

**Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư
TP. Hồ Chí Minh**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư
TP. Hồ Chí Minh

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 51

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0300590663, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 12 năm 1993, và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKTPHCM") với mã giao dịch là FDC theo Giấy phép Niêm yết số 176/QĐ-SGDHCM do SGDCKTPHCM cấp ngày 25 tháng 12 năm 2009.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con là cho thuê văn phòng, xây dựng và kinh doanh bất động sản, thiết kế và thi công công trình, sản xuất bao bì, sản phẩm từ nhựa và vật liệu xây dựng, kinh doanh khách sạn và trung tâm thương mại.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 28 Phùng Khắc Khoan, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Phó Chủ tịch	
Ông Quan Minh Tuấn	Thành viên	
Ông Trần Bảo Toàn	Thành viên	
Ông Vũ Đình Khoa	Thành viên	bổ nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2019
Ông Lưu Minh Thiện	Thành viên	miễn nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2019

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Trần Lệ Gia Uyên	Trưởng ban	bổ nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2019
Bà Ngô Huệ Minh	Trưởng ban	miễn nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2019
Bà Phạm Thụy Như Quỳnh	Thành viên	
Bà Tạ Xuân Hương	Thành viên	

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Quan Minh Tuấn	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2019
Ông Lê Chí Hiếu	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2019
Ông Lê Dư Đăng Khoa	Phó Tổng Giám đốc	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Quan Minh Tuấn	bổ nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2019
Ông Lê Chí Hiếu	miễn nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2019

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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 năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn 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 Tập đoàn 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 hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ 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 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Quan Minh Tuấn
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 3 năm 2020

Số tham chiếu: 61438894/21183773-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh ("Công ty") và các công ty con ("Tập đoàn") được lập ngày 12 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 51, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

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 Tập đoàn theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn. 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 để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào 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 năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Hàng Nhật Quang
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1772-2018-004-1



Nguyễn Quốc Hoàng
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2787-2016-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 3 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		329.281.997.941	122.422.218.227
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	7.013.106.632	30.224.997.054
111	1. Tiền		5.513.106.632	28.224.997.054
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.500.000.000	2.000.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		275.522.207.262	65.959.585.492
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	244.541.890.797	33.968.899.651
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	1.514.326.858	5.516.848.180
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6.3	38.706.339.607	37.716.289.711
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.3, 6.4	(9.240.350.000)	(11.242.452.050)
140	III. Hàng tồn kho	7	17.933.750.605	20.001.548.009
141	1. Hàng tồn kho		17.933.750.605	20.001.548.009
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		28.812.933.442	6.236.087.672
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	8	106.645.580	540.099.519
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	16	24.864.967.392	4.478.872.896
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	3.841.320.470	1.217.115.257

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		622.565.420.468	821.954.002.046
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		476.130.808	518.599.061
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		20.000.000	20.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	6.3	456.130.808	498.599.061
220	II. Tài sản cố định		393.302.721.148	418.128.165.631
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	283.205.709.829	301.810.967.592
222	Nguyên giá		437.240.446.179	438.706.196.180
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(154.034.736.350)	(136.895.228.588)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	10	58.463.407.379	63.547.181.939
225	Nguyên giá		76.919.719.342	76.919.719.342
226	Giá trị hao mòn lũy kế		(18.456.311.963)	(13.372.537.403)
227	3. Tài sản cố định vô hình	11	51.633.603.940	52.770.016.100
228	Nguyên giá		55.630.687.215	55.630.687.215
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.997.083.275)	(2.860.671.115)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	3.012.213.690	3.216.431.562
231	1. Nguyên giá		26.001.367.597	26.001.367.597
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(22.989.153.907)	(22.784.936.035)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		208.577.477.266	379.964.381.118
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	14	208.577.477.266	379.964.381.118
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		-	-
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		450.000.000	450.000.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(450.000.000)	(450.000.000)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		17.196.877.556	20.126.424.674
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	8	2.524.830.917	2.422.848.098
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	25.774.600	42.567.850
269	3. Lợi thế thương mại	13	14.646.272.039	17.661.008.726
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		951.847.418.409	944.376.220.273

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		340.839.618.889	389.075.844.176
310	I. Nợ ngắn hạn		327.553.923.700	361.508.018.474
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	38.292.637.269	67.266.201.602
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	2.087.819.653	20.784.435.138
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	2.624.369.355	1.192.362.753
314	4. Phải trả người lao động	17	1.889.770.413	794.873.928
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	2.439.882.268	2.395.801.586
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	101.251.697.327	82.580.519.138
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	19	107.409.284.439	118.470.469.489
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	20	64.564.583.651	59.931.383.515
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	6.993.879.325	8.091.971.325
330	II. Nợ dài hạn		13.285.695.189	27.567.825.702
331	1. Phải trả người bán dài hạn	15.1	-	1.413.330.360
337	2. Phải trả dài hạn khác	18	453.367.188	878.290.146
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	19	-	12.359.910.945
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.3	12.703.455.001	12.703.455.001
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	20	128.873.000	212.839.250
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		611.007.799.520	555.300.376.097
410	I. Vốn chủ sở hữu		611.007.799.520	555.300.376.097
411	1. Vốn cổ phần	22.1	386.299.880.000	386.299.880.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		386.299.880.000	386.299.880.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	22.1	202.560.090.477	202.560.090.477
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lũ lũy kế)	22.1	20.827.736.949	(44.961.187.744)
421a	- Lũ lũy kế đến cuối năm trước		(44.961.187.744)	(9.637.539.110)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lũ) năm nay		65.788.924.693	(35.323.648.634)
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	23	1.320.092.094	11.401.593.364
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		951.847.418.409	944.376.220.273


