

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

Báo cáo tài chính riêng

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 riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 33

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-SDGHCM do SGDCKTPHCM cấp ngày 25 tháng 12 năm 2009.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cho thuê văn phòng và kinh doanh bất động sản.

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 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	từ nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2019

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên 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	từ 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 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	từ 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") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 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 nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập 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 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 12 tháng 3 năm 2020.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Quản Minh Tuấn
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 3 năm 2020

Số tham chiếu: 61438894/21183773

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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh ("Công ty") được lập ngày 12 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 33, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 riêng của Công ty 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

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 RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		332.724.834.185	79.313.893.739
110	I. Tiền	4	475.085.256	20.603.314.641
111	1. Tiền		475.085.256	20.603.314.641
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn	5	303.579.892.149	53.575.226.735
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	218.213.388.750	3.737.573.534
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	1.432.459.610	2.614.415.180
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	5.3	1.100.000.000	2.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	5.4	90.764.393.789	53.153.588.021
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5.1, 5.4, 5.5	(7.930.350.000)	(7.930.350.000)
150	III. Tài sản ngắn hạn khác		28.669.856.780	5.135.352.363
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	886.362
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	12	24.828.536.310	4.188.103.859
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	12	3.841.320.470	946.362.142
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		491.342.865.951	656.244.559.551
210	I. Phải thu dài hạn		5.000.000	10.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác		5.000.000	10.000.000
220	II. Tài sản cố định	6	145.008.369	179.390.863
221	1. Tài sản cố định hữu hình		145.008.369	174.181.473
222	Nguyên giá		2.187.482.982	2.187.482.982
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.042.474.613)	(2.013.301.509)
227	2. Tài sản cố định vô hình	7	-	5.209.390
228	Nguyên giá		278.572.525	278.572.525
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(278.572.525)	(273.363.135)
230	III. Bất động sản đầu tư	8	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		208.620.171.492	186.618.319.073
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	9	208.620.171.492	186.618.319.073
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	10	279.321.684.760	465.756.792.548
251	1. Đầu tư vào công ty con		332.441.440.000	528.141.440.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		450.000.000	450.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(53.569.755.240)	(62.834.647.452)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		238.787.640	463.625.505
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		213.013.040	421.057.655
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	26.3	25.774.600	42.567.850
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		824.067.700.136	735.558.453.290

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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		172.281.986.312	160.517.333.601
310	I. Nợ ngắn hạn		171.699.746.124	159.426.204.205
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn		791.713.167	308.998.140
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	11	76.058.388	20.011.829.082
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12	84.590.564	40.305.288
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	13	1.122.960.000	756.465.000
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	14	75.116.587.535	69.012.763.407
320	6. Vay ngắn hạn	15	22.949.373.494	1.272.488.448
321	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	16	64.564.583.651	59.931.383.515
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	17	6.993.879.325	8.091.971.325
330	II. Nợ dài hạn		582.240.188	1.091.129.396
337	1. Phải trả dài hạn khác	14	453.367.188	878.290.146
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	16	128.873.000	212.839.250
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	18	651.785.713.824	575.041.119.689
410	I. Vốn chủ sở hữu		651.785.713.824	575.041.119.689
411	1. Vốn cổ phần		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		251.697.570.000	251.697.570.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lũ lũy kế)		13.788.263.824	(62.956.330.311)
421a	- Lũ lũy kế đến cuối năm trước		(62.956.330.311)	(37.881.349.072)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lũ) năm nay		76.744.594.135	(25.074.981.239)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		824.067.700.136	735.558.453.290

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 RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	19.1	226.553.228.464	13.536.679.363
11	2. Giá vốn dịch vụ cung cấp	20, 25	(211.228.580.272)	(4.561.710.075)
20	3. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ		15.324.648.192	8.974.969.288
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	19.2	66.019.066.942	5.651.812.387
22	5. Chi phí tài chính	21	8.325.623.093	(27.789.458.730)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay	21	936.965.978	-
25	6. Chi phí bán hàng	22, 25	-	(1.538.603.415)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23, 25	(8.847.754.010)	(9.926.453.382)
30	8. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		80.821.584.217	(24.627.733.852)
31	9. Thu nhập khác	24	721.659.569	432.227.512
32	10. Chi phí khác	24	(2.174.457.794)	(150.234.097)
40	11. (Lỗ) lợi nhuận khác	24	(1.452.798.225)	281.993.415
50	12. Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		79.368.785.992	(24.345.740.437)
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(2.607.398.607)	(705.604.628)
52	14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	26.3	(16.793.250)	(23.636.174)
60	15. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN		76.744.594.135	(25.074.981.239)

