

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 NĂM 2019  
CHO KỶ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 NĂM 2019**

**CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Tổng Giám Đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Mẫu số B 01 – DN/HN)	3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02 – DN/HN)	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03 – DN/HN)	7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Mẫu số B 09 – DN/HN)	8

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

**THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP**

**Giấy chứng nhận  
đăng ký doanh nghiệp  
công ty cổ phần**

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

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0300590663, thay đổi lần thứ 37 ngày 17 tháng 07 năm 2019, do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

**Hội đồng Quản trị**

Ông Lê Chí Hiếu  
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng  
Ông Quan Minh Tuấn  
Ông Vũ Đình Khoa  
Ông Trần Bảo Toàn

Chủ tịch  
Phó Chủ tịch  
Thành viên  
Thành viên  
Thành viên

**Ban kiểm soát**

Bà Trần Lệ Gia Uyên  
Bà Tạ Xuân Hương  
Bà Phạm Thụy Như Quỳnh

Trưởng ban  
Thành viên  
Thành viên

**Ban Tổng Giám Đốc**

Ông Quan Minh Tuấn  
Ông Lê Dư Đăng Khoa

Tổng Giám Đốc  
Phó Tổng Giám Đốc

**Người đại diện theo pháp luật**

Ông Quan Minh Tuấn

Tổng Giám Đốc

**Trụ sở chính**

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

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

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám Đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kết thúc vào ngày nêu trên. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám Đốc được yêu cầu phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở đơn vị hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám Đốc của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu trữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám Đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác. Ban Tổng Giám Đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám Đốc, báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 3 đến trang 38 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất tại Việt Nam.

Thay mặt Ban Tổng Giám Đốc



**Quan Minh Tuấn**  
**Tổng Giám Đốc**

**TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam**  
**Ngày 20 tháng 01 năm 2020**

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính : VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	T.M	31.12.2019	01.01.2019
<b>A.</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>328,600,441,110</b>	<b>122,422,218,227</b>
<b>I</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>3</b>	<b>7,013,106,632</b>	<b>30,224,997,054</b>
1	Tiền	111		5,513,106,632	28,224,997,054
2	Các khoản tương đương tiền	112		1,500,000,000	2,000,000,000
<b>III.</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>274,892,207,262</b>	<b>65,959,585,492</b>
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	243,911,890,797	33,968,899,651
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	1,514,326,858	5,516,848,180
6	Phải thu ngắn hạn khác	136	8(a)	38,706,339,607	37,716,289,711
7	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	9	(9,240,350,000)	(11,242,452,050)
<b>IV.</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>17,933,750,605</b>	<b>20,001,548,009</b>
1	Hàng tồn kho	141	10	17,933,750,605	20,001,548,009
<b>V.</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>28,761,376,611</b>	<b>6,236,087,672</b>
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		106,645,580	540,099,519
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152	17(a)	24,864,967,392	4,478,872,896
3	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17(a)	3,789,763,639	1,217,115,257

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

(tiếp theo)

Đơn vị tính : VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	T.M	31.12.2019	01.01.2019
<b>B.</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>622,565,420,466</b>	<b>821,954,002,046</b>
<b>I.</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>476,130,808</b>	<b>518,599,061</b>
1	Phải thu dài hạn của khách hàng	211		20,000,000	20,000,000
6	Phải thu dài hạn khác	216	8(b)	456,130,808	498,599,061
<b>II.</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>393,302,721,148</b>	<b>418,128,165,631</b>
1	Tài sản cố định hữu hình	221	9(a)	283,205,709,829	301,810,967,592
	- Nguyên giá	222		437,240,446,179	438,706,196,180
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(154,034,736,350)	(136,895,228,588)
2	Tài sản cố định thuê tài chính	224	9(b)	58,463,407,379	63,547,181,939
	- Nguyên giá	225		76,919,719,342	76,919,719,342
	- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(18,456,311,963)	(13,372,537,403)
3	Tài sản cố định vô hình	227	9(c)	51,633,603,940	52,770,016,100
	- Nguyên giá	228		55,630,687,215	55,630,687,215
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3,997,083,275)	(2,860,671,115)
<b>III.</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>11</b>	<b>3,012,213,690</b>	<b>3,216,431,562</b>
	- Nguyên giá	231		26,001,367,597	26,001,367,597
	- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(22,989,153,907)	(22,784,936,035)
<b>IV.</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>208,577,477,266</b>	<b>379,964,381,118</b>
1	- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	13	208,577,477,266	379,964,381,118
2	- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V.</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
3	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		450,000,000	450,000,000
4	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(450,000,000)	(450,000,000)
<b>VI.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>17,196,877,554</b>	<b>20,126,424,674</b>
1	Chi phí trả trước dài hạn	261	12	2,524,830,917	2,422,848,098
2	Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		25,774,600	42,567,850
9	Lợi thế thương mại	269	13	14,646,272,037	17,661,008,726
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>			<b>951,165,861,576</b>	<b>944,376,220,273</b>

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 38 là một phần hợp thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

(tiếp theo)

Đơn vị tính : VND

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	T.M	31.12.2019	01.01.2019
<b>A.</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>339,979,449,289</b>	<b>389,075,844,176</b>
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>326,693,754,100</b>	<b>361,508,018,474</b>
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	14(a)	38,292,637,269	67,266,201,602
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2,087,819,653	20,784,435,138
3	Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	16(b)	2,624,369,355	1,192,362,753
4	Phải trả người lao động	314		1,889,770,413	794,873,928
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	2,439,882,268	2,395,801,586
9	Phải trả ngắn hạn khác	319	18(a)	100,391,527,727	82,580,519,138
10	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	107,409,284,439	118,470,469,489
11	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	21	64,564,583,651	59,931,383,515
12	Quỹ khen thưởng phúc lợi	322	22	6,993,879,325	8,091,971,325
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>13,285,695,189</b>	<b>27,567,825,702</b>
1	Phải trả người bán dài hạn	331	14(b)	-	1,413,330,360
7	Phải trả dài hạn khác	337	18(b)	453,367,188	878,290,146
8	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	-	12,359,910,945
11	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		12,703,455,001	12,703,455,001
12	Dự phòng phải trả dài hạn	342		128,873,000	212,839,250
<b>B.</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>611,186,412,287</b>	<b>555,300,376,097</b>
<b>I.</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>611,186,412,287</b>	<b>555,300,376,097</b>
1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	23	386,299,880,000	386,299,880,000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	23	386,299,880,000	386,299,880,000
2	Thặng dư vốn cổ phần	412	23	202,560,090,477	202,560,090,477
11	Lợi nhuận chưa phân phối	421	23	21,004,048,023	(44,961,187,744)
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ	421a		(44,961,187,744)	(9,637,539,110)
	- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		65,965,235,767	(35,323,648,634)
13	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	23	1,322,393,787	11,401,593,364
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>951,165,861,576</b>	<b>944,376,220,273</b>