Nguyễn Thị Kim Phụng
Người lập


Nguyễn Ngọc Sơn
Kế toán trưởng


Quan Minh Tuấn
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	445.775.958.076	398.117.874.299
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	(135.690.248)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	445.775.958.076	397.982.184.051
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(406.619.163.948)	(352.636.043.677)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		39.156.794.128	45.346.140.374
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	70.500.355.039	7.444.058.632
22	7. Chi phí tài chính	26	(13.459.329.836)	(37.965.388.691)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay	26	(11.880.684.276)	(12.692.414.309)
25	8. Chi phí bán hàng	27	(6.326.077.779)	(17.435.184.753)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(20.227.962.251)	(30.289.832.667)
30	10. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		69.643.779.301	(32.900.207.105)
31	11. Thu nhập khác	29	1.129.682.691	811.935.733
32	12. Chi phí khác	29	(2.393.055.598)	(1.757.175.531)
40	13. Lỗ khác	29	(1.263.372.907)	(945.239.798)
50	14. Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		68.380.406.394	(33.845.446.903)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(2.607.398.607)	(1.735.771.440)
52	16. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	(16.793.250)	54.602.035
60	17. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN		65.756.214.537	(35.526.616.308)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
61	18. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của công ty mẹ	22.1	65.788.924.693	(35.323.648.634)
62	19. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát	23	(32.710.156)	(202.967.674)
70	20. Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	22.5	1.703	(914)
71	21. Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	22.5	1.703	(914)

Nguyễn Thị Kim Phụng
Người lập

Nguyễn Ngọc Sơn
Kế toán trưởng



Quan Minh Tuấn
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		68.380.406.394	(33.845.446.903)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	9, 10, 11, 13	26.179.474.398	19.482.357.397
03	(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng		(2.086.068.300)	1.797.160.049
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(602.195.304)	(1.034.970.832)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(69.656.681.772)	(5.965.775.674)
06	Chi phí lãi vay		11.880.684.276	12.692.414.309
08	Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		34.095.619.692	(6.874.261.654)
09	Tăng các khoản phải thu		(21.488.944.225)	(6.608.109.284)
10	Tăng hàng tồn kho		(37.302.707.298)	(2.100.520.274)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(12.471.347.474)	27.923.524.907
12	Giảm chi phí trả trước		331.471.120	3.091.657.374
14	Tiền lãi vay đã trả		(9.921.849.432)	(12.692.414.309)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(5.502.356.935)	(1.688.851.579)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.098.092.000)	(451.749.794)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(53.358.206.552)	599.275.387
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(120.000.000)	(13.306.359.680)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		110.000.000	-
23	Tiền chi cho vay		-	(35.031.895.400)
24	Tiền thu hồi cho vay		900.000.000	34.631.895.400
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		46.549.592.702	22.564.203.440
27	Tiền thu lãi cho vay và lãi tiền gửi		6.130.122.543	641.532.619
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		53.569.715.245	9.499.376.379

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	19	190.160.225.992	191.546.593.630
34	Tiền trả nợ gốc vay	19	(201.221.411.042)	(169.501.111.379)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	19	(12.359.910.924)	(12.359.910.924)
36	Cổ tức đã trả cho cổ đông của công ty mẹ		-	(918.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(23.421.095.974)	9.684.653.327
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(23.209.587.281)	19.783.305.093
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		30.224.997.054	10.441.691.961
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(2.303.141)	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	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 12 tháng 3 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0300590663, do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 12 năm 1993, và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKTPHCM") với mã giao dịch FDC theo Giấy phép Niêm yết số 176/QĐ-SGDHCM do SGDCKTPHCM cấp ngày 25 tháng 12 năm 2009.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") là cho thuê văn phòng, xây dựng và kinh doanh bất động sản, thiết kế và thi công trình, sản xuất bao bì, sản phẩm từ nhựa và vật liệu xây dựng, kinh doanh khách sạn và trung tâm thương mại.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 28 Phùng Khắc Khoan, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 281 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 348).

Cơ cấu tổ chức

Tập đoàn bao gồm hai (2) công ty con trực tiếp và một công ty con gián tiếp như trình bày sau đây. Báo cáo tài chính của các công ty con này đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn:

Công ty TNHH Thông Đức ("Thông Đức")

Thông Đức là một công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 5800508848 do SKHĐT Tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 28 tháng 11 năm 2006 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó. Thông Đức có trụ sở chính đăng ký tại số 1 Phan Chu Trinh, Phường 9, Thành phố Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm của Thông Đức là cung cấp dịch vụ bao gồm dịch vụ nhà ở ngắn ngày, nhà hàng và phương tiện di chuyển.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty nắm giữ 99,47% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Bách Kinh ("Bách Kinh")

Bách Kinh là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 0311561777 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22 tháng 2 năm 2012 và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó. Bách Kinh có trụ sở chính tại 28 Phùng Khắc Khoan, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm của Bách Kinh là sản xuất bao bì, sản phẩm từ nhựa và vật liệu xây dựng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty nắm giữ 100% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty TNHH Sản xuất Bao bì Thiên Ý ("Thiên Ý")

Thiên Ý là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3800383389 do SKHĐT Tỉnh Bình Phước cấp ngày 8 tháng 11 năm 2007 và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó. Thiên Ý có trụ sở chính tại Lô A4.1 – A4.5, Khu Công Nghiệp Chơn Thành I, Ấp 2, Xã Thành Tâm, Huyện Chơn Thành, Tỉnh Bình Phước, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm của Thiên Ý là sản xuất bao bì, sản phẩm từ nhựa và vật liệu xây dựng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết gián tiếp trong công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND"), phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

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

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một năm tài chính và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu các công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba 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.

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền và hàng hóa

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung liên quan theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, và hàng hóa bất động sản để bán thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí để có quyền sử dụng;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí đi vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng chung và các chi phí khác có liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.3 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá thành của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 *Thuê tài sản*

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình khi Tập đoàn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng và không được khấu trừ khi có thời gian sử dụng vô thời hạn.

3.7 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	25 năm
Máy móc thiết bị	3 - 7 năm
Phương tiện vận tải	5 - 10 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 năm
Phần mềm máy tính	6 - 8 năm
Quyền sử dụng đất	25 - 46 năm
Lợi thế quyền thuê đất	41 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Tập đoàn có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	15 - 25 năm
--------------------------	-------------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.9 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang xây dựng 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 hoạt động.

