 1    | Nợ đủ tiêu chuẩn       | 0%                    |
| 2    | Nợ cần chú ý           | 5%                    |
| 3    | Nợ dưới tiêu chuẩn     | 20%                   |
| 4    | Nợ nghi ngờ            | 50%                   |
| 5    | Nợ có khả năng mất vốn | 100%                  |

Dự phòng cụ thể được tính theo số dư các khoản cho vay tại cuối mỗi quý, riêng quý IV là tại ngày 30 tháng 11 trừ đi giá trị khấu trừ của tài sản bảo đảm. Giá trị khấu trừ của tài sản bảo đảm là giá trị mà Công ty ước tính có thể thu hồi từ việc phát mại tài sản bảo đảm sau khi trừ đi các chi phí phát mại tài sản bảo đảm dự kiến tại thời điểm trích lập dự phòng cụ thể và được chiết khấu theo tỷ lệ quy định cho từng loại tài sản bảo đảm.

Dự phòng chung: được xác định bằng 0,75% tổng số dư của các khoản cho vay tại cuối mỗi quý, riêng quý IV là tại ngày 30 tháng 11, không bao gồm các khoản cho vay được phân loại vào nhóm nợ có khả năng mất vốn.

Công ty sử dụng dự phòng rủi ro để xử lý rủi ro trong các trường hợp sau:

- Khách hàng là tổ chức bị giải thể, phá sản theo quy định của pháp luật, cá nhân bị chết, mất tích;
- Các khoản nợ được phân loại vào nhóm 5.

Nguyên tắc xử lý rủi ro cho vay: Sử dụng dự phòng cụ thể để xử lý rủi ro cho vay; sử dụng tài sản bảo đảm (nếu Công ty nhận tài sản bảo đảm của đối tượng đi vay); sử dụng dự phòng chung (khi dự phòng cụ thể và tài sản đảm bảo không đủ bù đắp). Sau khi sử dụng dự phòng chung vẫn không đủ bù đắp thì được ghi nhận vào chi phí hoạt động nghiệp vụ. Công ty vẫn phải tiếp tục theo dõi nợ gốc cho vay đã xử lý rủi ro ở ngoài Bảng cân đối kế toán để đôn đốc thu hồi.

### Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết mua trong năm được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán "Hợp nhất kinh doanh" và "Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết".



Trong Báo cáo tài chính hợp nhất, ngoại trừ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Dệt may Gia Định và các công ty liên doanh, liên kết tại Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh bao gồm: Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn, Công ty Phát triển Căn hộ hướng công viên, Công ty Cổ phần Đầu tư Lavenue và Công ty Liên doanh tháp cao ốc Công viên Nguyễn Du, các khoản đầu tư vào công ty liên kết còn lại được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được chuyển vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Công ty. Các điều chỉnh thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty trong trường hợp cần thiết.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của các đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư;
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## 2.8 . Nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

## 2.9 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho của Công ty được xác định theo phương pháp đích danh. Giá trị hàng tồn kho tại các Công ty con lựa chọn theo các phương pháp phù hợp với đặc điểm hoạt động kinh doanh của từng đơn vị: Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng TP Hồ Chí Minh xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước, các công ty còn lại xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại Công ty TNHH MTV Xổ số kiến thiết Thành phố Hồ Chí Minh bao gồm chi phí nguyên vật liệu giấy chuyển đi gia công vé số và chi phí gia công vé số dở dang.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

## 2.10 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, khấu hao lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

|                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc          | 06 - 50 năm |
| - Máy móc, thiết bị               | 05 - 15 năm |
| - Phương tiện vận tải             | 06 - 10 năm |
| - Thiết bị, dụng cụ quản lý       | 03 - 08 năm |
| - Các tài sản khác                | 03 - 08 năm |
| - Phần mềm quản lý                | 04 năm      |
| - Hệ thống quản lý chất lượng ISO | 05 năm      |

Đối với tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất lâu dài, Công ty không thực hiện trích khấu hao.

## 2.11 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là bất động sản đầu tư cho thuê được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Bất động sản đầu tư cho thuê được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 25 - 50 năm |
|--------------------------|-------------|

## 2.12 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

## 2.13 . Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định 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.

#### 2.14 . Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu.

#### 2.15 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

Lợi thế kinh doanh phát sinh khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 10 năm theo hướng dẫn của Thông tư số 127/2014/TT-BTC ngày 05 tháng 09 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi thực hiện chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành công ty cổ phần.

#### 2.16 . Nợ phải trả

##### Hoạt động nhận ủy thác

Nhận ủy thác là hoạt động Công ty nhận tiền ủy thác theo Hợp đồng ủy thác, theo đó Công ty sẽ cho vay theo chỉ định của bên ủy thác và thu phí quản lý hợp đồng nhận ủy thác.

Vốn nhận ủy thác và khoản cho vay từ vốn nhận ủy thác được ghi nhận theo thực tế phát sinh.

##### Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay hợp nhất phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

##### Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

##### Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

## 2.17 . Dự phòng phải trả

Theo quy định tại Nghị định 122/2017/NĐ-CP ngày 13/11/2017 của Chính phủ quy định một số nội dung đặc thù về cơ chế quản lý tài chính và đánh giá hiệu quả hoạt động đối với doanh nghiệp kinh doanh xổ số, điều kiện được trích lập dự phòng rủi ro trả thưởng là khi trong năm trích lập doanh nghiệp kinh doanh xổ số có tỷ lệ trả thưởng thực tế nhỏ hơn tỷ lệ trả thưởng xây dựng hoặc kế hoạch của từng loại hình sản phẩm xổ số được phép kinh doanh theo quy định của Bộ Tài chính.

Theo Thông tư số 75/2013/TT-BTC ngày 04/06/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chi tiết về hoạt động kinh doanh xổ số, tỷ lệ trả thưởng đối với xổ số truyền thống là 50%; xổ số cào, bốc biết kết quả ngay là 55%; đối với xổ số Lô tô là 60%.

Việc trích lập quỹ dự phòng rủi ro trả thưởng được thực hiện tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm và thường chỉ áp dụng đối với các loại hình sản phẩm xổ số truyền thống, xổ số Lô tô, xổ số cào biết kết quả ngay và xổ số bốc biết kết quả ngay.

Mức trích lập được xác định như sau:  $DP_{tt} = DT \times TL_{kh} - TT_{tt}$

Trong đó:

- $DP_{tt}$ : Mức trích dự phòng trả thưởng của từng loại hình xổ số;
- $DT$ : Tổng doanh thu có thuế của từng loại hình xổ số trong kỳ trích lập;
- $TL_{kh}$ : Tỷ lệ trả thưởng xây dựng hoặc kế hoạch trong kỳ trích lập theo quy định của từng loại hình xổ số;
- $TT_{tt}$ : Tổng giá trị trả thưởng thực tế đã thanh toán cho khách hàng trúng thưởng của từng loại hình xổ số trong kỳ trích lập thuộc trách nhiệm chi trả của doanh nghiệp kinh doanh xổ số;
- Mức trích lập phải đảm bảo tổng số dư quỹ dự phòng rủi ro trả thưởng tối đa không vượt quá 3% tổng doanh thu có thuế của tất cả các loại hình xổ số được phép trích lập tại thời điểm trích lập. Trường hợp tổng số dư quỹ dự phòng rủi ro trả thưởng trong kỳ vượt giới hạn trên, doanh nghiệp kinh doanh xổ số phải dừng trích lập cho đến khi số dư thấp hơn giới hạn cho phép. Số dư quỹ dự phòng rủi ro trả thưởng sử dụng không hết được chuyển sang năm sau.

## 2.18 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

## 2.19 . Vốn chủ sở hữu

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

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Việc phân phối lợi nhuận sau thuế được thực hiện theo quy định tại Quy chế quản lý tài chính của Công ty, đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thông qua và ban hành theo Quyết định số 4977/QĐ-UBND ngày 09/10/2014. Theo đó: Lợi nhuận thực hiện của Công ty sau khi bù đắp các khoản lỗ năm trước theo quy định của Luật thuế Thu nhập doanh nghiệp, nộp thuế thu nhập doanh nghiệp, phần còn lại được phân phối như sau:

- Chia lãi cho các thành viên góp vốn liên kết theo quy định của hợp đồng (nếu có);
- Bù đắp các khoản lỗ của năm trước đã hết thời hạn được trừ vào lợi nhuận trước thuế.

Phần chênh lệch còn lại sau khi giảm trừ đi hai khoản trên sẽ được trích theo thứ tự sau:

- Trích quỹ đầu tư phát triển 30%;
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng viên chức quản lý doanh nghiệp theo quy định của pháp luật áp dụng cho Công ty TNHH MTV do nhà nước sở hữu 100% vốn điều lệ;
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối sau khi trích lập các quỹ, Công ty thực hiện nộp về Ngân sách thành phố theo quy định tại Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ và Thông tư số 61/2016/TT-BTC ngày 11/04/2016 của Bộ Tài chính.

## 2.20 . Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

### *Doanh thu lãi tiền gửi, tiền cho vay*

Doanh thu lãi tiền gửi, tiền cho vay được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dồn tích, ngoại trừ tiền lãi từ các khoản nợ được phân loại từ Nhóm 2 đến Nhóm 5 và các khoản nợ được giữ nguyên Nhóm 1 do thực hiện chính sách đặc biệt của Nhà nước được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi thu được tiền.

### *Phí hoạt động nhận ủy thác*

Thu phí hoạt động nhận ủy thác được ghi nhận trên cơ sở thực thu;

### *Doanh thu hợp đồng xây dựng*

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do các Công ty con tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.
- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm phản ánh trên hóa đơn đã lập.

### *Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các 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 vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

### *Doanh thu kinh doanh xổ số*

Doanh thu bán vé xổ số được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện tương tự như doanh thu bán hàng. Tuy nhiên, do đặc thù của nghiệp vụ kinh doanh xổ số, chi phí trả thưởng được ghi nhận theo thời điểm thực chi, do thời gian có hiệu lực của vé trúng giải tối đa không quá 30 ngày kể từ ngày mở thưởng nên chi phí trả thưởng có thể được ghi nhận vào kỳ kế toán tiếp theo không cùng với kỳ ghi nhận doanh thu. Trước thời điểm mở thưởng 30 phút, Công ty thực hiện chốt số lượng vé ế do các đại lý trả về và ghi nhận doanh thu tương ứng với lượng vé xổ số thực bán.

#### *Doanh thu cho thuê hoạt động*

Doanh thu cho thuê hoạt động chủ yếu bao gồm doanh thu cho thuê nhà được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

#### *Thu nhập khác*

Các khoản thu nhập khác bao gồm: Lãi từ việc thanh lý, nhượng bán tài sản cố định được ghi nhận trên cơ sở dồn tích; Các khoản phạt do vi phạm hợp đồng, tiền thuế được giảm, nợ gốc và nợ lãi đã xóa thu hồi được... được ghi nhận khi thực tế thu được tiền hoặc các khoản lợi ích tương đương.

#### *Cổ tức và lợi nhuận được chia*

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức bằng cổ phiếu và các cổ phiếu thưởng nhận được không được ghi nhận là thu nhập của Công ty mà chỉ cập nhật số lượng cổ phiếu.

### **2.21 . Các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm là thuế tiêu thụ đặc biệt của sổ xố truyền thống.

### **2.22 . Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

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

### **2.23 . Chi phí hoạt động nghiệp vụ và chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí của Công ty và các Công ty con là các khoản chi phí thực tế phát sinh trong năm liên quan đến hoạt động của Công ty hoặc các Công ty con.

Các chi phí này được ghi nhận đảm bảo tuân thủ nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí và có đầy đủ hóa đơn, chứng từ hợp lý, hợp lệ theo quy định của pháp luật.