Nguyễn Thị Kim Phụng

Người lập

Nguyễn Ngọc Sơn

Kế toán trưởng



Quan Minh Tuấn

Tổng Giám Đốc

Ngày 20 tháng 01 năm 2020

## KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 4 năm		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			2019	2018	Năm 2019	Năm 2018
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	26	64,836,035,709	103,058,768,323	445,775,958,076	398,117,874,299
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	135,690,248
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	10		<b>64,836,035,709</b>	<b>103,058,768,323</b>	<b>445,775,958,076</b>	<b>397,982,184,051</b>
Giá vốn hàng bán	11	27	51,571,064,746	88,419,119,777	406,619,163,948	352,636,043,677
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	20		<b>13,264,970,963</b>	<b>14,639,648,546</b>	<b>39,156,794,128</b>	<b>45,346,140,374</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	272,025,212	537,600,556	70,500,355,039	7,444,058,632
Chi phí tài chính	22	29	3,597,801,096	26,957,519,970	13,229,160,236	37,965,388,691
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		3,797,111,833	1,804,716,479	11,650,514,676	12,692,414,309
<b>Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết</b>	24		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Chi phí bán hàng	25	30	1,755,587,195	5,864,248,983	6,326,077,779	17,435,184,753
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	5,432,420,271	8,357,004,299	20,227,962,251	30,289,832,667
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	30		<b>2,751,187,613</b>	<b>(26,001,524,150)</b>	<b>69,873,948,901</b>	<b>(32,900,207,105)</b>
Thu nhập khác	31		837,878,846	72,059,236	1,515,682,691	811,935,733
Chi phí khác	32		621,570,564	477,104,048	2,779,055,598	1,757,175,531
<b>Lợi nhuận khác</b>	40	32	<b>216,308,282</b>	<b>(405,044,812)</b>	<b>(1,263,372,907)</b>	<b>(945,239,798)</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	50		<b>2,967,495,895</b>	<b>(26,406,568,962)</b>	<b>68,610,575,994</b>	<b>(33,845,446,903)</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	33	1,436,755,367	389,499,760	2,658,955,438	1,735,771,440
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	33	796,000	(64,596,935)	16,793,250	(54,602,035)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN</b>	60		<b>1,529,944,528</b>	<b>(26,731,471,787)</b>	<b>65,934,827,306</b>	<b>(35,526,616,308)</b>
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		1,489,313,866	(26,919,105,606)	65,965,235,767	(35,323,648,634)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		40,630,661	186,633,819	(30,408,461)	(202,967,674)
(Lỗ)/lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		38.55	(696.84)	1,707.62	(914.41)

Nguyễn Thị Kim Phụng  
Người lập

Nguyễn Ngọc Sơn  
Kế toán trưởng



Quan Minh Tuấn  
Tổng Giám Đốc  
Ngày 20 tháng 01 năm 2020



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	T M	Kỳ báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
			2019	2018
			VND	VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
Lợi nhuận trước thuế	01		68,610,575,994	(33,845,446,903)
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	02		25,676,288,944	19,482,357,397
Các khoản dự phòng/(hoàn nhập) dự phòng	03		(250,096,078)	1,797,160,049
Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(602,466,768)	(1,034,970,832)
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(69,677,398,223)	(5,965,775,674)
Chi phí lãi vay	06		11,650,514,676	12,692,414,309
<i>Lợi nhuận kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</i>	08		35,407,418,545	(6,874,261,654)
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(7,465,778,957)	(6,608,109,284)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		2,067,797,404	10,740,868,407
Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11		(66,876,226,769)	15,082,136,226
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		331,471,120	3,091,657,374
(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(9,921,849,432)	(12,692,414,309)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(5,502,356,935)	(1,688,851,579)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(877,629,500)	(451,749,794)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		(52,837,154,524)	599,275,387
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
Tiền chi mua, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		-	(13,306,359,680)
Tiền thu thanh lý, bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		110,000,000	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của ĐV khác	23		-	(35,031,895,400)
Tiền thu hồi cho vay, bán các công cụ nợ của ĐV khác	24		900,000,000	34,631,895,400
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		47,500,000,000	22,564,203,440
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5,792,520,097	641,532,619
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		54,302,520,097	9,499,376,379
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
Tiền thu từ đi vay	33		190,160,225,992	191,546,593,630
Tiền trả nợ gốc vay	34		(202,477,571,063)	(169,501,111,379)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(12,359,910,924)	(12,359,910,924)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(918,000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		(24,677,255,995)	9,684,653,327
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỶ</b>	50		(23,211,890,422)	19,783,305,093
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỶ</b>	60		30,224,997,054	10,441,691,961
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỶ</b>	70		7,013,106,632	30,224,997,054

Nguyễn Thị Kim Phụng  
Người lập

Nguyễn Ngọc Sơn  
Kế toán trưởng



Quan Minh Tuấn  
Tổng Giám Đốc

Ngày 20 tháng 01 năm 2020

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019**

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN**

**Công ty**

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

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

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

**Tập đoàn ( Công ty và các công ty con)**

Hoạt động chính của Tập đoàn là xây dựng dân dụng, cho thuê và kinh doanh bất động sản; thiết kế chuyên dụng và thi công; sản xuất bao bì và sản phẩm từ nhựa; dịch vụ lưu trú, nhà hàng và các dịch vụ ăn uống.

Chu kỳ sản xuất và kinh doanh thông thường của Tập đoàn là 12 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn có 281 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 348 nhân viên).

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sau:

		2019	
	Hoạt động chính	Quyền sở hữu và quyền biểu quyết %	Vốn góp VND
Công ty TNHH MTV SX TM Bách Kinh	Sản xuất bao bì, sản phẩm từ nhựa và vật liệu xây dựng	100	109.141.440.000
Cty TNHH Thông Đức	Dịch vụ lưu trú, nhà hàng và các dịch vụ ăn uống	99,471	223.300.000.000
			<u>332.441.440.000</u>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019**

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính hợp nhất**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con. Các nghiệp vụ và số dư nội bộ giữa Công ty và các công ty con trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

**2.2 Năm tài chính**

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12. Kỳ báo cáo này bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019.

**2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019**

**2.4 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

**Các công ty con**

Công ty con là những doanh nghiệp mà Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không. Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày quyền kiểm soát đã chuyển giao cho Tập đoàn. Việc hợp nhất chấm dứt kể từ lúc quyền kiểm soát không còn.