3.10 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.11 *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 và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.12 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn.

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.13 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

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

3.14 *Trợ cấp thôi việc phải trả*

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.15 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ, công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại các công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số 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 năm phát sinh.

3.16 *Các khoản dự phòng*

Tập đoàn ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Tập đoàn có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phần ảnh hưởng rõ ràng cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

3.17 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán; và
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn 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 tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm khoản lãi từ giao dịch giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.19 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu cho thuê

Các khoản doanh thu tiền thuê phải thu dưới hình thức thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê, ngoại trừ các khoản thu nhập cho thuê bất thường được ghi nhận khi phát sinh.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi dịch vụ đã được cung cấp và hoàn thành.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tập đoàn được xác lập.

3.20 *Hợp đồng xây dựng*

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm dựa vào khối lượng công việc hoàn thành thực tế của dự án. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.22 Lãi trên cổ phiếu.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông

3.23 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu 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 được chia theo hoạt động kinh doanh). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

3.24 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Tập đoàn và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân được coi là liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. HỢP NHẤT KINH DOANH

**Chuyển nhượng toàn bộ quyền sở hữu trong Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức
("Phúc Thịnh Đức")**

Vào ngày 20 tháng 6 năm 2019, Tập đoàn đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại Phúc Thịnh Đức cho Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương với giá chuyển nhượng là 261.250.000.000 VND. Theo đó, số tiền lãi 69.076.774.506 VND từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 24.2).

Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Phúc Thịnh Đức vào ngày thanh lý được trình bày như sau:

	VND
	<i>Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày thanh lý</i>
Tài sản	
Tiền và tương đương tiền	950.407.298
Đầu tư tài chính ngắn hạn	4.036.851.589
Các khoản phải thu ngắn hạn	3.590.130.457
Tài sản ngắn hạn khác	187.042.511
Các khoản phải thu dài hạn	38.250.000
Tài sản cố định hữu hình	738.730.315
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	193.388.756.271
	<hr/> 202.930.168.441
Nợ phải trả	
Nợ ngắn hạn	1.954.346.161
	<hr/> 200.975.822.280
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	10.048.791.114
Phần tài sản thuần theo giá trị hợp lý thuộc sở hữu công ty mẹ	<hr/> 190.927.031.166
Lợi thế thương mại giảm do thanh lý	1.246.194.328
Lãi từ giao dịch chuyển nhượng	<hr/> <hr/> 69.076.774.506

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	261.054.305	353.009.201
Tiền gửi ngân hàng	5.252.052.327	27.871.987.853
Các khoản tương đương tiền (*)	1.500.000.000	2.000.000.000
TỔNG CỘNG	7.013.106.632	30.224.997.054

(*) Các khoản tương đương tiền bao gồm khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất từ 4,1% đến 4,5%/năm.

Thông tin bổ sung về báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất:		
Các khoản phải trả được miễn trừ khi thanh lý khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	950.407.298	16.093.821.559
Các khoản phải thu được chuyển thành đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	223.300.000.000

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bên khác	30.791.890.797	33.279.749.333
- Công ty TNHH Siam City Cement Việt Nam	8.703.420.000	9.733.617.556
- Công ty Quản lý và Phát triển Nhà Quận 2	3.639.250.000	3.639.250.000
- Công ty Cổ phần Công nghiệp Tân Đức	3.250.000.000	3.580.929.988
- Phải thu khách hàng khác	15.199.220.797	16.325.951.789
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 32)	213.750.000.000	689.150.318
TỔNG CỘNG	244.541.890.797	33.968.899.651
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.949.250.000)	(6.615.379.828)
GIÁ TRỊ THUẦN	239.592.640.797	27.353.519.823

Chi tiết tình hình tăng (giảm) dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	6.615.379.828	5.139.250.000
Dự phòng trích lập trong năm	696.152.060	1.476.129.828
Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong năm	(862.281.888)	-
Giảm do thanh lý công ty con	(1.500.000.000)	-
Số cuối năm	4.949.250.000	6.615.379.828

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Luật TNHH-MTV Công Hùng và Cộng sự	1.250.000.000	1.250.000.000
Các khoản trả trước khác	264.326.858	4.266.848.180
TỔNG CỘNG	1.514.326.858	5.516.848.180

6.3 Phải thu khác

	VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	38.706.339.607	(4.291.100.000)	37.716.289.711	(4.627.072.222)
Ứng trước cho đối tác kinh doanh (*)	28.211.249.000	(3.650.000.000)	28.211.249.000	(3.650.000.000)
Cho mượn	5.500.000.000	-	-	-
Tiền lãi cho vay	-	-	5.660.915.277	(335.972.222)
Khác	4.995.090.607	(641.100.000)	3.844.125.434	(641.100.000)
Dài hạn	456.130.808	-	498.599.061	-
Đặt cọc, ký quỹ	456.130.808	-	498.599.061	-
TỔNG CỘNG	39.162.470.415	(4.291.100.000)	38.214.888.772	(4.627.072.222)
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu bên khác</i>	33.662.470.415	(4.291.100.000)	38.214.888.772	(4.627.072.222)
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	5.500.000.000	-	-	-

(*) Chủ yếu là khoản ứng trước cho Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư Quốc tế Việt Nam với số tiền là 24.561.249.000 VND nhằm hợp tác kinh doanh đầu tư chiến lược theo Hợp đồng số 10310/HĐHTKD/2018 ngày 26 tháng 10 năm 2018 và Phụ lục Hợp đồng số 10310/PLHĐ/2019 ngày 25 tháng 10 năm 2019.