### **2.24 . Thuế thu nhập doanh nghiệp**

#### **Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

#### **Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại**

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

#### **Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành**

Công ty và các Công ty con hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với thu nhập tính thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

## 2.25 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian chịu sự kiểm soát của Công ty, bao gồm cả công ty 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 nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

## 3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

|                                      | 31/12/2019                      | 01/01/2019                      |
|--------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                      | VND                             | VND                             |
| Tiền mặt                             | 15.201.442.507                  | 14.975.879.578                  |
| Tiền gửi ngân hàng                   | 868.890.390.935                 | 1.051.850.824.691               |
| Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng | 1.298.491.443.950               | 2.338.741.647.736               |
|                                      | <b><u>2.182.583.277.392</u></b> | <b><u>3.405.568.352.005</u></b> |

## 4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

### 4.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

|                        | 31/12/2019                    |                 | 01/01/2019                   |                 |
|------------------------|-------------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|
|                        | Giá gốc                       | Dự phòng        | Giá gốc                      | Dự phòng        |
|                        | VND                           | VND             | VND                          | VND             |
| <b>Đầu tư ngắn hạn</b> | <b>820.658.607.327</b>        | -               | <b>22.483.903.050</b>        | -               |
| Tiền gửi có kỳ hạn     | 820.658.607.327               | -               | 22.483.903.050               | -               |
|                        | <b><u>820.658.607.327</u></b> | <b><u>-</u></b> | <b><u>22.483.903.050</u></b> | <b><u>-</u></b> |

### 4.2 Cho vay

#### Hình thức cho vay

|                           | 31/12/2019                      |                                 | 01/01/2019                      |                                 |
|---------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                           | Giá gốc                         | Giá trị có thể thu hồi          | Giá gốc                         | Giá trị có thể thu hồi          |
|                           | VND                             | VND                             | VND                             | VND                             |
| Công ty trực tiếp cho vay | 4.744.912.758.411               | 4.685.690.061.770               | 4.842.795.189.837               | 4.767.770.303.107               |
| Công ty hợp vốn cho vay   | 179.161.356.381                 | 177.803.306.276                 | 159.659.249.138                 | 158.024.448.462                 |
|                           | <b><u>4.924.074.114.792</u></b> | <b><u>4.863.493.368.046</u></b> | <b><u>5.002.454.438.975</u></b> | <b><u>4.925.794.751.569</u></b> |

**Phân tích chất lượng dư nợ cho vay**

|                        | 31/12/2019                      | 01/01/2019                      |
|------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                        | VND                             | VND                             |
| Nợ đủ tiêu chuẩn       | 4.831.294.154.753               | 4.709.653.174.627               |
| Nợ cần chú ý           | -                               | 77.000.000.000                  |
| Nợ dưới tiêu chuẩn     | 53.000.000.000                  | 172.857.565.415                 |
| Nợ nghi ngờ            | -                               | 26.749.388.502                  |
| Nợ có khả năng mất vốn | 39.779.960.039                  | 16.194.310.431                  |
|                        | <b><u>4.924.074.114.792</u></b> | <b><u>5.002.454.438.975</u></b> |

**Phân tích dư nợ cho vay theo thời gian**

|              | 31/12/2019                      | 01/01/2019                      |
|--------------|---------------------------------|---------------------------------|
|              | VND                             | VND                             |
| Nợ trung hạn | 4.924.074.114.792               | 5.002.454.438.975               |
|              | <b><u>4.924.074.114.792</u></b> | <b><u>5.002.454.438.975</u></b> |

**Dự phòng rủi ro cho vay**

|   | Năm 2019                       | Năm 2018                       |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
|   | VND                            | VND                            |
| <b>Dự phòng chung</b>   |                                |                                |
| - Số dư đầu năm   | (36.877.468.843)               | (35.221.033.699)               |
| - Hoàn nhập dự phòng rủi ro trong năm/<br>(Dự phòng rủi ro trích lập trong năm) | 370.937.648                    | (1.656.435.144)                |
| - Số dư cuối năm  | (36.506.531.195)               | (36.877.468.843)               |
| <b>Dự phòng cụ thể</b>  |                                |                                |
| - Số dư đầu năm   | (39.782.218.563)               | (73.984.422.934)               |
| - Hoàn nhập dự phòng rủi ro trong năm   | 15.708.003.012                 | 34.202.204.371                 |
| - Số dư cuối năm  | (24.074.215.551)               | (39.782.218.563)               |
| <b>Tổng số dư cuối năm</b>  | <b><u>(60.580.746.746)</u></b> | <b><u>(76.659.687.406)</u></b> |



4.3 . Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

|   | Địa chỉ         | 31/12/2019    |                        |  | 01/01/2019    |                        |  |
|---|-----------------|---------------|------------------------|--|---------------|------------------------|--|
|   |                 | Tỉ lệ lợi ích | Tỉ lệ quyền biểu quyết | Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND | Tỉ lệ lợi ích | Tỉ lệ quyền biểu quyết | Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND |
| <b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>                              |                 |               |                        | <b>3.741.927.242.404</b>                           |               |                        | <b>3.302.999.192.599</b>                           |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh               | Tp. Hồ Chí Minh | 28,63%        | 28,63%                 | 1.390.204.716.943                                  | 28,90%        | 28,90%                 | 1.043.351.755.978                                  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp thương mại Cù Chi | Tp. Hồ Chí Minh | 25,68%        | 25,68%                 | 71.501.406.406                                     | 25,68%        | 25,68%                 | 70.690.431.993                                     |
| Công ty Cổ phần Cảng Tân Cảng - Hiệp Phước                      | Tp. Hồ Chí Minh | 20,00%        | 20,00%                 | 160.709.322.033                                    | 20,00%        | 20,00%                 | 158.283.017.903                                    |
| Công ty Cổ phần Cấp nước Kênh Đông                              | Tp. Hồ Chí Minh | 32,18%        | 32,18%                 | 156.069.337.948                                    | 32,18%        | 32,18%                 | 159.676.895.867                                    |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc             | Tp. Hồ Chí Minh | 25,00%        | 25,00%                 | 188.765.470.000                                    | 25,00%        | 25,00%                 | 151.189.690.007                                    |
| Công ty Cổ phần Sài Gòn Kim Cương                               | Tp. Hồ Chí Minh | 25,00%        | 25,00%                 | 481.795.182.879                                    | 25,00%        | 25,00%                 | 466.578.718.317                                    |
| Công ty Cổ phần Cơ điện Thạch Anh                               | Tp. Hồ Chí Minh | 21,29%        | 21,29%                 | 2.055.657.041                                      | 21,29%        | 21,29%                 | 1.964.041.099                                      |
| Công ty Cổ phần Him Lam Phát triển Trí tuệ trẻ em Việt          | Tp. Hồ Chí Minh | 23,64%        | 23,64%                 | 4.699.191.138                                      | 23,64%        | 23,64%                 | 28.032.212.503                                     |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Xuất khẩu Lao động và chuyên gia        | Tp. Hồ Chí Minh | 25,00%        | 25,00%                 | 24.156.280.417                                     | 25,00%        | 25,00%                 | 23.283.502.007                                     |
| Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn                   | Tp. Hồ Chí Minh | 49,00%        | 49,00%                 | 161.918.753.183                                    | 49,00%        | 49,00%                 | 153.054.473.981                                    |
| Công ty Cổ phần Công trình Cầu phà Thành phố Hồ Chí Minh        | Tp. Hồ Chí Minh | 40,00%        | 40,00%                 | 41.410.538.264                                     | 40,00%        | 40,00%                 | 41.098.590.938                                     |
| Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn                | Tp. Hồ Chí Minh | 49,00%        | 49,00%                 | 560.051.213.118                                    | 49,00%        | 49,00%                 | 504.969.784.631                                    |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Thương mại Phú Thọ              | Phú Thọ         | 35,67%        | 35,67%                 | 33.769.293.034                                     | 35,67%        | 35,67%                 | 36.005.197.375                                     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Sài Gòn (i)                          | Tp. Hồ Chí Minh | 40,00%        | 40,00%                 | 2.400.000.000                                      | 40,00%        | 40,00%                 | 2.400.000.000                                      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Lavenue (i) (ii)                         | Tp. Hồ Chí Minh | 20,00%        | 20,00%                 | 155.000.000.000                                    | 20,00%        | 20,00%                 | 155.000.000.000                                    |
| Công ty Cổ phần Dệt may Gia Định (i)                            | Tp. Hồ Chí Minh | 49,00%        | 49,00%                 | 307.420.880.000                                    | 49,00%        | 49,00%                 | 307.420.880.000                                    |
| <b>Đầu tư vào công ty liên doanh</b>                            |                 |               |                        | <b>64.277.202.365</b>                              |               |                        | <b>64.277.202.365</b>                              |
| Công ty Liên doanh tháp cao ốc Công viên Nguyễn Du (i)          | Tp. Hồ Chí Minh | 30,00%        | 30,00%                 | 34.801.800.000                                     | 30,00%        | 30,00%                 | 34.801.800.000                                     |
| Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ hướng công viên (i)           | Tp. Hồ Chí Minh | 23,80%        | 23,80%                 | 29.475.402.365                                     | 23,80%        | 23,80%                 | 29.475.402.365                                     |
|   |                 |               |                        | <b>3.806.204.444.769</b>                           |               |                        | <b>3.367.276.394.964</b>                           |

(i) Giá trị các khoản đầu tư đang được trình bày theo giá gốc. Tổng dự phòng tổn thất đã trích lập cho các khoản đầu tư vào các công ty này tại ngày 31/12/2019 là 89.181.872.437 VND (31/12/2018: 42.076.590.216 VND).

(ii) Công ty Cổ phần Đầu tư Lavenue được thành lập nhằm mục đích thực hiện và làm Chủ đầu tư Dự án Lavenue Crown tọa lạc tại khu đất số 8-12 Lê Duẩn, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh ("Dự án"). Hiện tại, Cơ quan Cảnh sát điều tra Bộ Công an đang thực hiện điều tra về hành vi vi phạm quy định về quản lý, sử dụng tài sản Nhà nước gây thất thoát, lãng phí đối với Dự án này. Khoản đầu tư này đang được trình bày theo giá gốc và chưa xem xét các tổn thất đầu tư (nếu có) từ sự kiện này do chưa có kết luận chính thức từ cơ quan có thẩm quyền.

#### 4.4 . Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| Mã chứng khoán  | Giá gốc<br>VND      | 31/12/2019                |                  | 01/01/2019 (Đã điều chỉnh) |                           |                  |
|---|---------------------|---------------------------|------------------|----------------------------|---------------------------|------------------|
|   |                     | Giá trị hợp lý (i)<br>VND | Dự phòng<br>VND  | Giá gốc<br>VND             | Giá trị hợp lý (i)<br>VND | Dự phòng<br>VND  |
| Công ty Cổ phần Cao su Thành phố Hồ Chí Minh                  | 26.000.000.000      |                           | -                | 26.000.000.000             |                           | (646.669.463)    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Y tế Sài Gòn                           | 38.637.160.000      |                           | (1.809.829.758)  | 38.637.160.000             |                           | (38.637.160.000) |
| Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh                                  | REE 98.119.181.630  | 593.212.748.700           | -                | 98.119.181.630             | 503.332.029.200           | -                |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh | CII 239.214.195.059 | 541.107.337.500           | -                | 239.214.195.059            | 632.494.354.500           | -                |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức                        | TDH 32.082.923.077  | 56.142.974.270            | -                | 32.082.923.077             | 49.456.548.800            | -                |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nông nghiệp Thanh niên Xung phong  | 17.000.000.000      |                           | (13.132.603.929) | 17.000.000.000             |                           | (12.701.300.103) |
| Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng Sài Gòn                    | 1.942.000.000       |                           | -                | 1.942.000.000              |                           | -                |
| Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh               | HDB 270.899.877.750 | 738.365.125.600           | -                | 270.899.877.750            | 812.067.633.600           | -                |
| Ngân hàng TMCP Việt Á   | 40.531.198.000      |                           | -                | 40.531.198.000             |                           | (23.679.298.000) |
| Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam                        | EIB 87.515.979.520  | 99.706.682.200            | -                | 87.515.979.520             | 78.701.060.950            | (8.814.918.570)  |
| Công ty Cổ phần Cấp nước Chợ Lớn                              | CLW 3.365.600.000   | 6.325.525.000             | -                | 3.365.600.000              | 5.213.675.000             | -                |
| Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Định                             | GDW 555.100.000     | 1.387.750.000             | -                | 555.100.000                | 691.740.000               | -                |

| Mã chứng khoán  | 31/12/2019             |                           |                         | 01/01/2019             |                           |                         |
|---|------------------------|---------------------------|-------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|
|   | Giá gốc<br>VND         | Giá trị hợp lý (i)<br>VND | Dự phòng<br>VND         | Giá gốc<br>VND         | Giá trị hợp lý (i)<br>VND | Dự phòng<br>VND         |
| Công ty Cổ phần Cấp nước Phú Hòa Tân                    | 443.100.000            |                           | (42.200.000)            | 443.100.000            |                           | -                       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định              | 30.000.000.000         |                           | -                       | 30.000.000.000         |                           | -                       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp - Đô thị Hóc Môn | 30.000.000.000         |                           | (5.062.265.480)         | 30.000.000.000         |                           | (5.080.657.672)         |
|   | <b>916.306.315.036</b> | <b>2.036.248.143.270</b>  | <b>(20.046.899.167)</b> | <b>916.306.315.036</b> | <b>2.081.957.042.050</b>  | <b>(89.560.003.808)</b> |

(i) Đối với các khoản đầu tư là cổ phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán, giá trị hợp lý được xác định theo giá đóng cửa tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên sàn HOSE tại ngày 31/12/2018 và 31/12/2019; Đối với các khoản đầu tư khác, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán áp dụng đối với quỹ đầu tư phát triển địa phương chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty liên doanh, liên kết trong năm: Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 41.