Phương pháp kế toán mua được Tập đoàn sử dụng để hạch toán việc mua các doanh nghiệp riêng biệt. Chi phí mua được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các tài sản đem trao đổi, công cụ vốn được phát hành và các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận tại ngày diễn ra việc trao đổi, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua. Các tài sản xác định được, nợ phải trả và những khoản nợ tiềm tàng đã được thừa nhận khi hợp nhất kinh doanh được xác định trước hết theo giá trị hợp lý tại ngày mua không kể đến lợi ích của cổ đông thiểu số. Khoản vượt trội giữa chi phí mua so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị tài sản thuần được xem là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu bên mua trong giá trị hợp lý tài sản thuần lớn hơn chi phí mua, phần chênh lệch được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Hợp nhất kinh doanh giữa các doanh nghiệp chịu sự kiểm soát chung được thực hiện như sau:

- Tài sản và nợ phải trả của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày chịu sự kiểm soát chung;
- Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh từ ngày chịu sự kiểm soát chung; và
- Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

Giao dịch, công nợ và các khoản lãi, các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi hợp nhất. Chính sách kế toán của công ty con cũng thay đổi nếu cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán đang được Tập đoàn áp dụng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019**

**Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát**

Tập đoàn áp dụng chính sách cho các nghiệp vụ đối với cổ đông không kiểm soát giống như nghiệp vụ với các bên không thuộc Tập đoàn.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của Tập đoàn trong công ty con mà không dẫn đến mất quyết kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

**2.5 Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận ban đầu theo giá gốc là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Tập đoàn trong tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con hay công ty liên kết tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Trong trường hợp giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu của bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, khoản chênh lệch này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con được coi là một loại tài sản, được tính phân bổ theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó nhưng không quá 10 năm. Lợi thế thương mại có được từ việc mua khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư tại thời điểm mua. Tập đoàn không phân bổ khoản lợi thế thương mại này.

Khi bán khoản đầu tư vào công ty con hoặc công ty liên kết, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Tập đoàn đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con định kỳ hàng năm. Lợi thế thương mại được ghi nhận theo giá gốc trừ phân bổ lũy kế trừ tổn thất lợi thế thương mại lũy kế. Nếu có bằng chứng cho thấy phần giá trị lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019**

**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, tiền đang chuyển, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

**2.7 Khoản phải thu khách hàng**

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

**2.8 Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được xác định trên cơ sở bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên mức độ hoạt động bình thường. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh bình thường trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ. Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng.

**2.9 Hợp đồng xây dựng**

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu của hợp đồng chỉ được ghi nhận tương đương với các chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc thu hồi là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong kỳ hợp đồng tương ứng là doanh thu và chi phí. Tập đoàn sử dụng phương pháp tỷ lệ phần trăm hoàn thành để xác định khoản doanh thu và chi phí phù hợp để ghi nhận trong năm tài chính. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành được xác định bằng cách tham chiếu đến tỷ lệ của các chi phí đã phát sinh và tổng chi phí dự toán của từng hợp đồng xây dựng. Nếu tổng chi phí của hợp đồng vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng thì khoản lỗ ước tính được ghi nhận là chi phí.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019**

Tổng số chi phí phát sinh và lợi nhuận hoặc lỗ ghi nhận của mỗi hợp đồng được so sánh với tổng số tiền ghi trên hóa đơn đã phát hành tính đến cuối kỳ. Khi chi phí phát sinh và lợi nhuận ghi nhận (trừ đi lỗ ghi nhận) vượt quá tổng số tiền ghi trên hóa đơn đã phát hành, số dư được trình bày là khoản phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng. Khi tổng số tiền ghi trên hóa đơn đã phát hành vượt quá chi phí cộng với lợi nhuận ghi nhận (trừ đi lỗ ghi nhận), số dư được trình bày là khoản phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng.

**2.10 Các khoản đầu tư**

**(a) Chứng khoán kinh doanh**

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

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

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

**(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

**2.11 Tài sản cố định**

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

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

*Khấu hao và hao mòn*

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019**

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 25 năm
Máy móc thiết bị	2 - 12 năm
Phương tiện vận tải	3 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 8 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

*Thanh lý*

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

*Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí tập hợp bao gồm chi phí cho các chuyên gia và đối với tài sản đủ điều kiện, chi phí vay được ghi nhận phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại tài sản cố định khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

**2.12 Bất động sản đầu tư**

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

*Khấu hao*

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

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

*Thanh lý*

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019**

**2.13 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn**

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

**2.14 Thuê tài sản**

Việc thuê tài sản mà bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn với quyền sở hữu tài sản cho bên thuê thì được hạch toán là thuê tài chính. Thuê tài chính được ghi nhận là tài sản tại thời điểm khởi đầu việc thuê tài sản với giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản cho thuê và giá trị hiện tại thuần của các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản thanh toán tiền thuê tài chính được chia ra thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc để duy trì một tỉ lệ lãi suất cố định trên số dư nợ thuê tài chính. Khoản phải trả nợ gốc không bao gồm chi phí tài chính, được hạch toán là nợ dài hạn. Chi phí tài chính được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê. Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao trong thời gian ngắn hơn giữa thời gian sử dụng ước tính của tài sản và thời gian thuê. Tuy nhiên nếu có sự chắc chắn hợp lý rằng bên thuê sẽ có quyền sở hữu ở cuối thời hạn thuê thì khấu hao sẽ được dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản.

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

**2.15 Chi phí trả trước**

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

**2.16 Nợ phải trả**

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

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019**

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

**2.17 Chi phí đi vay**

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

**2.18 Chi phí phải trả**

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

**2.19 Các khoản dự phòng**

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

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

**2.20 Dự phòng trợ cấp thôi việc**

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019**

**2.21 Vốn chủ sở hữu**

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

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

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được mua lại bởi chính Công ty, nhưng chưa bị huỷ bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

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

**2.22 Phân chia lợi nhuận thuần**

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

Tập đoàn phân chia lợi nhuận thuần như sau:

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

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

**(b) Chia cổ tức**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019**

**2.23 Ghi nhận doanh thu**

**(a) Doanh thu hợp đồng xây dựng**

Doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo Thuyết minh 2.9.

**(b) Doanh thu cho thuê văn phòng**

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

**(c) Doanh thu bán bất động sản**

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

**(d) Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Tập đoàn 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;
- Tập đoàn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu được tiền bán hàng hoặc về khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu được ghi nhận phù hợp với bản chất hơn hình thức và được phân bổ theo nghĩa vụ cung ứng hàng hóa. Trường hợp Tập đoàn dùng thành phẩm, hàng hóa để khuyến mãi cho khách hàng kèm theo điều kiện mua hàng của Tập đoàn thì Tập đoàn phân bổ số tiền thu được để tính doanh thu cho cả hàng khuyến mãi và giá trị hàng khuyến mãi được tính vào giá vốn hàng bán.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019**

**(e) Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

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

**(f) Thu nhập lãi**

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

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

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

**2.24 Giá vốn**

Giá vốn của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo Thuyết minh 2.9.