Nguyễn Thị Kim Phụng
Người lập

Nguyễn Ngọc Sơn
Kế toán trưởng



Quản Minh Tuấn
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
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 lỗ kế toán trước thuế		79.368.785.992	(24.345.740.437)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	6, 7, 8	238.600.366	248.471.361
03	(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng		(9.348.858.462)	14.071.257.049
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		2.303.141	-
05	(Lãi) lỗ từ hoạt động đầu tư		(65.839.272.786)	8.006.081.645
06	Chi phí lãi vay		936.965.978	-
08	Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		5.358.524.229	(2.019.930.382)
09	Tăng các khoản phải thu		(66.041.399.248)	(20.348.869.783)
10	Tăng hàng tồn kho		(17.368.652.283)	(12.841.388.681)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(10.468.415.893)	30.874.358.839
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		208.930.977	(149.061.017)
14	Tiền lãi vay đã trả		(936.965.978)	-
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(5.502.356.935)	(705.604.628)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.098.092.000)	(451.749.794)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(95.848.427.131)	(5.642.245.446)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		-	(186.766.920)
23	Tiền chi cho vay		-	(34.500.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		900.000.000	34.100.000.000
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		47.500.000.000	24.524.456.140
27	Tiền thu lãi cho vay và lãi tiền gửi		5.645.615.841	276.420.936
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		54.045.615.841	24.214.110.156

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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	15	50.225.711.753	1.272.488.448
34	Tiền trả nợ gốc vay	15	(28.548.826.707)	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(918.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		21.676.885.046	1.271.570.448
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(20.125.926.244)	19.843.435.158
60	Tiền đầu năm	4	20.603.314.641	759.879.483
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(2.303.141)	-
70	Tiền cuối năm	4	475.085.256	20.603.314.641

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 RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ 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-SDGHCM do SGDCKTPHCM cấp ngày 25 tháng 12 năm 2009.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cho thuê văn phòng và kinh doanh bất động sản.

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 Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 33 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 36).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 10.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập 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 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 12 tháng 3 năm 2020.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 riêng 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.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VND.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng 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 Công ty 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 trên báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

3.3 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, chủ yếu là bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, 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 đất;
- ▶ 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, thuê chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng chung và các chi phí khác có liên quan.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản 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 hàng hóa bất động sản ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và các chi phí chung phân bổ dựa trên diện tích tương ứng của bất động sản bán đi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.4 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 riêng 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 riêng.

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 Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán riêng. 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 riêng khi phát sinh.

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

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 riêng 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 riêng.

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
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phần mềm máy tính	6 - 8 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.8 *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 Công ty 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 bất động sản như sau:

Nhà cửa 15 - 25 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng 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.

3.9 *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 Công ty.

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.

3.10 *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 riêng 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.

3.11 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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 dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.12 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 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 Công ty được hơn 12 tháng tính đến ngày lập bảng cân đối kế toán riêng theo tỷ lệ bằng 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 niên độ 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 riêng.

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

3.14 Các khoản dự phòng

Công ty 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 Công ty 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 phản ánh rõ những rủi ro 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.

3.15 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 Công ty (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 Công ty 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 Công ty dự kiến giao dịch.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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 riêng 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 Công ty 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 Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm khoản lãi từ giao dịch mua 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.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty 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 riêng.

3.17 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty 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 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 Công ty được xác lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 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 riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty 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 riêng.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. 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.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty 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; hoặc Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.19 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty 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 Công ty 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.

3.20 Sự kiện quan trọng trong năm

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 11205/NQ-HDQT-2019 ngày 31 tháng 5 năm 2019, Công ty đã được chấp thuận về việc thanh lý công ty con là Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Đầu tư Phúc Thịnh Đức ("Phúc Thịnh Đức"). Theo đó, vào ngày 20 tháng 6 năm 2019, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại Phúc Thịnh Đức với giá chuyển nhượng là 261.250.000.000 VND cho Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương. Theo đó, số tiền lãi 65.550.000.000 VND phát sinh từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Thuyết minh số 5.1, 19.2 và 27).

4. TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	69.180.220	50.218.850
Tiền gửi ngân hàng	405.905.036	20.553.095.791
TỔNG CỘNG	475.085.256	20.603.314.641

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN

5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương (*)	213.750.000.000	-
Công ty Quản lý và Phát triển Nhà Quận 2	3.639.250.000	3.639.250.000
Phải thu khách hàng khác	824.138.750	98.323.534
TỔNG CỘNG	218.213.388.750	3.737.573.534
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.639.250.000)	(3.639.250.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	214.574.138.750	98.323.534
Trong đó:		
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 27)	213.750.000.000	-
Phải thu bên khác	4.463.388.750	3.737.573.534

(*) Như được trình bày tại Thuyết minh số 3.20, đây là khoản phải thu còn lại phát sinh từ việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại Phúc Thịnh Đức theo Hợp đồng số 11305/2019/HĐCNVG vào ngày 31 tháng 5 năm 2019.

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

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN (tiếp theo)

5.2 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
Trả trước cho các bên khác	182.459.610	1.364.415.180
TỔNG CỘNG	1.432.459.610	2.614.415.180

5.3 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho bên liên quan vay (*)	1.100.000.000	2.000.000.000

(*) Đây là khoản cho vay tín chấp đối với Công ty TNHH Sản xuất Bao bì Thiên Ý, công ty con gián tiếp của Công ty, với mức lãi suất 6,0%/năm (Thuyết minh số 27).

5.4 Phải thu ngắn hạn khác

	VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Cho mượn	41.550.000.000	-	-	-
Ứng trước cho đối tác kinh doanh (*)	28.211.249.000	(3.650.000.000)	28.211.249.000	(3.650.000.000)
Chi trả hộ	16.093.821.559	-	16.093.821.559	-
Các khoản khác	4.909.323.230	(641.100.000)	8.848.517.462	(641.100.000)
TỔNG CỘNG	90.764.393.789	(4.291.100.000)	53.153.588.021	(4.291.100.000)
Trong đó:				
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 27)	57.683.054.891	-	16.165.154.891	-
Phải thu bên khác	33.081.338.898	(4.291.100.000)	36.988.433.130	(4.291.100.000)

(*) 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.

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

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN (tiếp theo)

5.5 Nợ xấu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		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 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)
Khác	641.100.000	(641.100.000)	641.100.000	(641.100.000)
TỔNG CỘNG	7.930.350.000	(7.930.350.000)	7.930.350.000	(7.930.350.000)

6. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND			
	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm và số cuối năm	371.369.520	957.820.513	858.292.949	2.187.482.982
Trong đó: Đã khấu hao hết	-	914.865.513	858.292.949	1.773.158.462
Giá trị khấu hao lũy kế				
Số đầu năm	(240.143.047)	(914.865.513)	(858.292.949)	(2.013.301.509)
Khấu hao trong năm	(14.854.776)	(14.318.328)	-	(29.173.104)
Số cuối năm	(254.997.823)	(929.183.841)	(858.292.949)	(2.042.474.613)
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	131.226.473	42.955.000	-	174.181.473
Số cuối năm	116.371.697	28.636.672	-	145.008.369

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

7. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND
Phần mềm máy tính

Nguyên giá	
Số đầu năm và số cuối năm	<u>278.572.525</u>
Trong đó:	
Đã hao mòn hết	278.572.525
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số đầu năm	(273.363.135)
Hao mòn trong năm	<u>(5.209.390)</u>
Số cuối năm	<u>(278.572.525)</u>
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	<u>5.209.390</u>
Số cuối năm	<u>-</u>

8. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND
Nhà cửa và
vật kiến trúc

Nguyên giá	
Số đầu năm và cuối năm	<u>26.001.367.597</u>
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	<u>(204.217.872)</u>
Số cuối năm	<u>(22.989.153.907)</u>
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	<u>3.216.431.562</u>
Số cuối năm	<u>3.012.213.690</u>

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 Công ty tin tưởng rằng giá trị thực tế của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