**5 . PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

|  | 31/12/2019             |                         | 01/01/2019             |                         |
|--|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|  | Giá trị                | Dự phòng                | Giá trị                | Dự phòng                |
|  | VND                    | VND                     | VND                    | VND                     |
| <b>a) Phải thu của khách hàng không quá 12 tháng</b>   | <b>755.774.870.795</b> | <b>(38.350.242.771)</b> | <b>752.239.208.682</b> | <b>(32.930.053.707)</b> |
| Phải thu lãi tiền gửi                                  | 17.986.933.461         | -                       | 10.630.337.029         | -                       |
| Phải thu lãi cho vay                                   | 140.902.985.701        | -                       | 138.930.100.000        | -                       |
| Phải thu khách hàng khác                               | 596.884.951.633        | (38.350.242.771)        | 602.678.771.653        | (32.930.053.707)        |
| <b>b) Phải thu của khách hàng trên 12 tháng</b>        | <b>7.995.924.000</b>   | <b>-</b>                | <b>15.991.846.000</b>  | <b>-</b>                |
| Phải thu khách hàng khác                               | 7.995.924.000          | -                       | 15.991.846.000         | -                       |
|  | <u>763.770.794.795</u> | <u>(38.350.242.771)</u> | <u>768.231.054.682</u> | <u>(32.930.053.707)</u> |
| <b>c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b> | <b>930.668.409</b>     | <b>-</b>                | <b>3.940.727.535</b>   | <b>-</b>                |

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 41)

**6 . PHẢI THU VỀ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN ĐƯỢC CHIA**

|   | 31/12/2019            | 01/01/2019             |
|---|-----------------------|------------------------|
|   | VND                   | (Đã điều chỉnh)<br>VND |
| <b>a) Cổ tức phải thu từ công ty liên doanh, liên kết</b>           | <b>-</b>              | <b>-</b>               |
| Công ty Cổ phần Công trình Cầu phà thành phố Hồ Chí Minh            | 1.638.000.000         | 1.638.000.000          |
| Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn                       | 10.524.154.580        | 4.938.154.580          |
| Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn                    | -                     | 12.730.200.000         |
| Công ty Cổ phần Chứng Khoán Thành phố Hồ Chí Minh                   | 43.750.000.000        | -                      |
| Công ty Cổ phần Cấp nước Kênh Đông                                  | 6.435.000.000         | -                      |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Xuất khẩu lao động và chuyên gia            | 4.947.607.041         | 4.947.607.041          |
|   | <u>67.294.761.621</u> | <u>24.253.961.621</u>  |
| <b>b) Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia từ các bên liên quan</b> | <b>67.294.761.621</b> | <b>24.253.961.621</b>  |

**7 . PHẢI THU KHÁC**

|   | 31/12/2019            |          | 01/01/2019 (Đã điều chỉnh) |          |
|---|-----------------------|----------|----------------------------|----------|
|   | Giá trị               | Dự phòng | Giá trị                    | Dự phòng |
|   | VND                   | VND      | VND                        | VND      |
| <b>a) Các khoản phải thu khác không quá 12 tháng</b>                                    | <b>74.724.939.412</b> | <b>-</b> | <b>79.485.959.909</b>      | <b>-</b> |
| Tạm ứng   | 6.028.286.280         | -        | 5.582.799.543              | -        |
| Ký cược, ký quỹ   | 18.221.989.984        | -        | 17.741.832.962             | -        |
| Phải thu tiền lãi ứng trước cho tổ chức tín dụng hợp vốn cho vay                        | 9.475.716.532         | -        | 9.475.716.532              | -        |
| Phải thu tiền thuế TNCN   | 8.389.347.984         | -        | 7.593.320.457              | -        |
| Phải thu phí quản lý chung cư   | 1.698.699.529         | -        | 1.931.834.086              | -        |
| Phải thu Công ty Cổ phần Dệt may Gia Định tiền thuê đất                                 | 18.447.086.613        | -        | 18.447.086.613             | -        |
| Giá trị quyết toán các công trình duy tu xây lắp hoàn thành trước giai đoạn cổ phần hóa | 8.997.051.542         | -        | 5.930.214.734              | -        |
| Phải thu khác   | 3.466.760.948         | -        | 12.783.154.982             | -        |

|   | 31/12/2019            |          | 01/01/2019 (đã điều chỉnh) |          |
|---|-----------------------|----------|----------------------------|----------|
|   | Giá trị               | Dự phòng | Giá trị                    | Dự phòng |
|   | VND                   | VND      | VND                        | VND      |
| <b>b) Các khoản phải thu khác trên 12 tháng</b> | <b>148.000.000</b>    | -        | <b>308.632.065</b>         | -        |
| Ký cược, ký quỹ                                 | 148.000.000           | -        | 232.816.000                | -        |
| Phải thu khác                                   | -                     | -        | 75.816.065                 | -        |
|   | <b>74.872.939.412</b> | -        | <b>79.794.591.974</b>      | -        |
| <b>c) Phải thu khác từ các bên liên quan</b>    | <b>18.447.086.613</b> | -        | <b>18.447.086.613</b>      | -        |

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 41)

**8 . NỢ XẤU**

|  | 31/12/2019            |                        | 01/01/2019            |                        |
|--|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|  | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi |
|  | VND                   | VND                    | VND                   | VND                    |
| Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi | 43.939.414.584        | 5.589.171.813          | 37.160.841.941        | 4.230.788.234          |
| - Công ty phát hành sách khu vực II  | 15.940.689.973        | -                      | 17.040.689.973        | -                      |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng  | 6.965.600.000         | 842.400.000            | 5.000.000.000         | 2.061.600.000          |
| - Công ty Cổ phần Sài Gòn lương thực   | 3.019.536.000         | 1.509.768.000          | -                     | -                      |
| - Công ty TNHH MTV Tư vấn Giao thông công chánh  | 4.560.000.000         | -                      | 4.560.000.000         | 532.800.000            |
| - Các khách hàng khác  | 13.453.588.611        | 3.237.003.813          | 10.560.151.968        | 1.636.388.234          |
|  | <b>43.939.414.584</b> | <b>5.589.171.813</b>   | <b>37.160.841.941</b> | <b>4.230.788.234</b>   |

**9 . HÀNG TỒN KHO**

|                                     | 31/12/2019             |                         | 01/01/2019             |                         |
|-------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|                                     | Giá trị                | Dự phòng                | Giá trị                | Dự phòng                |
|                                     | VND                    | VND                     | VND                    | VND                     |
| Nguyên liệu, vật liệu               | 23.703.765.207         | -                       | 22.217.649.538         | -                       |
| Công cụ, dụng cụ                    | 22.984.303.983         | (19.187.995.322)        | 22.528.471.162         | (18.583.428.073)        |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 41.104.733.369         | -                       | 37.115.842.538         | -                       |
| Thành phẩm                          | 140.629.322            | -                       | 165.581.575            | -                       |
| Hàng hóa                            | 78.466.644.573         | -                       | 78.466.644.573         | -                       |
| Hàng gửi đi bán                     | 620.202.420            | -                       | 702.751.995            | -                       |
| Vé xổ số                            | 5.063.755.410          | -                       | 1.708.348.005          | -                       |
|                                     | <b>172.084.034.284</b> | <b>(19.187.995.322)</b> | <b>162.905.289.386</b> | <b>(18.583.428.073)</b> |

10 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                               | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc,<br>thiết bị   | Phương tiện<br>vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ<br>quản lý | TSCĐ hữu hình khác | Cộng                     |
|-------------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------------------|------------------------------|--------------------|--------------------------|
|                               | VND                       | VND                    | VND                                | VND                          | VND                | VND                      |
| <b>Nguyên giá</b>             |                           |                        |                                    |                              |                    |                          |
| Số dư đầu năm                 | 878.060.435.701           | 114.057.213.403        | 54.017.358.415                     | 18.326.790.802               | 214.864.446        | 1.064.676.662.767        |
| - Mua trong năm               | -                         | -                      | -                                  | 1.514.812.183                | -                  | 1.514.812.183            |
| - Đầu tư XDCB hoàn thành      | -                         | 124.349.197.891        | -                                  | -                            | -                  | 124.349.197.891          |
| - Thanh lý, nhượng bán        | -                         | (458.122.826)          | (2.213.883.220)                    | -                            | -                  | (2.672.006.046)          |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>878.060.435.701</b>    | <b>237.948.288.468</b> | <b>51.803.475.195</b>              | <b>19.841.602.985</b>        | <b>214.864.446</b> | <b>1.187.868.666.795</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                           |                        |                                    |                              |                    |                          |
| Số dư đầu năm                 | 141.304.673.390           | 69.917.770.571         | 48.631.944.925                     | 16.508.160.093               | 192.706.179        | 276.555.255.158          |
| - Khấu hao trong năm          | 23.856.380.446            | 20.430.880.683         | 2.183.529.963                      | 1.005.971.381                | 8.815.908          | 47.485.578.381           |
| - Thanh lý, nhượng bán        | -                         | (458.122.826)          | (2.213.883.220)                    | -                            | -                  | (2.672.006.046)          |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>165.161.053.836</b>    | <b>89.890.528.428</b>  | <b>48.601.591.668</b>              | <b>17.514.131.474</b>        | <b>201.522.087</b> | <b>321.368.827.493</b>   |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                           |                        |                                    |                              |                    |                          |
| Số dư đầu năm                 | 736.755.762.311           | 44.139.442.832         | 5.385.413.490                      | 1.818.630.709                | 22.158.267         | 788.121.407.609          |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>712.899.381.865</b>    | <b>148.057.760.040</b> | <b>3.201.883.527</b>               | <b>2.327.471.511</b>         | <b>13.342.359</b>  | <b>866.499.839.302</b>   |

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết còn sử dụng là 117.991.115.315 VND.

**11 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

|                               | Quyền<br>sử dụng đất (i)<br>VND | Phần mềm<br>máy vi tính<br>VND | TSCĐ vô hình<br>khác<br>VND | Cộng<br>VND           |
|-------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá TSCĐ</b>        |                                 |                                |                             |                       |
| Số dư đầu năm                 | 60.538.781.000                  | 7.446.223.354                  | 186.000.000                 | 68.171.004.354        |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>60.538.781.000</b>           | <b>7.446.223.354</b>           | <b>186.000.000</b>          | <b>68.171.004.354</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                                 |                                |                             |                       |
| Số dư đầu năm                 | -                               | 7.059.359.015                  | 186.000.000                 | 7.245.359.015         |
| - Khấu hao trong năm          | -                               | 214.355.563                    | -                           | 214.355.563           |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>-</b>                        | <b>7.273.714.578</b>           | <b>186.000.000</b>          | <b>7.459.714.578</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                                 |                                |                             |                       |
| Tại ngày đầu năm              | 60.538.781.000                  | 386.864.339                    | -                           | 60.925.645.339        |
| <b>Tại ngày cuối năm</b>      | <b>60.538.781.000</b>           | <b>172.508.776</b>             | <b>-</b>                    | <b>60.711.289.776</b> |

(i) Trong đó bao gồm Quyền sử dụng đất không thời hạn tại số 67 - 73 Nguyễn Du và 33 - 39 Pasteur có diện tích lần lượt là 525,8 m<sup>2</sup> và 797,2 m<sup>2</sup>, với giá trị lần lượt là 25.895.658.000 VND và 34.643.123.000 VND.

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 7.142.223.354 VND.