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

**2.25 Chi phí tài chính**

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

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

Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dồn tích.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019**

**2.27 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại**

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

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

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

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

**2.28 Các bên liên quan**

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019**

**2.29 Báo cáo bộ phận**

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

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

**3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31.12.2019 VND	01.01.2019 VND
Tiền mặt	261,034,729	353,009,201
Tiền gửi ngân hàng	5,252,071,903	27,871,987,853
Các khoản tương đương tiền (*)	1,500,000,000	2,000,000,000
<b>Tổng cộng</b>	<b>7,013,106,632</b>	<b>30,224,997,054</b>

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

**4 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	31.12.2019 VND	01.01.2019 VND
Bên thứ ba:		
<i>Công ty Quản lý và Phát triển nhà Quận 2 (Thuyết minh 7)</i>	3,639,250,000	3,639,250,000
<i>Công Ty TNHH Siam City Cement (Việt Nam)</i>	8,703,420,000	9,733,617,556
<i>Công Ty CP Công Nghiệp Tân Đức</i>	2,620,000,000	3,580,929,988
<i>Phải thu khách hàng khác</i>	15,199,220,797	16,325,951,789
Bên liên quan (Thuyết minh 34b)	213,750,000,000	689,150,318
<b>Tổng cộng</b>	<b>243,911,890,797</b>	<b>33,968,899,651</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4,949,250,000)	(6,615,379,828)
<b>Giá trị thuần</b>	<b>238,962,640,797</b>	<b>27,353,519,823</b>

**5 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31.12.2019 VND	01.01.2019 VND
Bên thứ ba:		
<i>Công ty Luật TNHH- MTV Công Hùng và Cộng Sự</i>	1,250,000,000	1,250,000,000
<i>Cty TNHH TV TK XD Mai-Archi</i>	-	1,126,000,000
<i>Các khoản khác</i>	264,326,858	3,140,848,180
	<b>1,514,326,858</b>	<b>5,516,848,180</b>



## 6 PHẢI THU KHÁC

## (a) Ngắn hạn

	31.12.2019		01.01.2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ứng trước cho đối tác kinh doanh (*)	28,211,249,000	(3,650,000,000)	28,211,249,000	(3,650,000,000)
Tiền lãi cho vay	-	-	5,660,915,277	(335,972,222)
Tạm ứng cho nhân viên	563,164,400	-	436,586,049	-
Đặt cọc, ký quỹ	5,000,000	-	19,559,846	-
Cho mượn	4,500,000,000	-	-	-
Các khoản khác	5,426,926,207	(641,100,000)	3,387,979,539	(641,100,000)
	<b>38,706,339,607</b>	<b>(4,291,100,000)</b>	<b>37,716,289,711</b>	<b>(4,627,072,222)</b>

## (b) Dài hạn

Đặt cọc, ký quỹ	456,130,808	-	498,599,061	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>39,162,470,415</b>	<b>(4,291,100,000)</b>	<b>38,214,888,772</b>	<b>(4,627,072,222)</b>

Trong đó:

*Phải thu các bên liên quan  
(Thuyết minh 34b)*

<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh 34b)</i>	4,500,000,000	-	-	-
<i>Phải thu các bên khác</i>	34,662,470,415	(4,291,100,000)	38,214,888,772	(4,627,072,222)

(\*) Chủ yếu là khoản ứng trước cho Công Ty TNHH Dịch Vụ Đầu Tư Quốc Tế Việt Nam với số tiền: 24.561.249.000 đồng nhằm hợp tác kinh doanh đầu tư chiến lược theo Hợp đồng số 10310/HĐHTKD/2018 ngày 26 tháng 10 năm 2018.

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

**7 NỢ XẤU**

	31.12.2019		01.01.2019		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	GTCTTH VND	Dự phòng VND
Công ty Quản lý và Phát triển nhà Quận 2 (Thuyết minh 4)	3,639,250,000	(3,639,250,000)	3,639,250,000	-	(3,639,250,000)
Công ty Xây dựng Tuần Châu	2,150,000,000	(2,150,000,000)	2,150,000,000	-	(2,150,000,000)
Công ty Liên doanh Phát triển Du lịch Quốc tế Phượng Hoàng	1,500,000,000	(1,500,000,000)	1,500,000,000	-	(1,500,000,000)
Công Ty CP TM ĐT BĐS Dương Trần (Thuyết Minh 5)	-	-	1,500,000,000		(1,500,000,000)
Công ty CP Tân Đức	3,250,000,000	(1,310,000,000)	3,580,929,988		(862,985,828)
Phải thu khác	1,461,000,000	(641,100,000)	2,557,452,222	-	(1,590,216,222)
	<b>12,000,250,000</b>	<b>(9,240,350,000)</b>	<b>14,927,632,210</b>	<b>-</b>	<b>(11,242,452,050)</b>

**8 HÀNG TỒN KHO**

	31.12.2019		01.01.2019	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	3,488,057,454		3,169,419,300	-
Công cụ dụng cụ	4,657,630,790		5,422,953,319	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	5,548,589,519		5,680,173,472	
Thành phẩm	4,061,673,931	-	5,575,829,384	
Hàng hoá	177,798,911		153,172,534	
	<b>17,933,750,605</b>	<b>-</b>	<b>20,001,548,009</b>	<b>-</b>

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

9 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

(a) Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị, sản xuất thi công	Phương tiện vận tải	TB Dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>					
<b>Số dư tại ngày 01/01/2019</b>	<b>282,869,098,411</b>	<b>153,728,814,229</b>	<b>1,030,163,636</b>	<b>1,078,119,904</b>	<b>438,706,196,180</b>
- Mua trong năm	-	-	-	-	-
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-
- Tặng do hợp nhất kinh doanh	-	120,000,000	-	-	120,000,000
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(440,131,820)	-	-	(440,131,820)
- Giảm do thanh lý công ty con	-	(115,454,545)	(1,030,163,636)	-	(1,145,618,181)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2019</b>	<b>282,869,098,411</b>	<b>153,293,227,864</b>	<b>-</b>	<b>1,078,119,904</b>	<b>437,240,446,179</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
<b>Số dư tại ngày 01/01/2019</b>	<b>(54,646,758,828)</b>	<b>(80,899,556,275)</b>	<b>(291,879,698)</b>	<b>(1,057,033,787)</b>	<b>(136,895,228,588)</b>
- Khấu hao trong năm	(9,057,130,283)	(8,855,341,185)	(51,508,182)	(22,547,798)	(17,986,527,448)
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	440,131,820	-	-	440,131,820
- Giảm do thanh lý công ty con	-	63,499,986	343,387,880	-	406,887,866
<b>Số dư tại ngày 31/12/2019</b>	<b>(63,703,889,111)</b>	<b>(89,251,265,654)</b>	<b>-</b>	<b>(1,079,581,585)</b>	<b>(154,034,736,350)</b>
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ HH</b>					
<b>Số dư tại ngày 01/01/2019</b>	<b>228,222,339,583</b>	<b>72,829,257,954</b>	<b>738,283,938</b>	<b>21,086,117</b>	<b>301,810,967,592</b>
<b>Số dư tại ngày 31/12/2019</b>	<b>219,165,209,300</b>	<b>64,041,962,210</b>	<b>-</b>	<b>(1,461,681)</b>	<b>283,205,709,829</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, tài sản cố định ("TSCĐ") của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 169.371.769.236 VNĐ đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay của Công ty CP Phát Triển Nhà Thủ Đức. Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 5,683,275,825 VNĐ.