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

9. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỜ DANG DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án khu dân cư Cần Giờ	107.854.833.509	89.267.544.862
Dự án khu dân cư Bình Trưng Đông	99.824.002.802	97.256.402.666
Dự án khác	941.335.181	94.371.545
TỔNG CỘNG	208.620.171.492	186.618.319.073

10. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 10.1)	332.441.440.000	528.141.440.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 10.2)	450.000.000	450.000.000
TỔNG CỘNG	332.891.440.000	528.591.440.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 10.3)	(53.569.755.240)	(62.834.647.452)
GIÁ TRỊ THUẦN	279.321.684.760	465.756.792.548

10.1 Đầu tư vào công ty con

Tên công ty con	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết (%)
Công ty TNHH Thông Đức ("Thông Đức") (i)	223.300.000.000	99,47	223.300.000.000	99,47
Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Bách Kinh ("Bách Kinh") (ii)	109.141.440.000	100	109.141.440.000	100
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức ("Phúc Thịnh Đức") (iii)	-	-	195.700.000.000	95
TỔNG CỘNG	332.441.440.000		528.141.440.000	
Dự phòng đầu tư vào công ty con	(53.119.755.240)		(62.384.647.452)	
GIÁ TRỊ THUẦN	279.321.684.760		465.756.792.548	

(i) Thông Đức là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam GCNĐKDN số 5800508848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư 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.

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

10. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

10.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

(ii) Bách Kinh là 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 Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22 tháng 2 năm 2012 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó. Bách Kinh có trụ sở chính đăng ký tại 28 Phùng Khắc Khoan, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của Bách Kinh là sản xuất bao bì, sản phẩm từ nhựa và vật liệu xây dựng.

(iii) Vào ngày 20 tháng 6 năm 2019, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại Phúc Thịnh Đức với giá chuyển nhượng là 261.250.000.000 VND cho Công ty Cổ phần Dệt May Liên Phương. Theo đó, số tiền lãi 65.550.000.000 VND phát sinh từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (*Thuyết minh số 3.20, 19.2 và 27*).

10.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Vốn đầu tư	Vốn đầu tư
	VND	VND
Công ty Cổ phần Vinashin	450.000.000	450.000.000
Dự phòng đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(450.000.000)	(450.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	-	-

10.3 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn

10.3.1 Chi tiết tăng giảm dự phòng đầu tư tài chính dài hạn

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Số đầu năm	62.834.647.452	48.713.415.903
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	288.024.721	14.121.231.549
Trừ: Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong năm	(9.552.916.933)	-
Số cuối năm	62.834.647.452	62.834.647.452

10.3.2 Chi tiết dự phòng đầu tư tài chính dài hạn

Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Vốn góp chủ sở hữu VND	Lỗi lũy kế VND	Tổng cộng VND	Dự phòng giảm giá VND
Công ty con					
Bách Kinh	100	80.000.000.000 (53.119.755.240)	26.880.244.760	(53.119.755.240)	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác					
Công ty Cổ phần Vinashin		-			(450.000.000)
TỔNG CỘNG					(53.569.755.240)

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

11. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ ước - Cửu Long	-	20.000.000.000
Khác	76.058.388	11.829.082
TỔNG CỘNG	76.058.388	20.011.829.082

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

	VND			
	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	4.188.103.859	22.752.682.214	(2.112.249.763)	24.828.536.310
Thuế thu nhập doanh nghiệp	946.362.142	5.502.356.935	(2.607.398.607)	3.841.320.470
TỔNG CỘNG	5.134.466.001	28.255.039.149	(4.719.648.370)	28.669.856.780
Phải nộp				
Thuế thu nhập cá nhân	40.305.288	657.506.676	(613.221.400)	84.590.564

13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lương tháng 13	462.960.000	700.465.000
Phí phạt hủy hợp đồng	480.000.000	-
Phí dịch vụ chuyên nghiệp	180.000.000	-
Khác	-	56.000.000
TỔNG CỘNG	1.122.960.000	756.465.000

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

14. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tiền đặt cọc của khách hàng mua dự án khu dân cư Bình Trưng Đông	55.723.147.276	54.931.147.276
Nhận ứng trước cho hợp đồng hợp tác kinh doanh	15.741.697.176	8.856.121.503
Tiền đặt cọc của khách hàng thuê văn phòng	2.817.170.975	2.440.693.790
Cổ tức phải trả	710.464.723	710.464.723
Tiền mượn	-	2.000.000.000
Khác	124.107.385	74.336.115
TỔNG CỘNG	75.116.587.535	69.012.763.407
Dài hạn		
Tiền đặt cọc của khách hàng thuê văn phòng	453.367.188	878.290.146
TỔNG CỘNG	75.569.954.723	69.891.053.553
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	75.569.954.723	67.891.053.553
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	-	2.000.000.000