**12 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Bất động sản đầu tư cho thuê

|                                | Nhà cửa<br>VND           | Cộng<br>VND              |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>              |                          |                          |
| Số dư đầu năm                  | 1.541.111.073.438        | 1.541.111.073.438        |
| Tăng do đầu tư xây dựng cơ bản | 797.047.889              | 797.047.889              |
| Giảm do bàn giao               | (8.272.558.699)          | (8.272.558.699)          |
|                                | <b>1.533.635.562.628</b> | <b>1.533.635.562.628</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>  |                          |                          |
| Số dư đầu năm                  | 435.218.101.029          | 435.218.101.029          |
| Khấu hao trong năm             | 36.095.102.872           | 36.095.102.872           |
| Giảm do bàn giao               | (8.189.634.936)          | (8.189.634.936)          |
|                                | <b>463.123.568.965</b>   | <b>463.123.568.965</b>   |
| <b>Giá trị còn lại</b>         |                          |                          |
| Số dư đầu năm                  | 1.105.892.972.409        | 1.105.892.972.409        |
| <b>Số dư cuối năm</b>          | <b>1.070.511.993.663</b> | <b>1.070.511.993.663</b> |

Trong giá trị bất động sản đầu tư đang được ghi nhận có bao gồm 02 công trình thực hiện theo hình thức góp vốn liên doanh với Công ty khác, chi tiết như sau:

**Cao ốc văn phòng 91 Pasteur**

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 23 tháng 07 năm 2008 giữa Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà thành phố Hồ Chí Minh ("HMTTC") và Công ty Cổ phần Du lịch Tổng hợp Sài Gòn ("SAVICO") để thực hiện góp vốn đầu tư xây dựng công trình Cao ốc văn phòng 91 Pasteur theo tỷ lệ tương ứng là 49% và 51% trên giá trị xây lắp (giá trị quyền sử dụng đất do HMTTC góp). Giá trị công trình là 241.846.168.736 đồng (trong đó giá trị tiền thuê đất là 172.032.938.000 đồng). Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh này, SAVICO được chia doanh thu tương ứng theo tỷ lệ 51% đến năm 2045, sau đó toàn bộ tài sản sẽ được chuyển giao cho HMTTC. Giá trị công trình này là 241.846.168.736 VND.

Ngày 23/07/2017, hai bên ký Phụ lục hợp đồng hợp tác kinh doanh, theo đó sửa đổi một số nội dung như sau: Tổng vốn đầu tư thực hiện dự án là 253.271.538.615 đồng, trong đó chi phí đầu tư xây dựng dự án là 77.856.943.415 đồng và giá trị quyền sử dụng đất là 175.414.595.200 đồng. Tỷ lệ góp vốn giữ nguyên như hợp đồng ban đầu. Do sự điều chỉnh tăng vốn đầu tư nên SAVICO phải thanh toán bổ sung vốn góp thiếu cho HMTTC để đảm bảo tỷ lệ góp vốn đã được thỏa thuận.

#### Cao ốc văn phòng 25bis Nguyễn Thị Minh Khai

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 30 tháng 10 năm 2008 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 17 tháng 05 năm 2010 giữa Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà thành phố Hồ Chí Minh và Công ty Cổ phần Đức Khải 25 để thực hiện góp vốn đầu tư xây dựng công trình Cao ốc văn phòng 25bis Nguyễn Thị Minh Khai theo tỷ lệ tương ứng là 51% và 49% trên giá trị xây lắp (giá trị quyền sử dụng đất do Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà thành phố Hồ Chí Minh góp là 305.859.267.500 đồng). Giá trị công trình này là 502.883.301.078 VND.

Theo Hợp đồng 238/HĐTN-KD ngày 01/09/2010, Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty Cổ phần Đức Khải 25 thuê lại một phần công trình tương ứng với tỷ lệ góp vốn 51% của Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà thành phố Hồ Chí Minh để Công ty Cổ phần Đức Khải 25 có toàn quyền sử dụng và khai thác công trình này. Giá cho thuê chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng là 50.000 USD/tháng và được điều chỉnh trong mỗi 10 năm tiếp theo. Thời gian thuê tương ứng với thời gian thuê đất tại 25bis Nguyễn Thị Minh Khai cộng thêm 14 năm, hết thời hạn thuê thì toàn bộ công trình sẽ được chuyển giao lại cho Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà thành phố Hồ Chí Minh.

### 13 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

|  | 31/12/2019            | 01/01/2019             |
|--|-----------------------|------------------------|
|  | VND                   | VND                    |
| Công trình Cao ốc văn phòng HMTTC 17 Lê Minh Xuân        | 26.019.408.500        | 25.917.398.900         |
| Dự án mở rộng khu trung tâm hành chính tại 213 Đồng Khởi | 46.749.987.802        | 46.039.812.111         |
| Dự án xỏ số cáo  | -                     | 123.977.288.799        |
| Các công trình khác                                      | 12.762.476.702        | 9.113.308.873          |
|  | <b>85.531.873.004</b> | <b>205.047.808.683</b> |

### 14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

|   | 31/12/2019            | 01/01/2019            |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | VND                   | VND                   |
| <b>Chi phí trả trước không quá 12 tháng</b>       | <b>8.820.422.997</b>  | <b>5.961.262.120</b>  |
| Chi phí sửa chữa                                  | 2.291.554.044         | 1.556.626.500         |
| Chi phí bảo trì phần mềm xỏ số                    | 5.660.454.546         |                       |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác                   | 868.414.407           | 4.404.635.620         |
| <b>Chi phí trả trước trên 12 tháng</b>            | <b>74.648.756.928</b> | <b>83.923.066.061</b> |
| Chi phí dịch vụ, công cụ dụng cụ chờ phân bổ      | 266.877.214           | 321.226.833           |
| Chi phí sử dụng vốn                               | 3.577.406.633         | 3.577.406.633         |
| Chi phí thuê đất tại Khu công nghiệp Nhì Xuân (i) | 14.063.522.208        | 14.867.294.688        |
| Lợi thế doanh nghiệp (ii)                         | 56.389.450.873        | 65.064.751.007        |
| Chi phí sửa chữa                                  | 351.500.000           | 92.386.900            |
|   | <b>83.469.179.925</b> | <b>89.884.328.181</b> |

(i) Khoản chi phí trả trước về việc thuê đất tại Cụm khu công nghiệp Nhì Xuân theo Hợp đồng nguyên tắc số 47/HĐ-CCNNX ngày 31/12/2007 và Hợp đồng số 16/HĐ-CCNNX ký ngày 03/08/2010 với thời gian thuê đất từ ngày 31/12/2017 đến hết ngày 09/01/2058.

(ii) Giá trị lợi thế kinh doanh được xác định căn cứ theo Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp ngày 31 tháng 12 năm 2014 và Quyết định số 6039/QĐ/UBND ngày 17 tháng 11 năm 2015 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp thực hiện cổ phần hoá. Giá trị lợi thế kinh doanh được phân bổ dần vào chi phí kinh doanh trong thời hạn 10 năm theo hướng dẫn tại Thông tư số 127/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 05 tháng 09 năm 2014 kể từ thời điểm chuyển sang công ty cổ phần (ngày 01/07/2016).



**15 . NHẬN ỦY THÁC, HỢP VỐN CHO VAY**

|  | Số dư đầu năm          | Số nhận<br>trong năm   | Số đã giải ngân<br>trong năm | Số dư cuối năm         |
|--|------------------------|------------------------|------------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    | VND                          | VND                    |
| <b>Vốn nhận ủy thác<br/>cho vay đầu tư</b> | <b>653.689.152.669</b> | <b>173.723.928.946</b> | <b>250.961.368.579</b>       | <b>576.451.713.036</b> |
| Ngân sách Nhà nước                         | 633.407.141.409        | 173.581.954.872        | 250.961.368.579              | 556.027.727.702        |
| Quỹ Phát triển Nhân<br>lực                 | 20.282.011.260         | 141.974.074            | -                            | 20.423.985.334         |
| <b>Nhận hợp vốn cho<br/>vay đầu tư</b>     | <b>-</b>               | <b>87.127.506.852</b>  | <b>87.127.506.852</b>        | <b>-</b>               |
|  | <b>653.689.152.669</b> | <b>260.851.435.798</b> | <b>338.088.875.431</b>       | <b>576.451.713.036</b> |

**16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

|  | 31/12/2019             |                          | 01/01/2019             |                          |
|--|------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
|  | Giá trị                | Số có khả năng trả<br>nợ | Giá gốc                | Số có khả năng trả<br>nợ |
|  | VND                    | VND                      | VND                    | VND                      |
| <b>Phải trả người bán<br/>ngắn hạn</b>                           | <b>126.466.671.178</b> | <b>126.466.671.178</b>   | <b>211.672.788.253</b> | <b>211.672.788.253</b>   |
| Hoa hồng vé số phải<br>trả đại lý                                | 30.995.195.600         | 30.995.195.600           | 29.404.166.000         | 29.404.166.000           |
| Công ty TNHH<br>Thương mại và Đầu<br>tư Phát triển Công<br>nghệ  | 4.195.215.244          | 4.195.215.244            | 50.891.471.428         | 50.891.471.428           |
| Công ty TNHH<br>Công nghệ Đông<br>Ngân                           | -                      | -                        | 13.727.880.000         | 13.727.880.000           |
| Công ty TNHH Sản<br>xuất Thương mại và<br>Xây dựng Thiên<br>Minh | 20.343.092.880         | 20.343.092.880           | 17.927.251.870         | 17.927.251.870           |
| Công ty Cổ phần<br>Công nghệ chiếu<br>sáng Việt Nam              | 12.506.582.000         | 12.506.582.000           | -                      | -                        |
| Công ty TNHH<br>VILIGHT  | -                      | -                        | 24.939.090.000         | 24.939.090.000           |
| Các đối tượng khác   | 58.426.585.454         | 58.426.585.454           | 74.782.928.955         | 74.782.928.955           |
|  | <b>126.466.671.178</b> | <b>126.466.671.178</b>   | <b>211.672.788.253</b> | <b>211.672.788.253</b>   |

**17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

|   | 31/12/2019            | 01/01/2019            |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | VND                   | VND                   |
| Đại lý ứng trước tiền cho kỳ vé số tháng 01 năm sau | 64.258.200.000        | 41.569.470.000        |
| Tiền vé ế Công ty chưa trả cho đại lý               | 47.702.100            | 7.886.402.100         |
| Đại lý ứng trước tiền vé số chào tháng 01 năm sau   | 109.220.001           | 18.083.520.000        |
| Các đối tượng khác                                  | 3.694.508.547         | 6.890.936.069         |
|   | <b>68.109.630.648</b> | <b>74.430.328.169</b> |

18 . PHẢI TRẢ LÃI, CHI PHÍ HUY ĐỘNG VỐN

|   | 31/12/2019            | 01/01/2019            |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | VND                   | VND                   |
| <b>Phải trả tiền lãi vay không quá 12 tháng</b> | <b>17.448.086.833</b> | <b>21.254.310.304</b> |
| Ngân hàng Societe Generale và Ngân hàng Calyon  | 1.236.984.298         | 4.222.299.350         |
| Bộ Tài chính                                    | 16.211.102.535        | 17.032.010.954        |
| Phải trả lãi tiền vay Dự án HDP                 | 1.408.794.491         | 1.519.830.053         |
| Phải trả lãi tiền vay Dự án LDIF                | 859.743.289           | 859.743.288           |
| Phải trả lãi tiền vay Cơ quan Phát triển Pháp 1 | 6.491.097.900         | 6.975.745.358         |
| Phải trả lãi tiền vay Cơ quan Phát triển Pháp 2 | 7.451.466.855         | 7.676.692.255         |
|   | <b>17.448.086.833</b> | <b>21.254.310.304</b> |