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

(b) Tài sản cố định thuế tài chính

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	TB Dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ thuế tài chính</b>					
<b>Số dư tại ngày 01/01/2019</b>		76,919,719,342	-	-	76,919,719,342
- Mua trong năm	-	-	-	-	-
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-
- Tặng khác	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
<b>Số dư tại ngày 31/12/2019</b>		76,919,719,342	-	-	76,919,719,342
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
<b>Số dư tại ngày 01/01/2019</b>		(13,372,537,403)	-	-	(13,372,537,403)
- Khấu hao trong năm	-	(5,083,774,560)	-	-	(5,083,774,560)
- Tặng khác	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
<b>Số dư tại ngày 31/12/2019</b>		(18,456,311,963)	-	-	(18,456,311,963)
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ Thuế tài chính</b>					
<b>Số dư tại ngày 01/01/2019</b>		63,547,181,939	-	-	63,547,181,939
<b>Số dư tại ngày 31/12/2019</b>		58,463,407,379	-	-	58,463,407,379

Tài sản cố định thuế tài chính từ Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam có thời hạn thuê 60 tháng. Tổng các khoản thanh toán tiền thuê tài chính được trình bày tại Thuyết minh 20.

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

(c) Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Lợi thế quyền thuê đất	Phần mềm vi tính	TSCĐ khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ vô hình</b>					
<b>Số dư tại ngày 01/01/2019</b>	<b>8,338,214,910</b>	<b>45,903,763,692</b>	<b>1,388,708,613</b>	<b>-</b>	<b>55,630,687,215</b>
- Mua trong năm	-	-	-	-	-
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp	-	-	-	-	-
- Tặng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-
- Tặng khác	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
<b>Số dư tại ngày 31/12/2019</b>	<b>8,338,214,910</b>	<b>45,903,763,692</b>	<b>1,388,708,613</b>	<b>-</b>	<b>55,630,687,215</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
<b>Số dư tại ngày 01/01/2019</b>	<b>(1,317,437,970)</b>	<b>(234,619,237)</b>	<b>(1,308,613,908)</b>	<b>-</b>	<b>(2,860,671,115)</b>
- Khấu hao trong năm	(200,117,160)	(918,075,274)	(18,219,726)	-	(1,136,412,160)
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
<b>Số dư tại ngày 31/12/2019</b>	<b>(1,517,555,130)</b>	<b>(1,152,694,511)</b>	<b>(1,326,833,634)</b>	<b>-</b>	<b>(3,997,083,275)</b>
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình</b>					
<b>Số dư tại ngày 01/01/2019</b>	<b>7,020,776,940</b>	<b>45,669,144,455</b>	<b>80,094,705</b>	<b>-</b>	<b>52,770,016,100</b>
<b>Số dư tại ngày 31/12/2019</b>	<b>6,820,659,780</b>	<b>44,751,069,181</b>	<b>61,874,979</b>	<b>-</b>	<b>51,633,603,940</b>

Lợi thế quyền thuê đất của Tập đoàn với giá trị còn lại 44.751.069.181 VNĐ tại ngày 31/12/2019 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay của Công ty CP Phát Triển Nhà Thủ Đức.

**10 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Nhà cửa và vật kiến trúc trúc VND
<b>Nguyên giá</b>	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	26,001,367,597
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	26,001,367,597
<b>Khấu hao lũy kế</b>	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	22,784,936,035
Khấu hao trong năm 2019	204,217,872
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	22,989,153,907
<b>Giá trị còn lại</b>	<u>3,216,431,562</u>
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	3,216,431,562
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>3,012,213,690</u>

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

Do không có đủ thông tin cần thiết, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư này.

**11 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỜ DANG DÀI HẠN**

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

	31.12.2019 VND	01.01.2019 VND
Dự án khu dân cư Cần Giờ (*)	107,812,139,283	89,224,850,636
Dự án khu dân cư Bình Trưng Đông (**)	99,824,002,802	97,256,402,666
Dự án chung cư Phúc Thịnh Đức	-	193,388,756,271
Dự án khác	941,335,181	94,371,545
	<u>208,577,477,266</u>	<u>379,964,381,118</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

12 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC	31.12.2019 VND	01.01.2019 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Phí môi giới hợp đồng thuê văn phòng	-	-
Công cụ dụng cụ	31,219,445	351,138,399
Chi phí bảo hiểm	75,426,135	188,961,120
Chi phí khác	-	-
	<u>106,645,580</u>	<u>540,099,519</u>
<b>Dài hạn</b>		
Lãi mua hàng trả góp	-	587,304,215
Công cụ dụng cụ	2,316,021,300	1,178,901,438
Khác	208,809,617	656,642,445
	<u>2,524,830,917</u>	<u>2,422,848,098</u>
<b>Tổng cộng</b>	<u>2,631,476,497</u>	<u>2,962,947,617</u>
<b>13 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI</b>		
	31.12.2019 VND	01.01.2019 VND
Số dư đầu năm	17,661,008,726	17,661,008,726
Phân bổ trong năm	1,768,542,358	-
Thanh lý công ty con	1,246,194,331	-
Số dư cuối năm	<u>14,646,272,037</u>	<u>17,661,008,726</u>
<b>14 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN</b>		
	31.12.2019 VND	01.01.2019 VND
<b>(a) Ngắn hạn</b>		
Starlinger & Co.Gesellschaft M.B.H	24,361,855,056	39,197,931,045
Công Ty CP Hóa Chất Nhựa Đà Nẵng	2,283,199,913	2,297,250,000
Công Ty CP An Thành Bicsol	4,486,875,000	12,836,550,000
Khác	7,160,707,300	12,934,470,557
	<u>38,292,637,269</u>	<u>67,266,201,602</u>
<b>(b) Dài hạn</b>		
Starlinger & Co.Gesellschaft M.B.H	-	1,413,330,360
	<u>-</u>	<u>1,413,330,360</u>
<b>Tổng cộng</b>	<b>38,292,637,269</b>	<b>68,679,531,962</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>38,292,637,269</i>	<i>68,664,855,822</i>
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh 34b)</i>	<i>-</i>	<i>14,676,140</i>