Chi tiết tình hình giảm dự phòng phải thu khác của khách hàng như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	4.627.072.222	4.627.072.222
Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong năm	(335.972.222)	-
Số cuối năm	<u>4.291.100.000</u>	<u>4.627.072.222</u>

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.4. Nợ xấu

	Số cuối năm		Số đầu năm		Giá trị thuần	VND
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Công ty Quản lý và Phát triển Nhà Quận 2	3.639.250.000	(3.639.250.000)	-	3.639.250.000	(3.639.250.000)	-
Công ty Cổ phần Công nghiệp Tân Đức	3.250.000.000	(1.310.000.000)	1.940.000.000	3.580.929.988	(862.985.828)	2.717.944.160
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 Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Dương Trần Khác	1.461.000.000	(641.100.000)	819.900.000	2.557.452.222	(1.590.216.222)	967.236.000
TỔNG CỘNG	12.000.250.000	(9.240.350.000)	2.759.900.000	14.927.632.210	(11.242.452.050)	3.685.180.160

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. HÀNG TỒN KHO

	<i>VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	5.548.589.519	5.680.173.472
Công cụ, dụng cụ	4.657.630.790	5.575.829.384
Thành phẩm	4.061.673.931	5.422.953.319
Nguyên vật liệu	3.488.057.454	3.169.419.300
Hàng hóa	177.798.911	153.172.534
TỔNG CỘNG	<u>17.933.750.605</u>	<u>20.001.548.009</u>

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn	106.645.580	540.099.519
Công cụ, dụng cụ	75.426.135	351.138.399
Chi phí bảo hiểm	31.219.445	188.961.120
Dài hạn	2.524.830.917	2.422.848.098
Công cụ, dụng cụ	2.425.444.780	1.178.901.438
Lãi mua hàng trả góp	-	587.304.215
Khác	99.386.137	656.642.445
TỔNG CỘNG	<u>2.631.476.497</u>	<u>2.962.947.617</u>

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc (*)	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	282.869.098.411	153.728.814.229	1.030.163.636	1.078.119.904	438.706.196.180
Mua trong năm	-	120.000.000	-	-	120.000.000
Thanh lý	-	(440.131.820)	-	-	(440.131.820)
Giảm do thanh lý công ty con	-	(115.454.545)	(1.030.163.636)	-	(1.145.618.181)
Số cuối năm	282.869.098.411	153.293.227.864	-	1.078.119.904	437.240.446.179
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	2.710.418.338	2.075.071.493	-	1.027.826.581	5.813.316.412
Giá trị khấu hao lũy kế					
Số đầu năm	(54.646.758.828)	(80.951.311.279)	(291.879.698)	(1.005.278.783)	(136.895.228.588)
Khấu hao trong năm	(9.057.130.283)	(8.855.341.185)	(51.508.182)	(22.547.798)	(17.986.527.448)
Thanh lý	-	440.131.820	-	-	440.131.820
Giảm do thanh lý công ty con	-	63.499.986	343.387.880	-	406.887.866
Số cuối năm	(63.703.889.111)	(89.303.020.658)	-	(1.027.826.581)	(154.034.736.350)
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	228.222.339.583	72.777.502.950	738.283.938	72.841.121	301.810.967.592
Số cuối năm	219.165.209.300	63.990.207.206	-	50.293.323	283.205.709.829

(*) Nhà cửa và vật kiến trúc của Tập đoàn với giá trị còn lại 165.419.979.701 VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức, công ty mẹ của Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

		VND
		<i>Máy móc thiết bị</i>
Nguyên giá		
Số đầu năm và số cuối năm		<u>76.919.719.342</u>
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số đầu năm		(13.372.537.403)
Khấu hao trong năm		<u>(5.083.774.560)</u>
Số cuối năm		<u>(18.456.311.963)</u>
Giá trị còn lại		
Số đầu năm		<u>63.547.181.939</u>
Số cuối năm		<u>58.463.407.379</u>

Đây là hệ thống dây chuyền đồng bộ hoàn chỉnh sản xuất và in ấn bao bì nhựa hăng Starlinger theo hợp đồng thuê tài chính số 69.15.12/CTTC ngày 1 tháng 10 năm 2015 đối với công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh.

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

					VND
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Lợi thế quyền thuê đất (*)</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>		<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá					
Số đầu năm và cuối năm	<u>8.338.214.910</u>	<u>45.903.763.692</u>	<u>1.388.708.613</u>		<u>55.630.687.215</u>
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số đầu năm	(1.317.437.970)	(234.619.237)	(1.308.613.908)		(2.860.671.115)
Hao mòn trong năm	<u>(200.117.160)</u>	<u>(918.075.274)</u>	<u>(18.219.726)</u>		<u>(1.136.412.160)</u>
Số cuối năm	<u>(1.517.555.130)</u>	<u>(1.152.694.511)</u>	<u>(1.326.833.634)</u>		<u>(3.997.083.275)</u>
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	<u>7.020.776.940</u>	<u>45.669.144.455</u>	<u>80.094.705</u>		<u>52.770.016.100</u>
Số cuối năm	<u>6.820.659.780</u>	<u>44.751.069.181</u>	<u>61.874.979</u>		<u>51.633.603.940</u>

(*) Lợi thế quyền thuê đất của Tập đoàn với giá trị còn lại 44.751.069.181 VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức, công ty mẹ của Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND
Nhà cửa và
vật kiến trúc

Nguyên giá

Số đầu năm và số cuối năm 26.001.367.597

Trong đó:

Đã hao mòn hết 20.895.920.712

Giá trị hao mòn lũy kế

Số đầu năm (22.784.936.035)

Hao mòn trong năm (204.217.872)

Số cuối năm (22.989.153.907)

Giá trị còn lại

Số đầu năm 3.216.431.562

Số cuối năm 3.012.213.690

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2019. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị thực tế của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

13. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong khoảng thời gian 10 năm kể từ ngày mua. Chi tiết được trình bày như sau:

VND
Lợi thế thương mại

Nguyên giá

Số đầu năm 18.657.782.669

Giảm do thanh lý công ty con (Thuyết minh số 4) (1.917.222.044)

Số cuối năm 16.740.560.625

Giá trị hao mòn lũy kế

Số đầu năm (996.773.943)

Hao mòn trong năm (1.768.542.358)

Giảm do thanh lý công ty con (Thuyết minh số 4) 671.027.715

Số cuối năm (2.094.288.586)