19 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

|   | Số phải thu<br>đầu năm<br>(Đã điều chỉnh) | Số phải nộp<br>đầu năm<br>(Đã điều chỉnh) | Số phải nộp<br>trong năm | Số đã thực nộp<br>trong năm | Số phải thu<br>cuối năm | Số phải nộp<br>cuối năm  |
|---|---|---|--------------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------------|
|   | VND                                       | VND                                       | VND                      | VND                         | VND                     | VND                      |
| Thuế giá trị gia tăng                             | 494.485.489                               | 81.219.538.790                            | 903.962.217.298          | 898.804.699.306             | -                       | 85.882.571.293           |
| Thuế tiêu thụ đặc biệt                            | -   | 96.280.267.589                            | 1.115.263.435.970        | 1.112.711.188.934           | -                       | 98.832.514.625           |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                        | 1.316.908.574                             | 70.530.350.246                            | 348.148.205.618          | 356.611.830.479             | 11.439.289.293          | 72.189.106.104           |
| Thuế thu nhập cá nhân                             | 105.330.425                               | 27.061.852.856                            | 298.045.542.085          | 294.980.404.854             | -                       | 30.021.659.662           |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất                       | -   | 42.718.544.892                            | 518.352.880.359          | 419.748.570.611             | -                       | 141.322.854.640          |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác            | -   | 53.815.384.754                            | 5.735.263.336            | 20.731.230.251              | -                       | 38.819.417.839           |
| Phần lợi nhuận còn phải nộp về Ngân sách Nhà nước | -   | 556.838.691.955                           | 1.415.172.465.152        | 1.304.909.971.481           | -                       | 667.101.185.626          |
|   | <b>1.916.724.488</b>                      | <b>928.464.631.082</b>                    | <b>4.604.680.009.818</b> | <b>4.408.497.895.916</b>    | <b>11.439.289.293</b>   | <b>1.134.169.309.789</b> |

Quyết toán thuế của Công ty và các Công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**20 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

|  | 31/12/2019            | 01/01/2019           |
|--|-----------------------|----------------------|
|  | VND                   | VND                  |
| Trích trước chi phí thi công các công trình duy tu, xây dựng | 11.134.763.208        | 8.023.404.428        |
| Chi phí phải trả khác  | 502.010.706           | 270.077.269          |
|  | <b>11.636.773.914</b> | <b>8.293.481.697</b> |

**21 . PHẢI TRẢ KHÁC**

|   | 31/12/2019             | 01/01/2019             |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | (Đã điều chỉnh)<br>VND |
| <b>a) Các khoản phải trả khác không quá 12 tháng</b>  | <b>336.272.159.132</b> | <b>264.731.550.273</b> |
| Kinh phí công đoàn, Bảo hiểm xã hội và Bảo hiểm y tế  | 36.059.836             | 127.819.360            |
| Nhận ký quỹ, ký cược  | 55.095.801.306         | 21.633.359.247         |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác   | 281.140.297.990        | 242.970.371.666        |
| - Phải trả Tập đoàn JinWen (i)  | 23.220.000.000         | 23.270.000.000         |
| - Phải trả tiền chi phí phát hành Trái phiếu Đô Thị   | 2.238.529.232          | 2.238.964.232          |
| - Phải trả lãi tiền gửi vốn ủy thác từ NSNN và Ngân sách tạm ứng cho vay                            | 82.908.972.328         | 60.198.369.774         |
| - Phải trả lãi vốn ủy thác cho vay từ NSNN  | 2.497.530.884          | 2.476.105.902          |
| - Phải trả lãi tiền gửi của khoản giữ hộ Tập đoàn JinWen  | 9.553.940.982          | 9.574.513.637          |
| - Phải trả tiền đặt cọc, ký quỹ của tu nghiệp sinh (ii)   | 69.226.224.472         | 69.226.224.472         |
| - Phải trả lãi tiền đặt cọc, ký quỹ của tu nghiệp sinh  | 21.535.670.467         | 16.939.164.175         |
| - Phí quản lý và phí duy tu bảo dưỡng chung cư  | 3.367.268.158          | 2.328.967.345          |
| - Phải trả về Công trình chung cư An Sương  | 36.014.861.578         | 29.353.195.452         |
| - Phải trả tiền bán nhà chung cư 283 Lê Quang Định  | 2.432.891.501          | 2.432.891.501          |
| - Phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Đô thị Hóc Môn (iii)                              | 10.589.647.718         | 10.589.647.717         |
| - Phải trả về Quỹ phát triển Khoa học và Công Nghệ thành phố Hồ Chí Minh                            | 3.416.503.454          | -                      |
| - Phải trả về cổ tức tại Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng TP. Hồ Chí Minh                       | 34.485.000             | 49.689.750             |
| - Phải trả phải nộp khác  | 14.103.772.216         | 14.292.637.709         |
| <b>b) Các khoản phải trả khác trên 12 tháng</b>   | <b>293.508.112.861</b> | <b>307.226.571.822</b> |
| Nhận ký quỹ, ký cược  | 58.819.988.067         | 71.451.422.445         |
| Công ty Cổ phần Đức Khải 25 (vốn góp dự án 25bis Nguyễn Thị Minh Khai)                              | 148.838.470.446        | 156.447.755.646        |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (vốn góp dự án 91 Pasteur)                                 | 81.921.729.212         | 75.095.555.080         |
| Công ty TNHH MTV KTLN (vốn góp dự án 25bis phía sau Nguyễn Thị Minh Khai)                           | 1.372.095.000          | 1.372.095.000          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Phát An Thành (vốn góp dự án 25bis phía sau Nguyễn Thị Minh Khai) | 2.449.771.000          | 2.449.771.000          |
| Phải trả khác   | 106.059.136            | 409.972.651            |
|   | <b>629.780.271.993</b> | <b>571.958.122.095</b> |

(i): Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại văn bản số 3968/QĐ-UB-BQLDA ngày 09/07/1999, Công ty tiến hành các thủ tục để ký hợp đồng vay vốn với lãi suất bằng 0%/năm và tiếp nhận khoản giải ngân đầu tiên từ Tập đoàn Jinwen là 1.000.000 USD. Đến thời điểm hiện tại, hợp đồng vay vốn trên vẫn chưa được ký kết và Tập đoàn Jinwen đã làm thủ tục phá sản. Do chưa có kết luận rõ ràng về khoản tiền này nên Công ty đang theo dõi khoản tiền trên như một khoản công nợ. Trong thời gian tới, Công ty sẽ có văn bản xin ý kiến chỉ đạo của Ủy ban Nhân dân thành phố để xử lý khoản công nợ này.

(ii): Khoản tiền đặt cọc của tu nghiệp sinh nhận bàn giao từ Công ty TNHH MTV Dịch vụ Xuất khẩu Lao động và chuyên gia khi đơn vị này cổ phần hóa.

(iii): Công ty TNHH MTV Xổ số Kiến thiết Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện góp vốn thành lập công ty để đầu tư dự án xây dựng cụm công nghiệp - dân cư xã Bà Điểm và xã Xuân Thới Thượng - huyện Hóc Môn, tuy nhiên do dự án chưa thực hiện được nên Công ty TNHH MTV Xổ số Kiến thiết Thành phố Hồ Chí Minh đã thỏa thuận với Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Đô thị Hóc Môn để mượn lại một phần vốn góp không tính lãi suất với số tiền là 10.589.647.717 VND.

## 22 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

|                            | 31/12/2019             | 01/01/2019             |
|----------------------------|------------------------|------------------------|
|                            | VND                    | VND                    |
| Dự phòng rủi ro trả thưởng | 282.161.649.300        | 246.190.898.700        |
|                            | <b>282.161.649.300</b> | <b>246.190.898.700</b> |

## 23 . QUỸ PHÁT TRIỂN KHOA HỌC VÀ CÔNG NGHỆ

|   | 31/12/2019             | 01/01/2019             |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| Số dư đầu năm   | 315.454.027.218        | 253.706.828.372        |
| - Trích lập bổ sung trong năm                                       | 69.016.519.544         | 63.131.462.686         |
| - Sử dụng trong năm   | (14.962.090.275)       | (1.384.263.840)        |
| - Nộp về Quỹ phát triển Khoa học và Công Nghệ thành phố Hồ Chí Minh | (3.416.503.454)        | -                      |
| - Hoàn nhập trong năm   | (22.652.339.981)       | -                      |
| Số dư cuối năm  | <b>343.439.613.052</b> | <b>315.454.027.218</b> |

24 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

|   | Số đầu năm               |                                 | Trong năm              |                        | Số cuối năm              |                                 |
|---|--------------------------|---------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|---------------------------------|
|   | Giá trị<br>VND           | Số có khả năng trả<br>nợ<br>VND | Tăng<br>VND            | Giảm<br>VND            | Giá trị<br>VND           | Số có khả năng trả<br>nợ<br>VND |
| <b>Vay ngắn hạn</b>                                 |                          |                                 |                        |                        |                          |                                 |
| Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh (i)              | 11.000.000.000           | 11.000.000.000                  | -                      | 2.300.000.000          | 8.700.000.000            | 8.700.000.000                   |
| Nợ dài hạn đến hạn trả                              | 405.392.298.780          | 405.392.298.780                 | 279.413.596.364        | 405.392.298.780        | 279.413.596.364          | 279.413.596.364                 |
|   | <b>416.392.298.780</b>   | <b>416.392.298.780</b>          | <b>279.413.596.364</b> | <b>407.692.298.780</b> | <b>288.113.596.364</b>   | <b>288.113.596.364</b>          |
| <b>Vay dài hạn</b>                                  |                          |                                 |                        |                        |                          |                                 |
| Ngân hàng Societe Generale và Ngân hàng Calyon (ii) | 376.295.455.610          | 376.295.455.610                 | 642.642.798            | 252.053.162.560        | 124.884.935.848          | 124.884.935.848                 |
| Vay lại Bộ Tài chính                                | 2.248.051.708.216        | 2.248.051.708.216               | -                      | 154.528.660.516        | 2.093.523.047.700        | 2.093.523.047.700               |
| Dự án HDP (iii)                                     | 905.633.795.706          | 905.633.795.706                 | -                      | 62.457.503.152         | 843.176.292.554          | 843.176.292.554                 |
| Dự án LDIF (iv)                                     | 453.429.268.983          | 453.429.268.983                 | -                      | -                      | 453.429.268.983          | 453.429.268.983                 |
| Cơ quan Phát triển Pháp 1 (v)                       | 431.730.489.681          | 431.730.489.681                 | -                      | 53.966.311.210         | 377.764.178.471          | 377.764.178.471                 |
| Cơ quan Phát triển Pháp 2 (vi)                      | 457.258.153.846          | 457.258.153.846                 | -                      | 38.104.846.154         | 419.153.307.692          | 419.153.307.692                 |
|   | <b>2.624.347.163.826</b> | <b>2.624.347.163.826</b>        | <b>642.642.798</b>     | <b>406.581.823.076</b> | <b>2.218.407.983.548</b> | <b>2.218.407.983.548</b>        |
| Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng               | (405.392.298.780)        | (405.392.298.780)               | (279.413.596.364)      | (405.392.298.780)      | (279.413.596.364)        | (279.413.596.364)               |
| Khoản đến hạn trả sau 12 tháng                      | <b>2.218.954.865.046</b> | <b>2.218.954.865.046</b>        |                        |                        | <b>1.938.994.387.184</b> | <b>1.938.994.387.184</b>        |
| <b>Tổng cộng</b>                                    | <b>2.635.347.163.826</b> | <b>2.635.347.163.826</b>        | <b>642.642.798</b>     | <b>408.881.823.076</b> | <b>2.227.107.983.548</b> | <b>2.227.107.983.548</b>        |

**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:**

(i) Khoản vay phải trả Sở Tài chính thành phố tại Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh ("HTMC") về khoản tạm ứng tiền mua 288 căn hộ tại chung cư An Sương theo hợp đồng tạm ứng ngân sách số 03/2006/STC-NS ngày 21/11/2006. Thời hạn trả nợ vay trong vòng 02 năm kể từ ngày giải ngân, tuy nhiên việc hoàn trả vốn tạm ứng hiện nay căn cứ vào số tiền HTMC bán các căn hộ này.

**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:**

(ii) Hợp đồng cho vay thương mại và Hợp đồng tín dụng người mua ký ngày 10/11/2006 giữa Công ty với Ngân hàng Societe Generale và Ngân hàng Calyon (nay là Ngân hàng Credit Agricole CIB) để cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Mỹ vay lại. Khoản vay được thanh toán trong 20 kỳ hạn bán niên liên tiếp bằng nhau, kỳ hạn trả nợ gốc đầu tiên là sau 6 tháng tính từ ngày bắt đầu giai đoạn trả nợ gốc (từ ngày 08/07/2010). Tổng số dư nợ gốc của 2 hợp đồng tại ngày 31/12/2019 gồm 2.971.370,08 USD, 1.649.079,52 EURO và 753.900,32 AUD tương ứng với 124.884.935.848 VND, toàn bộ dư nợ gốc khoản vay này đến hạn trả nợ trong năm 2020. Khoản vay này theo Quyết định số 5079/QĐ/UBND ngày 09/11/2006 về việc ủy nhiệm cho Quỹ Đầu tư Phát triển đô thị thành phố (nay là Công ty Đầu tư Tài chính nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh) vay vốn Ngân hàng Societe Generale và Ngân hàng Calyon cho Dự án cầu Phú Mỹ.