15. VAY NGẮN HẠN

	VND			
	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
Vay ngân hàng	1.272.488.448	50.225.711.753	(28.548.826.707)	22.949.373.494

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

15. VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

Công ty thực hiện khoản vay này nhằm bổ sung nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn thanh toán gốc và lãi	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - chi nhánh Gia Định	20.000.000.000	Ngày 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	Ngày 23 tháng 3 năm 2020	9,2	Bảo lãnh của TDH, công ty mẹ của Công ty
TỔNG CỘNG	<u>22.949.373.494</u>			

16. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

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

17. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

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

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Lũy kế)	VND Tổng cộng
Năm trước				
Số đầu năm	386.299.880.000	251.697.570.000	(37.881.349.072)	600.116.100.928
Lũy thừa trong năm	-	-	(25.074.981.239)	(25.074.981.239)
Số cuối năm	<u>386.299.880.000</u>	<u>251.697.570.000</u>	<u>(62.956.330.311)</u>	<u>575.041.119.689</u>
Năm nay				
Số đầu năm	386.299.880.000	251.697.570.000	(62.956.330.311)	575.041.119.689
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	76.744.594.135	76.744.594.135
Số cuối năm	<u>386.299.880.000</u>	<u>251.697.570.000</u>	<u>13.788.263.824</u>	<u>651.785.713.824</u>

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

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

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

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

18.3 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.

19. DOANH THU

19.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	205.984.811.600	-
Doanh thu cho thuê văn phòng	20.448.796.066	13.498.959.219
Doanh thu khác	119.620.798	37.720.144
TỔNG CỘNG	226.553.228.464	13.536.679.363

19.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	VND Năm trước
Lãi do thanh lý các khoản đầu tư tài chính (Thuyết minh số 10.1)	65.550.000.000	-
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	289.268.986	5.649.776.456
Khác	179.797.956	2.035.931
TỔNG CỘNG	66.019.066.942	5.651.812.387

20. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	VND Năm trước
Giá vốn bán hàng hóa	204.865.730.400	-
Giá vốn cho thuê văn phòng	6.362.849.872	4.561.710.075
TỔNG CỘNG	211.228.580.272	4.561.710.075

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

B09-DN

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

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

		VND
	Năm nay	Năm trước
Lãi vay	936.965.978	-
(Hoàn nhập) dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(9.264.892.212)	14.121.231.549
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	13.655.862.301
Khác	2.303.141	12.364.880
TỔNG CỘNG	(8.325.623.093)	27.789.458.730

22. CHI PHÍ BÁN HÀNG

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí hoa hồng môi giới cho thuê văn phòng	-	1.538.603.415

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lương nhân viên	7.168.064.784	5.756.204.224
Chi phí dịch vụ mua ngoài	570.928.073	809.105.251
Chi phí thuê	146.866.373	2.085.173.546
Chi phí khấu hao và hao mòn	34.382.478	44.253.489
(Thuyết minh số 6 và 7)	927.512.302	1.231.716.872
Chi phí khác	-	-
TỔNG CỘNG	8.847.754.010	9.926.453.382

24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

		VND
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	721.659.569	432.227.512
Thu tiền đền bù đặt cọc	348.675.000	-
Xóa sổ các khoản ứng trước của khách hàng	-	428.737.700
Khác	372.984.569	3.489.812
Chi phí khác	(2.174.457.794)	(150.234.097)
Chi phí phạt	(1.428.437.710)	(137.004.875)
Xóa sổ các khoản ứng trước nhà cung cấp	(740.000.000)	-
Khác	(6.020.084)	(13.229.222)
LỢI NHUẬN KHÁC	(1.452.798.225)	281.993.415