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

15 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31.12.2019	01.01.2019
	VND	VND
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	-	20,000,000,000
Công Ty TNHH Ngọc Huệ	630,300,000	630,300,000
Khác	1,457,519,653	154,135,138
	<u>2,087,819,653</u>	<u>20,784,435,138</u>

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

				VND
(a) Phải thu	Tại ngày 01.01.2019	Tăng	Giảm	Tại ngày 31.12.2019
Thuế GTGT	4,478,872,896	22,752,682,214	2,366,587,718	24,864,967,392
Thuế TNDN	946,362,142	5,502,356,935	2,658,955,438	3,789,763,639
Các loại thuế khác	270,753,115	-	270,753,115	-
	<u>5,695,988,153</u>	<u>28,255,039,149</u>	<u>5,296,296,271</u>	<u>28,654,731,031</u>
(a) Phải nộp	Tại ngày 01.01.2019	Tăng	Giảm	Tại ngày 31.12.2019
Thuế GTGT	1,095,283,663	8,415,946,439	7,087,493,912	2,423,736,190
Thuế TNDN	-	-	-	-
Thuế TNCN	97,079,090	1,082,327,862	978,773,787	200,633,165
	<u>1,192,362,753</u>	<u>9,498,274,301</u>	<u>8,066,267,699</u>	<u>2,624,369,355</u>

17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31.12.2019	01.01.2019
	VND	VND
Lương tháng 13	1,457,701,813	1,586,807,976
Phí dịch vụ chuyên nghiệp	-	396,400,000
Các khoản khác	982,180,455	412,593,610
	<u>2,439,882,268</u>	<u>2,395,801,586</u>

18 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Ngắn hạn	31.12.2019	01.01.2019
	VND	VND
Tiền đặt cọc của khách hàng mua dự án		
Bình Trưng Đông	55,723,147,276	54,931,147,276
Chi phí lãi vay phải trả	11,340,298,626	9,614,468,000
Hợp đồng hợp tác kinh doanh	15,741,697,176	8,856,121,503
Tiền mượn	12,427,440,000	4,557,440,000
Tiền đặt cọc của khách hàng thuê văn phòng	2,817,170,975	3,457,193,790
Cổ tức phải trả	710,464,723	710,464,723
Khác	1,631,308,951	453,683,846
	<u>100,391,527,727</u>	<u>82,580,519,138</u>
(b) Dài hạn		
Tiền đặt cọc của khách hàng thuê văn phòng	453,367,188	878,290,146
Khác	-	-
	<u>453,367,188</u>	<u>878,290,146</u>
<b>Tổng cộng</b>	<b>100,844,894,915</b>	<b>83,458,809,284</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>77,036,489,622</i>	<i>69,252,280,284</i>
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh 34b)</i>	<i>23,808,405,293</i>	<i>14,206,529,000</i>



19 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

a, Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	<u>31.12.2019</u>	<u>01.01.2019</u>
	VND	VND
- Vay ngân hàng	55,149,373,494	91,210,558,565
- Vay bên liên quan	39,900,000,000	14,900,000,000
- Nợ thuê tài chính	12,359,910,945	12,359,910,924
	<u>107,409,284,439</u>	<u>118,470,469,489</u>
<b>Chi tiết vay ngắn hạn</b>		
<b>Vay ngân hàng của công ty con</b>		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín (VIETBANK) <sup>(1)</sup>	32,200,000,000	89,938,070,117.00
<b>Vay ngân hàng của công ty mẹ</b>		
Ngân hàng HDBank <sup>(2)</sup>	2,949,373,494	1,272,488,448.00
Ngân hàng HDBank <sup>(3)</sup>	20,000,000,000	
	<u>55,149,373,494</u>	<u>91,210,558,565</u>
<b>Vay tổ chức khác của công ty con</b>		
Công ty CP Phát Triển Nhà Thủ Đức <sup>(4), (5)</sup>	36,900,000,000	14,900,000,000
Công ty CP Thuduchouse Wood Trading <sup>(6)</sup>	3,000,000,000	-
	<u>39,900,000,000</u>	<u>14,900,000,000</u>

**Thông tin bổ sung cho các khoản vay ngắn hạn:**

**(1) Hợp đồng tín dụng số: CHCM.HĐN.17.17**

- Hạn mức tín dụng: 90.000.000.000 VND
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động
- Thời hạn vay: 06 tháng
- Lãi suất vay: thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức đảm bảo tiền vay: Tín chấp
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 32.000.0000.000 VND

**(2) Hợp đồng tín dụng số: 22261/19MN/HĐTD**

- Hạn mức tín dụng: 23.000.000.000 VND
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động
- Thời hạn vay: 1 năm
- Lãi suất vay: thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức đảm bảo tiền vay: tín chấp
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 2.949.373.494 VND

**(3) Hợp đồng tín dụng số: 40273/19MN/HĐTD**

- Hạn mức tín dụng: 20.000.000.000 VND
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động
- Thời hạn vay: 09 tháng
- Lãi suất vay: thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức đảm bảo tiền vay: tín chấp
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 20.000.000.000 VND

**(4) Hợp đồng tín dụng số: 1685/HĐ-TĐ-TDH-13**

- Hạn mức tín dụng: 28.000.000.000 VND
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động
- Thời hạn vay: 4 năm
- Lãi suất vay: 11.5%/năm
- Các hình thức đảm bảo tiền vay: Tín chấp
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 14.900.000.000 VND trong đó nợ đến hạn là 14.900.000.000 VND

**(5) Hợp đồng tín dụng số: 2069/HD9-TĐ-TDH-19**

- Hạn mức tín dụng: 22.000.000.000 VND
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động
- Thời hạn vay: 4 tháng
- Lãi suất vay: thả nổi
- Các hình thức đảm bảo tiền vay: Tín chấp
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 22.000.000.000 VND

**(6) Hợp đồng tín dụng số: 001/2019/HĐCV và 002/2019/HĐCV**

- Hạn mức tín dụng: 5.000.000.000 VND
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động
- Thời hạn vay: 1 năm
- Lãi suất vay: 8%/năm
- Các hình thức đảm bảo tiền vay: Tín chấp
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 3.000.000.000 VND