(iii) Hợp đồng vay lại giữa Bộ Tài chính và Công ty dựa trên Hiệp định tín dụng số 4329-VN ký ngày 16/11/2007 giữa Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam và Hiệp hội Phát triển Quốc tế để tài trợ cho Dự án Quỹ Đầu tư Phát triển Đô thị: Giá trị khoản vay bằng Đồng Việt Nam tương đương với 32.800.000 Quyền rút vốn đặc biệt (gọi tắt là "SDR"); Mục đích khoản vay là cho vay và đầu tư trực tiếp vào các tiểu dự án cơ sở hạ tầng đủ điều kiện; Thời hạn của hợp đồng vay là 25 năm trong đó 10 năm ân hạn; Lãi suất cho vay là 4%/năm; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2019 là 843.176.292.554 VND. Nợ dài hạn đến hạn trả trong năm 2020 theo lịch trả nợ là: 62.457.503.152 VND.

(iv) Hợp đồng cho vay lại giữa Công ty và Bộ Tài chính ngày 08/10/2009 dựa trên Hiệp định tài trợ số 4609-VN ký ngày 12/08/2009 giữa Hiệp hội Phát triển Quốc tế và Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam để tài trợ cho dự án Quỹ Đầu tư Phát triển địa phương. Thời hạn vay 25 năm bắt đầu từ ngày rút vốn đầu tiên, trong đó 10 năm ân hạn; lãi suất 4%/năm. Lãi trả sáu tháng một lần vào ngày 15/06 và 15/12 hàng năm. Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2019 là 453.429.268.983 VND (trả nợ lần đầu vào 15/06/2021).

(v) Hợp đồng vay lại ký ngày 13/10/2006 giữa Bộ Tài chính và Công ty dựa trên Hiệp định tài trợ giữa Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam với Cơ quan Phát triển Pháp (AFD) cho Dự án Hạn mức tín dụng cho Quỹ Đầu tư Phát triển Đô thị Thành phố Hồ Chí Minh - HIFU: Giá trị khoản vay là 30.000.000 EUR; Mục đích khoản vay là nhằm cho vay đối với các dự án hạ tầng cơ sở xã hội và môi trường, y tế, giáo dục, nhà ở xã hội; Đồng tiền cho vay lại là Đồng Việt Nam; Thời hạn của hợp đồng vay là 20 năm trong đó 7 năm ân hạn; Lãi suất cho vay lại điều chỉnh từ năm 2010 là 5,3%/năm; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2019 là 377.764.178.471 VND, trong đó nợ dài hạn đến hạn trả năm 2020 theo lịch trả nợ là 53.966.311.210 VND.

(vi) Hợp đồng vay lại ký ngày 05/05/2011 giữa Bộ Tài chính và Công ty dựa trên Hiệp định tài trợ giữa Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam với Cơ quan Phát triển Pháp (AFD) cho Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh: Giá trị khoản vay là 20.000.000 EUR; Mục đích khoản vay là nhằm cho vay đối với các dự án cơ sở hạ tầng về môi trường (xử lý rác thải rắn đô thị, cấp nước sạch, thoát và xử lý nước thải,...), năng lượng và các dự án y tế, giáo dục, nhà ở xã hội; Đồng tiền cho vay lại là Đồng Việt Nam; Thời hạn của hợp đồng vay là 20 năm trong đó 7 năm ân hạn; kỳ trả nợ đầu tiên bắt đầu từ 31/10/2018; Lãi suất cho vay lại là 9,74%/năm đối với các khoản vay đã giải ngân và trả nợ trước tháng 11/2012 và 7,47%/năm đối với các khoản vay giải ngân từ tháng 11/2012; Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2019 là 419.153.307.692 VND, trong đó nợ dài hạn đến hạn trả năm 2020 theo lịch trả nợ là 38.104.846.154 VND.

25 . BIẾN ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU

|   | Vốn điều lệ<br>thực góp  | Vốn khác<br>của chủ sở hữu | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận<br>sau thuế<br>chưa phân phối | Nguồn vốn<br>đầu tư XDCB | Lợi ích cổ đông<br>không kiểm soát | Cộng                     |
|---|--------------------------|----------------------------|--------------------------|---|--------------------------|------------------------------------|--------------------------|
|   | VND                      | VND                        | VND                      | VND                                     | VND                      | VND                                | VND                      |
| Số dư đầu năm trước                             | 7.840.726.937.846        | 119.427.592.699            | 15.259.617.008           | 1.376.158.108.927                       | 1.462.487.285            | 147.048.769.231                    | 9.500.083.512.996        |
| Tăng vốn trong năm                              | 110.104.168.002          | -                          | -                        | -                                       | -                        | -                                  | 110.104.168.002          |
| Lãi trong năm                                   | -                        | -                          | -                        | 1.525.652.797.539                       | -                        | 11.709.294.048                     | 1.537.362.091.587        |
| Lợi nhuận nộp về ngân<br>sách                   | -                        | -                          | -                        | (1.214.555.462.324)                     | -                        | -                                  | (1.214.555.462.324)      |
| Chia cổ tức                                     | -                        | -                          | -                        | -                                       | -                        | (11.689.440.000)                   | (11.689.440.000)         |
| Phân phối lợi nhuận                             | -                        | -                          | 19.362.628.831           | (81.543.615.499)                        | -                        | (1.486.660.000)                    | (63.667.646.668)         |
| Tăng/ Giảm khác                                 | -                        | 34.957.282                 | -                        | (123.425.724.857)                       | (54.077.108)             | -                                  | (123.444.844.683)        |
| <b>Số dư cuối năm trước</b>                     | <b>7.950.831.105.848</b> | <b>119.462.549.981</b>     | <b>34.622.245.839</b>    | <b>1.482.286.103.786</b>                | <b>1.408.410.177</b>     | <b>145.581.963.279</b>             | <b>9.734.192.378.910</b> |
| <b>Điều chỉnh hồi tố</b>                        |                          |                            |                          |   |                          |                                    |                          |
| Lãi trong năm trước                             | -                        | -                          | -                        | (24.176.030.485)                        | -                        | 57.189.410                         | (24.118.841.075)         |
| Phân phối lợi nhuận                             | -                        | -                          | -                        | 25.141.781.955                          | -                        | -                                  | 25.141.781.955           |
| Tăng/ (Giảm) khác                               | -                        | (111.608.968.319)          | -                        | 139.082.109.899                         | -                        | -                                  | 27.473.141.580           |
| <b>Số dư cuối năm trước<br/>(Đã điều chỉnh)</b> | <b>7.950.831.105.848</b> | <b>7.853.581.662</b>       | <b>34.622.245.839</b>    | <b>1.622.333.965.155</b>                | <b>1.408.410.177</b>     | <b>145.639.152.689</b>             | <b>9.762.688.461.370</b> |
| Lãi trong năm nay                               | -                        | -                          | -                        | 1.611.015.241.100                       | -                        | 15.454.573.023                     | 1.626.469.814.123        |
| Lợi nhuận nộp về ngân<br>sách                   | -                        | -                          | -                        | (1.415.172.465.152)                     | -                        | -                                  | (1.415.172.465.152)      |
| Chia cổ tức                                     | -                        | -                          | -                        | -                                       | -                        | (10.673.572.000)                   | (10.673.572.000)         |
| Phân phối lợi nhuận                             | -                        | -                          | 24.055.894.497           | (59.254.504.843)                        | -                        | (1.346.568.815)                    | (36.545.179.161)         |
| Tăng/ Giảm khác                                 | -                        | -                          | -                        | (884.667.462)                           | -                        | 884.667.462                        | -                        |
| <b>Số dư cuối năm nay</b>                       | <b>7.950.831.105.848</b> | <b>7.853.581.662</b>       | <b>58.678.140.336</b>    | <b>1.758.037.568.798</b>                | <b>1.408.410.177</b>     | <b>149.958.252.359</b>             | <b>9.926.767.059.180</b> |

**26 . NGUỒN KINH PHÍ**

|  | Năm 2019<br>VND      | Năm 2018<br>VND      |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>Nguồn kinh phí của hoạt động cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước</b> |                      |                      |
| Nguồn kinh phí còn lại đầu năm   | 9.756.994.550        | 38.066.348.532       |
| Chi sự nghiệp  | -                    | (28.309.353.982)     |
| <b>Nguồn kinh phí còn lại cuối năm</b>                                   | <b>9.756.994.550</b> | <b>9.756.994.550</b> |

**27 . NGUỒN KINH PHÍ ĐÃ HÌNH THÀNH TÀI SẢN CÓ ĐỊNH**

|  | Năm 2019<br>VND        | Năm 2018<br>VND        |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>Nguồn kinh phí hình thành tài sản là nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được Công ty quản lý và cho thuê</b> |                        |                        |
| Số dư đầu năm  | 154.814.285.901        | 185.891.716.368        |
| Tăng trong năm   | -                      | 32.940.431.090         |
| Giảm trong năm   | (82.923.763)           | (64.017.861.557)       |
| <b>Số dư cuối năm</b>  | <b>154.731.362.138</b> | <b>154.814.285.901</b> |

**28 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

**28.1. Tài sản nhận thế chấp, cầm cố, bảo đảm nợ của khách hàng**

|                               | 31/12/2019<br>VND        | 01/01/2019<br>VND        |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Chứng khoán và giấy tờ có giá | 221.878.599.021          | 316.605.091.442          |
| Bất động sản                  | 1.640.668.204.229        | 4.385.859.998.996        |
| Tài sản khác                  | 1.881.780.344.696        | 1.647.630.823.532        |
|                               | <b>3.744.327.147.946</b> | <b>6.350.095.913.970</b> |

**28.2. Nợ lãi cho vay không được ghi nhận**

|   | 31/12/2019<br>VND     | 01/01/2019<br>VND     |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Báo Sài Gòn Giải Phóng                  | 4.002.835.045         | 3.920.388.288         |
| Báo Pháp luật thành phố Hồ Chí Minh     | 3.667.331.358         | 2.058.574.477         |
| Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Kim Ấn | 4.738.301.909         | 4.274.893.184         |
| Công ty TNHH Thương mại Tường Vân       | 1.496.424.104         | 2.274.104.961         |
|   | <b>13.904.892.416</b> | <b>12.527.960.910</b> |