Giá trị còn lại

Số đầu năm 17.661.008.726

Số cuối năm 14.646.272.039

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỒI DANG DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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
TỔNG CỘNG	<u>208.577.477.266</u>	<u>379.964.381.118</u>

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

15.1 Phải trả người bán

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	38.292.637.269	67.266.201.602
Starlinger & Co. Gesellschaft M.B.H	24.361.855.056	39.197.931.045
Công ty Cổ phần An Thành Bicsol	4.486.875.000	12.836.550.000
Khác	9.443.907.213	15.231.720.557
Dài hạn	-	1.413.330.360
Starlinger & Co. Gesellschaft M.B.H	-	1.413.330.360
TỔNG CỘNG	<u>38.292.637.269</u>	<u>68.679.531.962</u>

15.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Agoda International Việt Nam	814.432.230	-
Công ty TNHH Ngọc Huệ	630.300.000	630.300.000
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ ước - Cửu Long	-	20.000.000.000
Khác	643.087.423	154.135.138
TỔNG CỘNG	<u>2.087.819.653</u>	<u>20.784.435.138</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

				VND
	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	1.095.283.663	21.207.008.766	(19.878.556.239)	2.423.736.190
Thuế thu nhập cá nhân	97.079.090	1.076.523.035	(972.968.960)	200.633.165
TỔNG CỘNG	1.192.362.753	22.283.531.801	(20.851.525.199)	2.624.369.355
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	4.478.872.896	23.519.640.915	(3.133.546.419)	24.864.967.392
Thuế thu nhập doanh nghiệp	946.362.142	5.502.356.935	(2.607.398.607)	3.841.320.470
Khác	270.753.115	-	(270.753.115)	-
TỔNG CỘNG	5.695.988.153	29.021.997.850	(6.011.698.141)	28.706.287.862

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lương tháng 13	1.457.701.813	1.586.807.976
Khác	982.180.455	808.993.610
TỔNG CỘNG	2.439.882.268	2.395.801.586

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	101.251.697.327	82.580.519.138
Tiền đặt cọc của khách hàng mua dự án khu dân cư Bình Trưng Đông	55.723.147.276	54.931.147.276
Chi phí lãi vay phải trả	10.927.967.999	9.614.468.000
Hợp đồng hợp tác kinh doanh	15.741.697.176	8.856.121.503
Tiền mượn	13.110.606.893	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	2.220.642.285	453.683.846
Dài hạn	453.367.188	878.290.146
Tiền đặt cọc của khách hàng thuê văn phòng	453.367.188	878.290.146
TỔNG CỘNG	101.705.064.515	83.458.809.284
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	<i>77.036.489.622</i>	<i>69.252.280.284</i>
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>24.668.574.893</i>	<i>14.206.529.000</i>

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Phân loại lại	VND Số cuối năm
Ngắn hạn					
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 19.1)	91.210.558.565	158.160.225.992	(194.221.411.063)	-	55.149.373.494
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 19.2 và 32)	14.900.000.000	32.000.000.000	(7.000.000.000)	-	39.900.000.000
Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19.3)	12.359.910.924	-	(12.359.910.924)	12.359.910.945	12.359.910.945
TỔNG CỘNG	118.470.469.489	190.160.225.992	(213.581.321.987)	12.359.910.945	107.409.284.439
Dài hạn					
Nợ thuế tài chính (Thuyết minh số 19.3)	12.359.910.945	-	-	(12.359.910.945)	-
TỔNG CỘNG	130.830.380.434	190.160.225.992	(213.581.321.987)	-	107.409.284.439

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

19.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Tập đoàn thực hiện các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng nhằm bổ sung nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	32.200.000.000	30 tháng 6 năm 2020	9,0	Quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất của Thiên Ý tại số A4.1 - A4.5 tại KCN Chơn Thành 1, Xã Thành Tâm, Huyện Chơn Thành, Tỉnh Bình Phước; 5.752.949 cổ phiếu Công ty thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("TDH") và 10.000.000 cổ phiếu của Công ty sở hữu bởi một số cổ đông của TDH
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Gia Định	20.000.000.000	8 tháng 8 năm 2020	10,0	1.694.558 cổ phiếu TDH thuộc sở hữu bởi Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng; 1.216.700 cổ phiếu TDH sở hữu bởi Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh
	2.949.373.494	23 tháng 3 năm 2020	9,2	Bảo lãnh bởi TDH, công ty mẹ của Tập đoàn

TỔNG CỘNG

55.149.373.494



Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

19.2 Vay ngắn hạn từ bên liên quan

Tập đoàn thực hiện các khoản vay ngắn hạn từ bên liên quan nhằm bổ sung nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết khoản vay ngắn hạn từ bên liên quan được trình bày như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/ năm	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	14.900.000.000 22.000.000.000	31 tháng 12 năm 2020 29 tháng 2 năm 2020	11,5 9,0	Tín chấp Tín chấp
Công ty Cổ phần Thuduc House Wood Trading	3.000.000.000	31 tháng 12 năm 2020	8,0	Tín chấp
TỔNG CỘNG	39.900.000.000			

19.3 Nợ thuế tài chính

Tập đoàn hiện đang thuế máy móc và thiết bị theo các hợp đồng thuế tài chính. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, các khoản tiền thuế phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuế tài chính được trình bày như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Lãi thuế tài chính	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Lãi thuế tài chính	
Dưới 1 năm	12.823.298.885	463.387.940	14.100.775.769	1.740.864.845	12.359.910.924
Từ 1 đến 5 năm	-	-	13.021.778.455	661.867.510	12.359.910.945
TỔNG CỘNG	12.823.298.885	463.387.940	27.122.554.224	2.402.732.355	24.719.821.869

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	64.564.583.651	59.931.383.515
Tiền lãi phải trả ước tính cho khách hàng mua dự án khu dân cư Bình Trưng Đông	64.564.583.651	59.931.383.515
Dài hạn	128.873.000	212.839.250
Dự phòng trợ cấp thôi việc	128.873.000	212.839.250
TỔNG CỘNG	<u>64.693.456.651</u>	<u>60.144.222.765</u>