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

<b>b, Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>01.01.2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
- Nợ thuê tài chính	-	12,359,910,945
	<u>-</u>	<u>12,359,910,945</u>
<b>Chi tiết nợ vay và thuê tài chính dài hạn của công ty con</b>		
Công ty TNHH MTV Cho Thuê Tài Chính NH TM Cổ phần Ngoại Thương VN - CN TPHCM <sup>(5)</sup>	-	12,359,910,945
<b>Thông tin bổ sung cho các khoản thuê tài chính dài hạn</b>		
<b>(5) Hợp đồng tín dụng số: 69.15.12/CTTC</b>		
- Hạn mức tín dụng: 56.649.591.756 VNĐ		
- Mục đích vay: Mua dây chuyền máy móc		
- Thời hạn vay: 60 tháng		
- Lãi suất vay: thả nổi		
- Các hình thức đảm bảo tiền vay: Thẻ chấp dây chuyền máy móc		
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 12.359.910.945 VNĐ trong đó nợ đến hạn là 12.359.910.945 VNĐ		
<b>20 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>01.01.2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền lãi phải trả ước tính cho khách hàng mua dự án Bình Trưng Đông	64,564,583,651	59,931,383,515
	<u>64,564,583,651</u>	<u>59,931,383,515</u>
<b>Dài hạn</b>		
Dự phòng trợ cấp thôi việc	128,873,000	212,839,250
	<u>128,873,000</u>	<u>212,839,250</u>
	-	-
<b>21 QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>01.01.2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Số dư đầu năm	8,091,971,325	8,091,971,325
Giảm trong năm	1,098,092,000	-
Số dư cuối năm	<u>6,993,879,325</u>	<u>8,091,971,325</u>
<b>22 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU</b>		
<b>(a) Số lượng cổ phiếu</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>01.01.2019</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký, phát hành và đang lưu hành	<u>38,629,988</u>	<u>38,629,988</u>
<b>(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần</b>		
	<b>Số cổ phiếu</b>	<b>Cổ phiếu phổ thông</b>
		<b>VND</b>
Tại ngày 1 tháng 1 và ngày 31 tháng 12 năm 2019	38,629,988	386,299,880,000
Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.		
Công ty không có cổ phiếu ưu đãi.		

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

23 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Vốn khác của chủ sở hữu		Quỹ đầu tư phát triển và quỹ dự phòng tài chính		LNST chưa phân phối/ (lãi/lỗ lũy kế)		Lợi ích cổ đông không kiểm soát		Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	386,299,880,000	179,066,164,990	-	-	-	-	-	-	(9,637,539,110)	10,506,050,483	-	-	566,234,556,363
Vốn tăng trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tăng/(giảm) do hợp nhất kinh doanh	-	23,493,925,487	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23,493,925,487
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	(35,323,648,634)	895,542,881	-	-	(34,428,105,753)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	386,299,880,000	202,560,090,477	-	-	-	-	-	-	(44,961,187,744)	11,401,593,364	-	-	555,300,376,097
Tăng/(giảm) do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,079,199,577)	-	-	55,886,036,190
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	65,965,235,767	-	-	-	65,965,235,767
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	386,299,880,000	202,560,090,477	-	-	-	-	-	-	21,004,048,023	1,322,393,787	-	-	611,186,412,287

**24 (LỖ)/ LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

**(a) (Lỗ)/ lãi cơ bản trên cổ phiếu**

(Lỗ)/ lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số (lỗ)/ lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm, không bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Tập đoàn mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ:

	<b>31.12.2019</b>	<b>01.01.2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
(Lỗ)/lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông công ty mẹ (VND)	65,965,235,767	(35,323,648,634)
Lỗ phân bổ cho các cổ động thiểu số		
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông của công ty		
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	38,629,988	38,629,988
(Lỗ)/lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	1,708	(914)

**(b) (Lỗ)/ lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Tập đoàn không có cổ phiếu tiềm năng có tác động suy giảm lãi trên cổ phiếu

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

Khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ là 1,107.67 Đô la Mỹ ( năm 2018: 751 Đô la Mỹ)

**26 DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<b>1.1.2019-31.12.2019</b>	<b>1.1.2018-31.12.2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Tổng doanh thu</b>		
Doanh thu từ bán hàng hóa	401,148,982,078	201,110,699,641
Doanh thu từ hoạt động thiết kế và thi công	-	167,330,601,544
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	221,261,818	7,308,320,313
Doanh thu từ hoạt động cho thuê VP	20,448,796,066	12,196,597,383
Doanh thu từ dịch vụ lưu trú	23,837,297,316	5,143,994,855
Doanh thu khác	119,620,798	5,027,660,563
	<b>445,775,958,076</b>	<b>398,117,874,299</b>
<b>Khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Chiết khấu thương mại	-	30,000,000
Giảm giá hàng bán	-	105,690,248
	<b>-</b>	<b>135,690,248</b>
<b>Doanh thu thuần</b>		
Doanh thu từ bán hàng hóa	401,148,982,078	200,975,009,393
Doanh thu từ hoạt động thiết kế và thi công	-	167,330,601,544
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	221,261,818	7,308,320,313
Doanh thu từ hoạt động cho thuê VP	20,448,796,066	12,196,597,383
Doanh thu từ dịch vụ lưu trú	23,837,297,316	5,143,994,855
Doanh thu khác	119,620,798	5,027,660,563
	<b>445,775,958,076</b>	<b>397,982,184,051</b>

**27 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	1.1.2019-31.12.2019	1.1.2018-31.12.2018
	VND	VND
Giá vốn từ bán hàng hóa	375,958,324,399	192,479,111,898
Giá vốn thiết kế và thi công	-	138,968,311,746
Giá vốn từ hợp đồng xây dựng	105,140,152	6,578,028,042
Giá vốn từ hoạt động cho thuê VP	6,362,849,872	4,561,710,075
Giá vốn từ dịch vụ lưu trú	24,192,849,525	5,398,881,916
Giá vốn khác	-	4,650,000,000
	<b>406,619,163,948</b>	<b>352,636,043,677</b>

**28 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	1.1.2019-31.12.2019	1.1.2018-31.12.2018
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	469,822,564	6,068,957,573
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	69,076,774,506	-
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	953,754,169	1,372,996,133
Lãi khác	3,800	2,104,926
	<b>70,500,355,039</b>	<b>7,444,058,632</b>

**29 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	1.1.2019-31.12.2019	1.1.2018-31.12.2018
	VND	VND
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư tài chính		24,262,804,942
Chi phí lãi vay và thuê tài chính	11,650,514,676	12,692,414,309
Chiết khấu thanh toán		775,207,846
Lỗ chênh lệch tỷ giá	2,957,712	-
Khác	1,575,687,848	234,961,594
	<b>13,229,160,236</b>	<b>37,965,388,691</b>