**28.3. Nợ gốc, lãi cho vay, phí ứng vốn phải thu từ hoạt động nhận ủy thác, nhận hợp vốn**

|  | 31/12/2019<br>VND        | 01/01/2019<br>VND        |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Nợ gốc</b>  |                          |                          |
| Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm | 299.660.235.000          | 299.660.235.000          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Mỹ                     | 1.649.592.719.299        | 1.649.592.719.299        |
| Các đơn vị khác  | 632.964.007.355          | 751.841.365.653          |
|  | <b>2.582.216.961.654</b> | <b>2.701.094.319.952</b> |
| <b>Nợ lãi</b>  |                          |                          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Mỹ                     | 992.232.965.570          | 827.593.302.237          |
| Công ty Cổ phần Hòa Phú                                    | 22.656.578.814           | 22.656.578.814           |
| Các đơn vị khác  | 12.878.075.475           | 12.843.511.725           |
|  | <b>1.027.767.619.859</b> | <b>863.093.392.776</b>   |



|   | 31/12/2019                | 01/01/2019               |
|---|---------------------------|--------------------------|
|   | VND                       | VND                      |
| <b>Phí ứng vốn</b>                                  |                           |                          |
| Công ty Cổ phần Hòa Phú                             | 9.937.600.000             | 9.937.600.000            |
| Công ty TNHH Huỳnh Gia Huỳnh Đệ                     | 2.146.874.163             | 2.146.874.163            |
| Văn phòng Bộ khoa học và Công nghệ                  | -                         | 1.100.367.500            |
| Các đơn vị khác                                     | 780.171.601               | 831.633.116              |
|   | <b>12.864.645.764</b>     | <b>14.016.474.779</b>    |
| <b>28.4. Ngoại tệ các loại</b>                      |                           |                          |
|   | 31/12/2019                | 01/01/2019               |
| USD   | 1.813.388,15              | 1.813.405,75             |
| EUR   | 161,36                    | 161,36                   |
| AUD   | 69,98                     | 69,98                    |
| <b>29 . DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ</b>  |                           |                          |
|   | Năm 2019                  | Năm 2018                 |
|   | VND                       | VND                      |
| Doanh thu lãi tiền cho vay                          | 409.815.702.002           | 372.513.351.347          |
| Doanh thu lãi tiền gửi                              | 87.876.806.191            | 116.601.083.070          |
| Thu phí hoạt động nhận ủy thác, hợp vốn             | 9.143.163.271             | 11.122.525.742           |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ              | 177.948.140.000           | 166.755.052.200          |
| Doanh thu từ hoạt động duy tu và xây lắp công trình | 403.470.786.036           | 374.757.397.067          |
| Doanh thu kinh doanh xổ số truyền thống             | 8.460.422.311.088         | 7.382.931.463.636        |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư            | 598.892.833.693           | 549.281.951.401          |
| Doanh thu khác                                      | 3.575.229.825             | 13.979.641.072           |
|   | <b>10.151.144.972.106</b> | <b>8.987.942.465.535</b> |
| <b>30 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU</b>            |                           |                          |
|   | Năm 2019                  | Năm 2018                 |
|   | VND                       | VND                      |
| Thuế tiêu thụ đặc biệt của xổ số truyền thống       | 1.115.263.435.970         | 973.086.556.126          |
|   | <b>1.115.263.435.970</b>  | <b>973.086.556.126</b>   |
| <b>31 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN</b>                        |                           |                          |
|   | Năm 2019                  | Năm 2018                 |
|   | VND                       | (Đã điều chỉnh)<br>VND   |
| Chi phí lãi tiền vay                                | 115.452.747.606           | 127.930.960.742          |
| Giá vốn của hàng hóa và dịch vụ đã cung cấp         | 152.628.516.157           | 138.833.649.951          |
| Giá vốn xây lắp công trình                          | 300.237.110.384           | 289.369.937.912          |
| Chi phí kinh doanh xổ số                            | 5.874.331.648.857         | 5.213.375.726.987        |
| Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư              | 570.108.486.962           | 494.705.430.263          |
| Chi phí khác  | 2.997.992.466             | 13.973.816.063           |
|   | <b>7.015.756.502.432</b>  | <b>6.278.189.521.918</b> |

**32 . THU NHẬP TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ, GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC**

**32.1. Doanh thu từ hoạt động đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

|   | Năm 2019               | Năm 2018<br>(Đã điều chỉnh) |
|---|------------------------|-----------------------------|
|   | VND                    | VND                         |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia                                   | 216.915.968.263        | 235.987.662.328             |
| Thanh lý, nhượng bán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | -                      | 9.856.087.750               |
|   | <b>216.915.968.263</b> | <b>245.843.750.078</b>      |

**32.3. Chi phí từ hoạt động đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

|   | Năm 2019                | Năm 2018                |
|---|-------------------------|-------------------------|
|   | VND                     | VND                     |
| Hoàn nhập dự phòng đầu tư vào đơn vị khác | (22.407.822.420)        | (14.795.140.669)        |
|   | <b>(22.407.822.420)</b> | <b>(14.795.140.669)</b> |

**33 . CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

|   | Năm 2019               | Năm 2018<br>(Đã điều chỉnh) |
|---|------------------------|-----------------------------|
|   | VND                    | VND                         |
| <b>Chi phí bán hàng</b>                       | <b>1.538.278.232</b>   | <b>1.642.945.392</b>        |
| Chi phí vật liệu, bao bì                      | 7.547.418              | 9.063.848                   |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                     | 1.169.653.769          | 1.281.246.089               |
| Chi phí bằng tiền khác                        | 361.077.045            | 352.635.455                 |
| <b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>           | <b>412.206.058.112</b> | <b>395.627.791.524</b>      |
| Chi phí nhân viên                             | 166.202.692.631        | 166.542.020.229             |
| Chi phí vật liệu quản lý                      | 14.055.444.679         | 4.281.890.443               |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định              | 27.217.161.168         | 28.293.021.773              |
| Thuế, phí và lệ phí                           | 8.633.611.790          | 2.180.784.645               |
| Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi | 5.420.189.064          | (4.060.459.818)             |
| Trích lập Quỹ Phát triển Khoa học công nghệ   | 69.016.519.544         | 63.131.462.686              |
| Chi phí dự phòng giảm giá hàng tồn kho        | 604.567.249            | 3.252.426.442               |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                     | 59.827.752.395         | 54.126.320.565              |
| Chi phí quản lý khác                          | 61.228.119.592         | 77.880.324.559              |
|   | <b>413.744.336.344</b> | <b>397.270.736.916</b>      |

**34 . THU NHẬP THUẦN KHÁC**

**34.1. Thu nhập khác từ hoạt động khác**

|  | Năm 2019              | Năm 2018              |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | VND                   | VND                   |
| Lãi từ việc thanh lý, nhượng bán TSCĐ          | 497.386.757           | -                     |
| Thu tiền điện, nước nhà cho thuê               | 14.493.612.607        | 14.070.534.874        |
| Thu tiền chậm trả tiền thuê nhà                | 3.407.684.810         | 3.409.094.992         |
| Hoàn nhập quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 22.652.339.981        | -                     |
| Các khoản thu nhập khác                        | 5.520.522.630         | 10.381.179.985        |
|  | <b>46.571.546.785</b> | <b>27.860.809.851</b> |

**34.2. Chi phí khác**

|                                  | Năm 2019<br>VND       | Năm 2018<br>VND       |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi tiền điện, nước nhà cho thuê | 14.546.717.497        | 14.346.441.095        |
| Chi phí khác                     | 2.110.285.824         | 2.421.019.361         |
|                                  | <b>16.657.003.321</b> | <b>16.767.460.456</b> |

**35 . CHI PHÍ/(HOÀN NHẬP) DỰ PHÒNG RỦI RO CHO VAY**

|                 | Năm 2019<br>VND         | Năm 2018<br>VND         |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|
| Dự phòng chung  | (370.937.648)           | (34.202.204.371)        |
| Dự phòng cụ thể | (15.708.003.012)        | 1.656.435.144           |
|                 | <b>(16.078.940.660)</b> | <b>(32.545.769.227)</b> |

**36 . CHI PHÍ THUẾ TNDN HIỆN HÀNH**

|  | Năm 2019<br>VND        | Năm 2018<br>(Đã điều chỉnh)<br>VND |
|--|------------------------|------------------------------------|
| Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh    | 58.731.661.852         | 55.816.792.039                     |
| Công ty TNHH MTV Xổ số Kiến thiết Thành phố Hồ Chí Minh    | 281.366.686.947        | 229.572.766.026                    |
| Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh | 8.049.856.819          | 6.122.318.361                      |
| <b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>                    | <b>348.148.205.618</b> | <b>291.511.876.426</b>             |

**37 . CHI PHÍ THUẾ TNDN HOẢN LẠI**

|   | 31/12/2019<br>VND     | 01/01/2019<br>VND                  |
|---|-----------------------|------------------------------------|
| <b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>  |                       |                                    |
| Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 20%                   | 20%                                |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả   | 13.193.284.202        | 7.465.832.464                      |
|   | <b>13.193.284.202</b> | <b>7.465.832.464</b>               |
|   | Năm 2019<br>VND       | Năm 2018<br>(Đã điều chỉnh)<br>VND |
| <b>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>   |                       |                                    |
| Hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả                                       | 5.727.451.738         | 843.207.318                        |
|   | <b>5.727.451.738</b>  | <b>843.207.318</b>                 |

38 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

*Các loại công cụ tài chính của Công ty*

|  | Giá trị sổ kế toán       |                         |                           |                          |
|--|--------------------------|-------------------------|---------------------------|--------------------------|
|  | 31/12/2019               |                         | 01/01/2019                |                          |
|  | Giá gốc<br>VND           | Dự phòng<br>VND         | Giá gốc<br>VND            | Dự phòng<br>VND          |
| <b>Tài sản tài chính</b>                 |                          |                         |                           |                          |
| Tiền và các khoản tương đương tiền       | 2.182.583.277.392        | -                       | 3.405.568.352.005         | -                        |
| Cho vay                                  | 5.744.732.722.119        | (60.580.746.746)        | 5.024.938.342.025         | (76.659.687.406)         |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác           | 731.752.857.036          | -                       | 731.752.857.036           | (8.814.918.570)          |
| Phải thu của khách hàng và Phải thu khác | 838.643.734.207          | (38.350.242.771)        | 848.025.646.656           | (32.930.053.707)         |
| Phải thu về cổ tức, lợi nhuận được chia  | 67.294.761.621           | -                       | 24.253.961.621            | -                        |
|  | <b>9.565.007.352.375</b> | <b>(98.930.989.517)</b> | <b>10.034.539.159.343</b> | <b>(118.404.659.683)</b> |

|                                    | Giá trị sổ kế toán       |                          |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                    | 31/12/2019               | 01/01/2019               |
|                                    | VND                      | VND                      |
| <b>Nợ phải trả tài chính</b>       |                          |                          |
| Nhận ủy thác, nhận hợp vốn cho vay | 576.451.713.036          | 653.689.152.669          |
| Phải trả người bán                 | 126.466.671.178          | 211.672.788.253          |
| Phải trả lãi, chi phí huy động vốn | 17.448.086.833           | 21.254.310.304           |
| Chi phí phải trả                   | 11.636.773.914           | 8.293.481.697            |
| Vay và nợ thuê tài chính           | 2.227.107.983.548        | 2.635.347.163.826        |
| Phải trả khác                      | 629.780.271.993          | 571.958.122.095          |
|                                    | <b>3.588.891.500.502</b> | <b>4.102.215.018.844</b> |

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng rủi ro cho vay, dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

**Quản lý rủi ro tài chính**

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

**Rủi ro thị trường**

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

**Rủi ro về giá:**

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc năm tài chính Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

|                            | Từ 1 năm<br>trở xuống<br>VND | Trên 1 năm<br>đến 5 năm<br>VND | Trên 5 năm<br>VND      | Cộng<br>VND            |
|----------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Tại ngày 31/12/2019</b> |                              |                                |                        |                        |
| Đầu tư dài hạn             | -                            | -                              | 731.752.857.036        | 731.752.857.036        |
|                            | -                            | -                              | <b>731.752.857.036</b> | <b>731.752.857.036</b> |
| <b>Tại ngày 01/01/2019</b> |                              |                                |                        |                        |
| Đầu tư dài hạn             | -                            | -                              | 722.937.938.466        | 722.937.938.466        |
|                            | -                            | -                              | <b>722.937.938.466</b> | <b>722.937.938.466</b> |

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

38 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Rủi ro tín dụng

|  | Từ 1 năm<br>trở xuống<br>VND | Trên 1 năm<br>đến 5 năm<br>VND | Trên 5 năm<br>VND        | Dự phòng rủi ro<br>tín dụng<br>VND | Cộng<br>VND              |
|--|------------------------------|--------------------------------|--------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| <b>Tại ngày 31/12/2019</b>               |                              |                                |                          |                                    |                          |
| Tiền và các khoản tương đương tiền       | 2.182.583.277.392            | -                              | -                        | -                                  | 2.182.583.277.392        |
| Cho vay                                  | 1.261.020.267.060            | 1.101.971.957.968              | 3.381.740.497.091        | (60.580.746.746)                   | 5.684.151.975.373        |
| Phải thu của khách hàng và phải thu khác | 792.149.567.436              | 8.143.924.000                  | -                        | -                                  | 800.293.491.436          |
| Phải thu về cổ tức, lợi nhuận được chia  | 67.294.761.621               | -                              | -                        | -                                  | 67.294.761.621           |
|  | <b>4.303.047.873.509</b>     | <b>1.110.115.881.968</b>       | <b>3.381.740.497.091</b> | <b>(60.580.746.746)</b>            | <b>8.734.323.505.822</b> |
| <b>Tại ngày 01/01/2019</b>               |                              |                                |                          |                                    |                          |
| Tiền và các khoản tương đương tiền       | 3.405.568.352.005            | -                              | -                        | -                                  | 3.405.568.352.005        |
| Cho vay                                  | 468.687.037.372              | 1.140.882.172.366              | 3.415.369.132.287        | (76.659.687.406)                   | 4.948.278.654.619        |
| Phải thu của khách hàng và phải thu khác | 798.795.114.884              | 16.300.478.065                 | -                        | -                                  | 815.095.592.949          |
| Phải thu về cổ tức, lợi nhuận được chia  | 24.253.961.621               | -                              | -                        | -                                  | 24.253.961.621           |
|  | <b>4.697.304.465.882</b>     | <b>1.157.182.650.431</b>       | <b>3.415.369.132.287</b> | <b>(76.659.687.406)</b>            | <b>9.193.196.561.194</b> |