21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	8.091.971.325	8.543.721.119
Giảm trong năm	<u>(1.098.092.000)</u>	<u>(451.749.794)</u>
Số cuối năm	<u>6.993.879.325</u>	<u>8.091.971.325</u>

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 *Tình hình tăng (giảm) nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối (lỗ) lũy kế	VND
Năm trước				
Số đầu năm	386.299.880.000	179.066.164.990	(9.637.539.110)	555.728.505.880
Lỗ thuần trong năm	-	-	(35.323.648.634)	(35.323.648.634)
Thanh lý công ty con	-	23.493.925.487	-	23.493.925.487
Số cuối năm	<u>386.299.880.000</u>	<u>202.560.090.477</u>	<u>(44.961.187.744)</u>	<u>543.898.782.733</u>
Năm nay				
Số đầu năm	386.299.880.000	202.560.090.477	(44.961.187.744)	543.898.782.733
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	65.788.924.693	65.788.924.693
Số cuối năm	<u>386.299.880.000</u>	<u>202.560.090.477</u>	<u>20.827.736.949</u>	<u>609.687.707.426</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã phát hành		
Số đầu năm và số cuối năm	<u>386.299.880.000</u>	<u>386.299.880.000</u>

22.3 Cổ phiếu

	Số lượng	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu được phép phát hành	38.629.988	38.629.988
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	38.629.988	38.629.988
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	38.629.988	38.629.988
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng trên một cổ phiếu		

22.4 Cổ tức

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông đã công bố và đã trả trong năm		
<i>Cổ tức công bố trong năm</i>	-	-
<i>Cổ tức đã trả trong năm</i>	-	918.000

22.5 Lãi (lỗ) trên cổ phiếu

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính (lỗ) lãi cơ bản và (lỗ) lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận (lỗ) thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (*)	65.788.924.693	(35.323.648.634)
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm (<i>cổ phiếu</i>)	38.629.988	38.629.988
Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (<i>VND/cổ phiếu</i>)	1.703	(914)
Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu (<i>VND/cổ phiếu</i>)	1.703	(914)

Tập đoàn không có cổ phiếu phổ thông suy giảm tiềm tàng trong năm và vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2019 do Tập đoàn chưa có kế hoạch trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cho năm hiện tại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	11.401.593.364	10.506.050.483
Tăng từ hợp nhất công ty con	-	1.098.510.555
Giảm từ thanh lý công ty con (Thuyết minh số 4)	(10.048.791.114)	-
Lỗi trong năm	(32.710.156)	(202.967.674)
Số cuối năm	<u>1.320.092.094</u>	<u>11.401.593.364</u>

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	<u>445.775.958.076</u>	<u>398.117.874.299</u>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán hàng hóa	205.984.811.600	-
Doanh thu bán thành phẩm	192.627.125.910	201.110.699.641
Doanh thu dịch vụ khách sạn	23.837.297.316	5.143.994.855
Doanh thu hoạt động cho thuê văn phòng	20.448.796.066	12.196.597.383
Doanh thu hợp đồng xây dựng	221.261.818	7.308.320.313
Doanh thu hoạt động thiết kế và thi công	-	167.330.601.544
Khác	2.656.665.366	5.027.660.563
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(135.690.248)
Chiết khấu thương mại	-	(30.000.000)
Hàng bán bị trả lại	-	(105.690.248)
Doanh thu thuần	<u>445.775.958.076</u>	<u>397.982.184.051</u>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán hàng hóa	205.984.811.600	-
Doanh thu bán thành phẩm	192.627.125.910	200.975.009.393
Doanh thu dịch vụ khách sạn	23.837.297.316	5.143.994.855
Doanh thu hoạt động cho thuê văn phòng	20.448.796.066	12.196.597.383
Doanh thu hợp đồng xây dựng	221.261.818	7.308.320.313
Doanh thu hoạt động thiết kế và thi công	-	167.330.601.544
Khác	2.656.665.366	5.027.660.563

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ thanh lý công ty con (Thuyết minh số 4)	69.076.774.506	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	773.875.311	1.372.996.133
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	469.822.564	6.068.957.573
Khác	179.882.658	2.104.926
TỔNG CỘNG	<u>70.500.355.039</u>	<u>7.444.058.632</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hàng hóa	204.865.730.400	-
Giá vốn thành phẩm	166.891.663.552	192.479.111.898
Giá vốn dịch vụ khách sạn	24.192.849.525	5.398.881.916
Giá vốn hoạt động cho thuê văn phòng	6.362.849.872	4.561.710.075
Giá vốn hợp đồng xây dựng	105.140.152	6.578.028.042
Giá vốn hoạt động thiết kế và thi công	-	138.968.311.746
Khác	4.200.930.447	4.650.000.000
TỔNG CỘNG	<u>406.619.163.948</u>	<u>352.636.043.677</u>

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	11.880.684.276	12.692.414.309
Chiết khấu thanh toán	1.575.687.848	775.207.846
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư tài chính	-	24.262.804.942
Khác	2.957.712	234.961.594
TỔNG CỘNG	<u>13.459.329.836</u>	<u>37.965.388.691</u>

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.748.424.695	4.595.518.662
Phí hoa hồng môi giới	2.012.999.944	10.562.171.753
Chi phí nhân viên	1.322.079.014	1.712.407.482
Khác	242.574.126	565.086.856
TỔNG CỘNG	<u>6.326.077.779</u>	<u>17.435.184.753</u>