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

25. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH THEO YẾU TỐ

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí mua hàng hóa	204.865.730.400	-
Chi phí nhân viên	8.004.316.082	6.522.014.196
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.369.753.288	7.244.159.415
Chi phí khấu hao và hao mòn		
(Thuyết minh số 6, 7 và 8)	238.600.366	248.471.361
Chi phí khác	3.597.934.146	2.012.121.900
TỔNG CỘNG	220.076.334.282	16.026.766.872

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Công ty 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 riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

26.1 Chi phí thuế TNDN

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.607.398.607	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	705.604.628
	2.607.398.607	705.604.628
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	16.793.250	23.636.174
TỔNG CỘNG	2.624.191.857	729.240.802

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

		VND
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế	79.368.785.992	(24.345.740.437)
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	15.873.757.198	(4.869.148.087)
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được trừ	637.636.673	3.109.840.364
Lỗ tính thuế không được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	1.782.943.897
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	705.604.628
Lỗ thuế năm trước chuyển sang	(13.887.202.014)	-
Chi phí thuế TNDN	2.624.191.857	729.240.802

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

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.2 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 Công ty khác với lợi nhuận (lỗ) được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế (lỗ 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 khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

26.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Dự phòng trợ cấp thôi việc	25.774.600	42.567.850	(16.793.250)	(9.994.900)
Chi phí phải trả	-	-		(13.641.274)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	25.774.600	42.567.850		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng			(16.793.250)	(23.636.174)

VND

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

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Các nghiệp vụ với các Công ty có liên quan bao gồm tất cả các nghiệp vụ được thực hiện với các công ty mà Công ty có mối liên kết thông qua quan hệ đầu tư, nhận đầu tư hoặc thông qua một nhà đầu tư chung và do đó sẽ là thành viên của cùng một công ty. Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản niêm yết thông thường trên thị trường.

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	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	12.500.000.000
		Thu tiền cho mượn	25.500.000.000	12.500.000.000
		Cán trừ công nợ	20.000.000.000	-
		Trả tiền đi mượn	18.000.000.000	-
		Đi mượn	16.500.000.000	10.600.000.000
Công ty TNHH Sản xuất Bao bì Thiên Ý	Công ty con gián tiếp	Cho mượn	37.850.000.000	-
		Thu tiền cho vay	900.000.000	-
		Thu tiền cho mượn	800.000.000	-
		Lãi cho vay	77.866.665	141.883.331
		Cung cấp dịch vụ	-	11.958.554
Công ty Cổ phần Thuduc House Wood Trading	Công ty cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa	204.865.730.400	-
		Trả tiền đi mượn	500.000.000	-
		Đi mượn	-	500.000.000
Công ty TNHH Doanh Bảo An	Bên liên quan	Bán công ty con	-	40.618.277.699

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

VND		
	Năm nay	Năm trước
Lương và các thu nhập khác	<u>3.350.338.889</u>	<u>2.693.880.888</u>

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

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

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

					VND
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
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	-	
Phải thu về cho vay ngắn hạn					
Công ty TNHH Sản xuất Bao bì Thiên Ý	Công ty con gián tiếp	Cho vay	1.100.000.000	2.000.000.000	
Phải thu ngắn hạn khác					
Công ty TNHH Sản xuất Bao bì Thiên Ý	Công ty con gián tiếp	Cho mượn	37.050.000.000	-	
		Chi trả hộ công nợ	16.093.821.559	16.093.821.559	
		Lãi cho vay	39.233.332	71.333.332	
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	Công ty mẹ	Cho mượn	4.500.000.000	-	
TỔNG CỘNG			57.683.054.891	16.165.154.891	
Phải trả người bán ngắn hạn					
Phúc Thịnh Đức	Công ty con trước đây	Cung cấp dịch vụ	-	14.676.140	
Phải trả ngắn hạn khác					
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	Công ty mẹ	Đi mượn	-	1.500.000.000	
Công ty Cổ phần Thuduc House Wood Trading	Công ty cùng Tập đoàn	Đi mượn	-	500.000.000	
TỔNG CỘNG			-	2.000.000.000	

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

28. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty là bên đi thuê

Công ty 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:

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

Công ty là bên cho thuê

Công ty 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:

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

28. 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)	704	647

30. SỰ KIỆN PHÁT SINH 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 riêng của Công ty.

Nguyễn Thị Kim Phụng
Người lập

Nguyễn Ngọc Sơn
Kế toán trưởng



Quan Minh Tuấn
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 3 năm 2020