**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

|                                       | Từ 1 năm<br>trở xuống<br>VND | Trên 1 năm<br>đến 5 năm<br>VND | Trên 5 năm<br>VND        | Cộng<br>VND              |
|---------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Tại ngày 31/12/2019</b>            |                              |                                |                          |                          |
| Nhận ủy thác, nhận<br>hợp vốn cho vay | -                            | -                              | 576.451.713.036          | 576.451.713.036          |
| Phải trả người bán                    | 126.466.671.178              | -                              | -                        | 126.466.671.178          |
| Phải trả lãi, chi phí<br>huy động vốn | 17.448.086.833               | -                              | -                        | 17.448.086.833           |
| Chi phí phải trả                      | 11.636.773.914               | -                              | -                        | 11.636.773.914           |
| Vay                                   | 288.113.596.364              | 618.114.642.064                | 1.320.879.745.120        | 2.227.107.983.548        |
| Phải trả khác                         | 336.272.159.132              | 293.508.112.861                | -                        | 629.780.271.993          |
|                                       | <b>779.937.287.421</b>       | <b>911.622.754.925</b>         | <b>1.897.331.458.156</b> | <b>3.588.891.500.502</b> |
| <b>Tại ngày 01/01/2019</b>            |                              |                                |                          |                          |
| Nhận ủy thác, nhận<br>hợp vốn cho vay | -                            | -                              | 653.689.152.669          | 653.689.152.669          |
| Phải trả người bán                    | 211.672.788.253              | -                              | -                        | 211.672.788.253          |
| Phải trả lãi, chi phí<br>huy động vốn | 21.254.310.304               | -                              | -                        | 21.254.310.304           |
| Chi phí phải trả                      | 8.293.481.697                | -                              | -                        | 8.293.481.697            |
| Vay                                   | 416.392.298.780              | 743.546.459.741                | 1.475.408.405.305        | 2.635.347.163.826        |
| Phải trả khác                         | 264.731.550.273              | 307.226.571.822                | -                        | 571.958.122.095          |
|                                       | <b>922.344.429.307</b>       | <b>1.050.773.031.563</b>       | <b>2.129.097.557.974</b> | <b>4.102.215.018.844</b> |

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

**39 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

**40 . THÔNG TIN KHÁC**

Theo kiến nghị của Kiểm toán Nhà nước Khu vực IV, Công ty con là Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Thành phố Hồ Chí Minh đang tiến hành đàm phán với các khách hàng để điều chỉnh đơn giá cho thuê nhà sản xuất kinh doanh và giá thuê nhà ở đối với hoạt động cho thuê nhà sở hữu nhà nước các năm trước. Công ty chưa ghi nhận các tài sản tài chính này vì việc đàm phán với khách hàng để ghi nhận bổ sung doanh thu cho thuê là không chắc chắn xảy ra trong tương lai mà Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Thành phố Hồ Chí Minh không kiểm soát được.

41 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm, Công ty đã giao dịch với các bên liên quan như sau:

|   | Mối quan hệ      | Năm 2019<br>VND        | Năm 2018<br>VND        |
|---|------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Thu hồi gốc vay</b>  |                  | <b>70.121.000.000</b>  | <b>69.682.000.000</b>  |
| Công ty Cổ phần Cảng Tân Cảng - Hiệp Phước                      | Công ty liên kết | 56.621.000.000         | 47.682.000.000         |
| Công ty Cổ phần Him Lam Phát triển Trí tuệ trẻ em Việt          | Công ty liên kết | 13.500.000.000         | 22.000.000.000         |
| <b>Lãi cho vay</b>  |                  | <b>7.694.143.443</b>   | <b>17.078.289.915</b>  |
| Công ty Cổ phần Cảng Tân Cảng - Hiệp Phước                      | Công ty liên kết | 5.634.492.922          | 10.312.791.999         |
| Công ty Cổ phần Him Lam Phát triển Trí tuệ trẻ em Việt          | Công ty liên kết | 2.059.650.521          | 6.765.497.916          |
| <b>Cổ tức, lợi nhuận được chia</b>                              |                  | <b>161.791.525.000</b> | <b>153.012.825.000</b> |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh               | Công ty liên kết | 115.000.000.000        | 101.250.000.000        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Cù Chi | Công ty liên kết | 5.923.125.000          | 5.923.125.000          |
| Công ty Cổ phần Cấp nước Kênh Đông                              | Công ty liên kết | 20.334.600.000         | 18.661.500.000         |
| Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn                | Công ty liên kết | 6.365.100.000          | 12.730.200.000         |
| Công ty Cổ phần Công trình Cầu Phà thành phố Hồ Chí Minh        | Công ty liên kết | 3.276.000.000          | 3.276.000.000          |
| Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn                   | Công ty liên kết | 10.892.700.000         | 11.172.000.000         |
| <b>Góp vốn</b>  |                  | <b>350.000.000.000</b> | -                      |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh               | Công ty liên kết | 350.000.000.000        | -                      |
| Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:                         |                  |                        |                        |
|   | Mối quan hệ      | 31/12/2019<br>VND      | 01/01/2019<br>VND      |
| <b>Nợ gốc cho vay</b>   |                  | <b>89.738.768.444</b>  | <b>159.859.768.444</b> |
| Công ty Cổ phần Cảng Tân Cảng - Hiệp Phước                      | Công ty liên kết | 36.738.768.444         | 93.359.768.444         |
| Công ty Cổ phần Him Lam Phát triển Trí tuệ trẻ Em Việt          | Công ty liên kết | 53.000.000.000         | 66.500.000.000         |
| <b>Phải thu về cổ tức, lợi nhuận được chia</b>                  |                  | <b>67.294.761.621</b>  | <b>24.253.961.621</b>  |
| Công ty Cổ phần Công trình Cầu phà thành phố Hồ Chí Minh        | Công ty liên kết | 1.638.000.000          | 1.638.000.000          |
| Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn                   | Công ty liên kết | 10.524.154.580         | 4.938.154.580          |
| Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn                | Công ty liên kết | -                      | 12.730.200.000         |
| Công ty Cổ phần Chứng Khoán Thành phố Hồ Chí Minh               | Công ty liên kết | 43.750.000.000         | -                      |
| Công ty Cổ phần Cấp nước Kênh Đông                              | Công ty liên kết | 6.435.000.000          | -                      |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Xuất khẩu lao động và chuyên gia        | Công ty liên kết | 4.947.607.041          | 4.947.607.041          |
| Công ty Cổ phần Him Lam Phát triển Trí tuệ trẻ Em Việt          | Công ty liên kết | -                      | -                      |



|  | Mối quan hệ      | 31/12/2019<br>VND     | 01/01/2019<br>VND     |
|--|------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Phải thu khác</b>                                   |                  | <b>18.447.086.613</b> | <b>18.447.086.613</b> |
| Công ty Cổ phần Dệt may Gia Định                       | Công ty liên kết | 18.447.086.613        | 18.447.086.613        |
| <b>Lãi vay phải thu</b>                                |                  | <b>930.668.409</b>    | <b>3.940.727.535</b>  |
| Công ty Cổ phần Cảng Tân Cảng - Hiệp Phước             | Công ty liên kết | 930.668.409           | 2.324.481.702         |
| Công ty Cổ phần Him Lam Phát triển Trí tuệ trẻ Em Việt | Công ty liên kết | -                     | 1.616.245.833         |

#### 42 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Một số chỉ tiêu đã được điều chỉnh hồi tố theo các biên bản thanh tra, kiểm tra của các cơ quan có thẩm quyền và điều chỉnh lại cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay:

|   | Mã số | Điều chỉnh lại<br>VND | Đã trình bày<br>trên báo cáo<br>năm trước<br>VND | Chênh lệch<br>VND |
|---|-------|-----------------------|--|-------------------|
| <b>a) Bảng Cân đối kế toán hợp nhất</b>                 |       |                       |  |                   |
| Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác                | 123d  | (131.636.594.024)     | (136.168.559.020)                                | 4.531.964.996     |
| Phải thu về cổ tức, lợi nhuận được chia                 | 134   | 24.253.961.621        | -  | 24.253.961.621    |
| Phải thu khác   | 136   | 79.794.591.974        | 79.623.910.830                                   | 170.681.144       |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước                | 182   | 1.916.724.488         | 2.088.219.269                                    | (171.494.781)     |
| Thuế và các khoản phải nộp nhà nước                     | 224   | 928.464.631.082       | 923.771.649.788                                  | 4.692.981.294     |
| Phải trả người lao động                                 | 225   | 62.510.077.227        | 67.673.541.012                                   | (5.163.463.785)   |
| Phải trả khác   | 229   | 571.958.122.095       | 572.105.002.083                                  | (146.879.988)     |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                         | 230   | 7.465.832.464         | 6.559.439.465                                    | 906.392.999       |
| Vốn khác của chủ sở hữu                                 | 313   | 7.853.581.662         | 119.462.549.981                                  | (111.608.968.319) |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                       | 319   | 1.622.333.965.155     | 1.482.286.103.786                                | 140.047.861.369   |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát                         | 321   | 145.639.152.689       | 145.581.963.279                                  | 57.189.410        |
| <b>b) Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b> |       |                       |  |                   |
| Giá vốn hàng bán  | 04    | 6.278.189.521.918     | 6.278.191.747.676                                | (2.225.758)       |
| Doanh thu từ hoạt động đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 11    | 245.843.750.078       | 83.174.896.843                                   | 162.668.853.235   |
| Chi phí hoạt động đầu tư góp vốn vào đơn vị khác        | 12    | (14.795.140.669)      | (10.263.175.673)                                 | (4.531.964.996)   |
| Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết     | 16    | 161.906.316.419       | 352.436.295.808                                  | (190.529.979.389) |
| Chi phí hoạt động kinh doanh                            | 17    | 397.270.736.916       | 397.414.577.509                                  | (143.840.593)     |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                             | 61    | 291.511.876.426       | 291.482.523.157                                  | 29.353.269        |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại                              | 62    | 843.207.318           | (63.185.681)                                     | 906.392.999       |
| Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ                       | 71    | 1.501.476.767.054     | 1.525.652.797.539                                | (24.176.030.485)  |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát          | 72    | 11.766.483.458        | 11.709.294.048                                   | 57.189.410        |

|   | Mã số | Điều chỉnh lại    | Đã trình bày<br>trên báo cáo<br>năm trước | Chênh lệch       |
|---|-------|-------------------|---|------------------|
|   |       | VND               | VND                                       | VND              |
| <b>c) Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất</b> |       |                   |   |                  |
| Lợi nhuận trước thuế                          | 01    | 1.805.598.334.256 | 1.849.417.620.436                         | (43.819.286.180) |
| Các khoản dự phòng                            | 03    | (13.208.246.272)  | (8.676.281.276)                           | (4.531.964.996)  |
| Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                   | 05    | (474.438.008.656) | (435.611.192.651)                         | (38.826.816.005) |
| Tăng, giảm các khoản phải thu                 | 07    | (59.368.102.942)  | (59.197.421.798)                          | (170.681.144)    |
| Tăng, giảm các khoản phải trả                 | 17    | 264.942.802.810   | 264.918.188.017                           | 24.614.793       |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh         | 19    | 73.585.280.035    | 134.561.799.738                           | (60.976.519.703) |
| Tiền thu từ cổ tức và lợi nhuận được chia     | 35    | 221.619.462.328   | 73.318.809.093                            | 148.300.653.235  |

Nguyễn Thị Thu Thanh

Người lập biểu

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 05 năm 2020

Phan Quỳnh Anh

Phụ trách kế toán



Lâm Hoài Anh

Phó Tổng Giám đốc