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	12.794.900.258	18.379.639.217
Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh số 13)	1.768.542.358	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.452.827.092	5.413.963.671
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.433.232.618	484.839.949
Chi phí khác	2.778.459.925	6.011.389.830
TỔNG CỘNG	<u>20.227.962.251</u>	<u>30.289.832.667</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	1.129.682.691	811.935.733
Thanh lý hợp đồng thuê	348.675.000	-
Thanh lý tài sản cố định	110.000.000	-
Thu tiền vi phạm hợp đồng	152.887.749	310.483.141
Xóa sổ các khoản ứng trước của khách hàng và phải trả người bán	-	428.737.700
Khác	518.119.942	72.714.892
Chi phí khác	(2.393.055.597)	(1.757.175.531)
Xóa sổ các khoản phải thu	(740.000.000)	-
Chi phí phạt	(1.479.679.939)	(632.144.181)
Khác	(173.375.658)	(1.125.031.350)
LỖ KHÁC	(1.263.372.906)	(945.239.798)

30. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí hàng hóa	204.865.730.400	-
Chi phí nguyên vật liệu	121.807.443.478	245.301.478.604
Chi phí nhân viên	44.394.469.009	58.989.932.144
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 9, 10, 11, 12 và 13)	26.179.474.398	19.482.357.397
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.674.254.564	60.600.774.366
Chi phí khác	10.251.832.129	15.986.518.586
TỔNG CỘNG	433.173.203.978	400.361.061.097

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con là 20% trên thu nhập chịu thuế.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN năm hiện hành	2.607.398.607	1.005.515.341
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	730.256.099
	<u>2.607.398.607</u>	<u>1.735.771.440</u>
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	16.793.250	(54.602.035)
TỔNG CỘNG	<u>2.624.191.857</u>	<u>1.681.169.405</u>

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế	<u>68.380.406.395</u>	<u>(33.845.446.903)</u>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Tập đoàn	13.676.081.279	(6.769.089.381)
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	2.196.045.115	7.142.674.202
Lỗ tính thuế không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	407.297.967	3.447.639.469
Chênh lệch lãi lỗ từ nghiệp vụ thanh lý công ty con trên báo cáo tài chính riêng và hợp nhất	(705.354.901)	2.121.388.528
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	730.256.099
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	2.947.981.360	(5.189.573.720)
Lỗ thuế năm trước chuyển sang	(15.897.858.963)	-
Khác	-	197.874.208
Chi phí thuế TNDN ước tính	<u>2.624.191.857</u>	<u>1.681.169.405</u>

31.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Tập đoàn khác với lợi nhuận (lỗ) được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập (lỗ) chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
	VND			
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Dự phòng trợ cấp thời việc	25.774.600	42.567.850	(16.793.250)	(10.609.080)
Chi phí phải trả	-	-	-	65.211.115
	25.774.600	42.567.850		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi số của tài sản thuần của công ty con tại thời điểm hợp nhất kinh doanh	(12.703.455.001)	(12.703.455.001)	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(12.703.455.001)	(12.703.455.001)		
(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			(16.793.250)	54.602.035

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.4 Lỗ chuyển sang năm sau

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tập đoàn có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 29.599.353.865 VND (31 tháng 12 năm 2018: 40.828.920.989 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2019	Không được chuyển lỗ	VND
					Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2019
Thông Đức 2019	2024	7.285.078.571	-	-	7.285.078.571
Bách Kinh 2015 (**)	2020	1.511.959.135	(600.409.024)	-	911.550.111
2016 (**)	2021	16.649.020.622	-	-	16.649.020.622
2017 (**)	2022	24.034.187	-	-	24.034.187
2018 (**)	2023	740.597.258	-	-	740.597.258
Thiên Ý 2015 (*)	2020	1.703.049.086	(1.703.049.086)	-	-
2016 (*)	2021	16.211.187.585	(8.350.235.660)	-	7,860,951,925
2018 (**)	2023	3.989.073.116	-	-	3.989.073.116
TỔNG CỘNG		48.113.999.560	(10.653.693.770)	-	29.599.353.865

(*) Lỗ tính thuế theo biên bản quyết toán thuế.

(**) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế nêu trên do Tập đoàn không thể dự tính được lợi nhuận chịu thuế trong tương lai tại thời điểm này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Dệt May Liên Phương	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Chuyển nhượng vốn đầu tư	261.250.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	Công ty mẹ	Cho mượn	30.000.000.000	-
		Thu tiền cho mượn	25.500.000.000	-
		Đi mượn	27.000.000.000	24.500.000.000
		Trả tiền đi mượn	16.500.000.000	-
		Vay ngắn hạn	22.000.000.000	31.200.000.000
		Cần trừ công nợ	20.000.000.000	-
		Lãi vay	2.055.253.424	-
		Lãi cho vay	-	315.185.535
		Cung cấp dịch vụ Cho vay	-	325.594.537
			-	66.357.440.000
Công ty Cổ phần Thuduc House Wood Trading	Công ty cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa	204.865.730.400	-
		Vay ngắn hạn	5.000.000.000	500.000.000
		Lãi vay	106.333.334	-
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	Công ty cùng Tập đoàn	Vay ngắn hạn	5.000.000.000	-
		Trả tiền vay	5.000.000.000	-
		Lãi vay	36.284.932	-

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương và các thu nhập khác	<u>4.936.386.000</u>	<u>3.577.080.888</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Chuyển nhượng vốn đầu tư	213.750.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	Công ty mẹ	Cung cấp dịch vụ	-	353.010.338
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	-	297.820.080
Công ty TNHH Dịch Vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	-	38.319.900
TỔNG CỘNG			213.750.000.000	689.150.318
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	Công ty mẹ	Cho mượn	5.500.000.000	-
Phải trả ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	Công ty mẹ	Mượn	24.627.908.226	13.706.529.000
Công ty Cổ phần Thuduc House Wood Trading	Công ty cùng Tập đoàn	Mượn	40.666.667	500.000.000
TỔNG CỘNG			24.668.574.893	14.206.529.000
Vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	Công ty mẹ	Vay	36.900.000.000	14.900.000.000
Công ty Cổ phần Thuduc House Wood Trading	Công ty cùng Tập đoàn	Vay	3.000.000.000	-
TỔNG CỘNG			39.900.000.000	14.900.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Tập đoàn là bên đi thuê