**30 Chi phí bán hàng**

	1.1.2019-31.12.2019	1.1.2018-31.12.2018
	VND	VND
Chi phí nhân viên	1,322,079,014	1,712,407,482
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,748,424,695	4,595,518,662
Chi phí hoa hồng môi giới	2,012,999,944	10,562,171,753
Khác	242,574,126	565,086,856
	<b>6,326,077,779</b>	<b>17,435,184,753</b>

**31 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	1.1.2019-31.12.2019	1.1.2018-31.12.2018
	VND	VND
Chi phí nhân viên	12,794,900,258	18,379,639,217
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,452,381,637	5,413,963,671
Chi phí khấu hao	1,425,404,824	484,839,949
Chi phí khác	4,555,275,532	6,011,389,830
	<b>20,227,962,251</b>	<b>30,289,832,667</b>

**32 LỢI NHUẬN KHÁC**

	1.1.2019-31.12.2019	1.1.2018-31.12.2018
	VND	VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Xóa sổ các khoản ứng trước của khách hàng và phải trả người bán	-	428,737,700
Thanh lý tài sản cố định	110,000,000	-
Thu thanh lý hợp đồng thuê nhà	348,675,000	-
Thu nhập khác	1,057,007,691	383,198,033
	<b>1,515,682,691</b>	<b>811,935,733</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Chi phí phạt	1,000,379,939	632,144,181
Chi phí khác	1,778,675,659	1,125,031,350
	<b>2,779,055,598</b>	<b>1,757,175,531</b>
Lợi nhuận thuần khác	<b>(1,263,372,907)</b>	<b>(945,239,798)</b>

**33 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

	1.1.2019-31.12.2019	1.1.2018-31.12.2018
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại công ty mẹ	2,658,955,438	705,604,628
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các công ty con	-	951,928,603
Chi phí thuế TNDN hoãn lại tại công ty mẹ	16,793,250	23,636,174
Chi phí thuế TNDN hoãn lại tại các công ty con	-	-
	<b>2,675,748,688</b>	<b>1,681,169,405</b>

**34 THUYẾT MINH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**(a) Giao dịch với các bên liên quan**

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

	1.1.2019-31.12.2019	1.1.2018-31.12.2018
	VND	VND
<b>a.1 Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt</b>		
Lương và lợi ích khác	4,936,386,000	3,577,080,888

**a.2 Các giao dịch với các bên liên quan:**

	Giá trị giao dịch từ 1.1.2019-31.12.2019
<b>Công ty CP Phát Triển Nhà Thủ Đức- Công ty mẹ</b>	
- Mượn tiền	10,500,000,000
- Vay tiền	22,000,000,000
- Lãi vay	773,649,315
<b>Công ty CP Thuduchouse Wood Trading- Công ty cùng tập đoàn</b>	
- Vay	5,000,000,000
- Lãi vay	106,333,334
<b>Công ty TNHH Bách Phú Thịnh - Công ty cùng tập đoàn</b>	
- Vay	5,000,000,000
- Lãi vay	36,284,932

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

	31.12.2019 VND	01.01.2019 VND
<b>b.1 Phải thu</b>		
<b>Công ty CP Dệt May Liên Phương- Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt</b>		
- Phải thu chuyển nhượng vốn đầu tư (TM4)	213,750,000,000	-
<b>Công ty CP Phát Triển Nhà Thủ Đức- Công ty mẹ</b>		
- Phải thu về thi công công trình (TM4)	-	353,010,338
- Phải thu mượn vốn (TM 6)	4,500,000,000	-
<b>Công ty TNHH Quản lý và kinh doanh Chợ Nông Sản Thủ Đức- Công ty cùng tập đoàn</b>		
- Phải thu về thi công công trình (TM4)	-	297,820,080
<b>Công ty TNHH DV Tam Bình Thủ Đức - Công ty cùng tập đoàn</b>		
- Phải thu về thi công công trình (TM4)	-	38,319,900
<b>b.2 Phải trả</b>		
<b>Công ty TNHH Phúc Thịnh Đức- Công ty con trước đây</b>		
- Phải trả về thi công công trình (TM14a)	-	14,676,140
<b>Công ty CP Phát Triển Nhà Thủ Đức- Công ty mẹ</b>		
- Phải trả lãi vay (TM18a)	11,340,298,626	9,594,468,000
- Phải trả mượn vốn (TM18a)	12,427,440,000	4,077,440,000
- Phải trả vay ngắn hạn (TM19a)	36,900,000,000	14,900,000,000
<b>Công ty CP Thuduc House Wood Trading - Công ty cùng tập đoàn</b>		
- Phải trả mượn vốn (TM18a)	-	500,000,000
- Phải trả lãi vay (TM18a)	40,666,667	-
- Phải trả vay ngắn hạn (TM19a)	3,000,000,000	-

**35 BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Hoạt động kinh doanh chính của Tập đoàn là cho thuê văn phòng, dịch vụ thiết kế thi công, sản xuất bao bì và xây lắp công trình. Tập đoàn trình bày doanh thu và giá vốn theo lĩnh vực kinh doanh trong Thuyết minh 26 và Thuyết minh 27, do đó, Tập đoàn chỉ trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh như sau:

(a) Bảng cân đối kế toán hợp nhất

	31.12.2019 VND	01.01.2019 VND
<b>Tài sản bộ phận</b>		
Cho thuê	824,244,011,209	748,253,964,874
Xây dựng	-	203,790,546,018
Sản xuất bao bì, nhựa	205,988,245,008	247,995,515,160
Dịch vụ lưu trú	178,249,052,871	183,203,857,881
	1,208,481,309,088	1,383,243,883,933
Loại trừ	(257,315,447,512)	(438,867,663,660)
<b>Tổng cộng</b>	<b>951,165,861,576</b>	<b>944,376,220,273</b>

**Nợ phải trả bộ phận**

Cho thuê	172,281,986,312	160,516,633,601
Xây dựng	-	2,007,060,865
Sản xuất bao bì, nhựa	178,609,168,427	205,396,716,861
Dịch vụ lưu trú	30,667,894,440	28,317,748,879
	<u>381,559,049,179</u>	<u>396,238,160,206</u>
Loại trừ	(41,579,599,890)	(7,163,016,030)
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>339,979,449,289</u></b>	<b><u>389,075,144,176</u></b>

**(b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất**

Tập đoàn trình bày doanh thu và giá vốn theo lĩnh vực kinh doanh trong Thuyết minh 26 và Thuyết minh 27.

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Tổng Giám Đốc phê duyệt để phát hành ngày 20 tháng 01 năm 2020.



Nguyễn Thị Kim Phụng  
Người lập



Nguyễn Ngọc Sơn  
Kế toán trưởng



Quan Minh Tuấn  
Tổng Giám Đốc