Tập đoàn hiện đang thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	1.290.011.160	1.425.528.160
Từ 1 năm đến 5 năm	5.160.044.640	5.160.044.640
Trên 5 năm	<u>7.541.377.560</u>	<u>8.831.388.720</u>
TỔNG CỘNG	<u>13.991.433.360</u>	<u>15.416.961.520</u>

Tập đoàn là bên cho thuê

Tập đoàn hiện đang cho thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	11.888.957.231	8.504.674.440
Từ 1 năm đến 5 năm	<u>6.100.500.779</u>	<u>4.721.519.197</u>
TỔNG CỘNG	<u>17.989.458.010</u>	<u>13.226.193.637</u>

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn bao gồm sản xuất, thiết kế và thi công, hợp đồng xây dựng, hoạt động cho thuê, kinh doanh khách sạn và trung tâm thương mại. Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Kinh doanh hàng hóa và sản xuất	Hợp đồng xây dựng	Hoạt động cho thuê	Kinh doanh khách sạn và trung tâm thương mại	Khác	Loại trừ	Hợp nhất
							VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019							
Doanh thu thuần bộ phận							
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	398.679.803.510	117.761.818	20.448.796.066	23.837.297.316	2.692.299.366	-	445.775.958.076
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	398.679.803.510	117.761.818	20.448.796.066	23.837.297.316	2.692.299.366	-	445.775.958.076
Lợi nhuận (lỗ) bộ phận	26.922.409.558	12.621.666	14.085.946.194	(355.552.209)	(1.508.631.081)	-	39.156.794.128
Chi phí bán hàng							(6.326.077.779)
Chi phí quản lý doanh nghiệp							(20.227.962.251)
Doanh thu hoạt động tài chính							70.500.355.039
Chi phí tài chính							(13.459.329.836)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh							69.643.779.301
Thu nhập khác							1.129.682.691
Chi phí khác							(2.393.055.598)
Chi phí thuế TNDN hiện hành							(2.607.398.607)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại							(16.793.250)
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN							65.756.214.537

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Sản xuất	Hoạt động cho thuê và kinh doanh hàng hóa	Kinh doanh khách sạn và trung tâm thương mại	Loại trừ	Hợp nhất
					VND
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019					
Tài sản bộ phận					
Tài sản của các bộ phận	204.540.794.826	543.145.155.520	174.028.481.677	-	921.714.432.023
Tài sản không phân bổ	29.142.895.497	280.922.544.616	4.220.571.194	(284.153.024.921)	30.132.986.386
	233.683.690.323	824.067.700.136	178.249.052.871	(284.153.024.921)	951.847.418.409
Nợ phải trả bộ phận					
Phải trả bộ phận	109.049.427.082	77.774.149.842	15.767.894.440	-	202.591.471.364
Nợ phải trả không phân bổ	70.659.910.945	94.507.836.470	14.900.000.000	(41.819.599.890)	138.248.147.525
	179.709.338.027	172.281.986.312	30.667.894.440	(41.819.599.890)	340.839.618.889

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn bao gồm sản xuất, thiết kế và thi công, hợp đồng xây dựng, hoạt động cho thuê, kinh doanh khách sạn và trung tâm thương mại. Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Sản xuất	Thiết kế và thi công	Hợp đồng xây dựng	Hoạt động cho thuê	Kinh doanh khách sạn và trung tâm thương mại	Khác	Loại trừ	Hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018								VND
Doanh thu thuần bộ phận								
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	224.293.083.596	167.601.943.774	7.641.655.123	13.488.285.662	5.143.994.855	5.027.660.563	(25.214.439.522)	397.982.184.051
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bộ phận	(23.318.074.203)	(271.342.230)	(333.334.810)	(1.291.688.279)	-	-	25.214.439.522	-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	200.975.009.393	167.330.601.544	7.308.320.313	12.196.597.383	5.143.994.855	5.027.660.563	-	397.982.184.051
Lợi nhuận bộ phận	8.495.897.495	28.362.289.798	730.292.271	7.645.560.865	(254.887.061)	366.987.006	-	45.346.140.374
Chi phí bán hàng								(17.435.184.753)
Chi phí quản lý doanh nghiệp								(30.289.832.667)
Doanh thu hoạt động tài chính								7.444.058.632
Chi phí tài chính								(37.965.388.691)
Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh								(32.900.207.105)
Thu nhập khác								811.935.733
Chi phí khác								(1.757.175.531)
Chi phí thuế TNDN hiện hành								(1.735.771.440)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại								54.602.035
Lỗ thuần sau thuế TNDN								(35.526.616.308)

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Sản xuất	Hợp đồng xây dựng	Hoạt động cho thuê	Kinh doanh khách sạn và trung tâm thương mại	Loại trừ	Hợp nhất
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018						VND
Tài sản bộ phận	224.811.332.495	199.594.282.960	247.155.778.251	179.255.330.462	-	850.816.724.168
Tài sản của các bộ phận	23.184.182.665	4.195.563.058	488.402.675.039	3.948.527.419	(426.171.452.076)	93.559.496.105
Tài sản không phân bổ	<u>247.995.515.160</u>	<u>203.789.846.018</u>	<u>735.558.453.290</u>	<u>183.203.857.881</u>	<u>(426.171.452.076)</u>	<u>944.376.220.273</u>
Lợi nhuận bộ phận						
Nợ phải trả bộ phận	88.382.664.875	2.007.060.865	91.221.490.313	13.417.748.879	-	195.028.964.932
Phải trả bộ phận	117.014.051.986	-	69.295.843.288	14.900.000.000	(7.163.016.030)	194.046.879.244
Nợ phải trả không phân bổ	<u>205.396.716.861</u>	<u>2.007.060.865</u>	<u>160.517.333.601</u>	<u>28.317.748.879</u>	<u>(7.163.016.030)</u>	<u>389.075.844.176</u>
Tổng nợ phải trả						

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm
Nợ khó đòi đã xử lý (VND)	740.000.000	-
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	1.020	1.000

36. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

Nguyễn Thị Kim Phụng
Người lập

Nguyễn Ngọc Sơn
Kế toán trưởng



Quan Minh Tuấn
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 3 năm 2020