

**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 2020



**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 2020

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 - 50

# 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 theo 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, Phường Đa Kao, 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 Trần Bảo Toàn	Phó Chủ tịch	từ ngày 4 tháng 3 năm 2021
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Phó Chủ tịch	miễn nhiệm chức danh Phó Chủ tịch ngày 4 tháng 3 năm 2021
Ông Quan Minh Tuấn	Thành viên	
Ông Vũ Đình Khoa	Thành viên	

### 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
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	
Bà Trần Thị Bích Đào	Phó Tổng Giám đốc	bỏ nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2021
Ông Lê Dư Đăng Khoa	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2021

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Quan Minh Tuấn.

### 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

### 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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:



Quân Minh Tuấn  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2021

Số tham chiếu: 61438894/21987408-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 31 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 50, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 2020, 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



Lý Hồng Mỹ  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 4175-2017-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>380.375.326.229</b>	<b>329.281.997.941</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>7.884.030.096</b>	<b>7.013.106.632</b>
111	1. Tiền		7.884.030.096	5.513.106.632
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	1.500.000.000
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>349.278.545.171</b>	<b>275.522.207.262</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	237.858.967.470	244.541.890.797
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	1.341.093.378	1.514.326.858
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	32	60.000.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	5.3	80.329.407.363	38.706.339.607
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5.1, 5.3, 5.4	(30.250.923.040)	(9.240.350.000)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>		<b>16.826.387.691</b>	<b>17.933.750.605</b>
141	1. Hàng tồn kho	6	16.826.387.691	17.933.750.605
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>6.386.363.271</b>	<b>28.812.933.442</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	7	297.380.887	106.645.580
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	16	3.632.573.257	24.864.967.392
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	2.456.409.127	3.841.320.470



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>604.491.739.165</b>	<b>622.565.420.468</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>28.000.000</b>	<b>476.130.808</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		23.000.000	20.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	5.3	5.000.000	456.130.808
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>370.900.969.199</b>	<b>393.302.721.148</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	320.396.807.693	283.205.709.829
222	Nguyên giá		515.176.980.763	437.240.446.179
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(194.780.173.070)	(154.034.736.350)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	9	-	58.463.407.379
225	Nguyên giá		-	76.919.719.342
226	Giá trị khấu hao lũy kế		-	(18.456.311.963)
227	3. Tài sản cố định vô hình	10	50.504.161.506	51.633.603.940
228	Nguyên giá		55.630.687.215	55.630.687.215
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(5.126.525.709)	(3.997.083.275)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>11</b>	<b>2.807.995.818</b>	<b>3.012.213.690</b>
231	1. Nguyên giá		15.627.123.457	26.001.367.597
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(12.819.127.639)	(22.989.153.907)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>216.113.065.315</b>	<b>208.577.477.266</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13	213.309.213.187	208.577.477.266
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	2.803.852.128	-
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
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)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>14.641.708.833</b>	<b>17.196.877.556</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	7	1.645.011.188	2.524.830.917
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	27.689.550	25.774.600
269	3. Lợi thế thương mại	12	12.969.008.095	14.646.272.039
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>984.867.065.394</b>	<b>951.847.418.409</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>399.902.842.965</b>	<b>340.839.618.889</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>378.916.061.325</b>	<b>327.553.923.700</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	24.237.794.900	38.292.637.269
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	82.399.305.478	2.087.819.653
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	2.196.528.617	2.624.369.355
314	4. Phải trả người lao động		2.103.871.499	1.889.770.413
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	2.371.676.893	2.439.882.268
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		596.000.001	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	98.654.499.459	101.251.697.327
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	19	91.476.487.850	107.409.284.439
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	20	68.873.752.643	64.564.583.651
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	6.006.143.985	6.993.879.325
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>20.986.781.640</b>	<b>13.285.695.189</b>
331	1. Phải trả người bán dài hạn	15.1	6.002.189.569	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	18	2.142.689.320	453.367.188
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.3	12.703.455.001	12.703.455.001
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	20	138.447.750	128.873.000
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>584.964.222.429</b>	<b>611.007.799.520</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>584.964.222.429</b>	<b>611.007.799.520</b>
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
415	3. Cổ phiếu quỹ	22.1	(90.621.050)	-
421	4. (Lỗ lũy kế) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	22.1	(5.131.706.817)	20.827.736.949
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỗ lũy kế) đến cuối năm trước		20.827.736.949	(44.961.187.744)
421b	- (Lỗ) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		(25.959.443.766)	65.788.924.693
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	23	1.326.579.819	1.320.092.094
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>984.867.065.394</b>	<b>951.847.418.409</b>

Phạm Thị Oanh  
Người lập

Nguyễn Ngọc Sơn  
Kế toán trưởng



Quản Minh Tuấn  
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	190.188.132.429	445.775.958.076
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(157.118.538.480)	(406.619.163.948)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		33.069.593.949	39.156.794.128
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	1.881.382.723	70.500.355.039
22 23	5. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	26	(12.138.866.397) (9.632.489.492)	(13.459.329.836) (11.880.684.276)
25	6. Chi phí bán hàng	27	(6.378.606.611)	(6.326.077.779)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(41.357.224.925)	(20.227.962.251)
30	8. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(24.923.721.261)	69.643.779.301
31	9. Thu nhập khác	29	640.139.089	1.129.682.691
32	10. Chi phí khác	29	(167.783.309)	(2.393.055.598)
40	11. Lợi nhuận (lỗ) khác	29	472.355.780	(1.263.372.907)
50	12. Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế		(24.451.365.481)	68.380.406.394
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(1.503.505.510)	(2.607.398.607)
52	14. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	31.3	1.914.950	(16.793.250)
60	15. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế TNDN		(25.952.956.041)	65.756.214.537

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
61	16. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	22.1	(25.959.443.766)	65.788.924.693
62	17. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	23	6.487.725	(32.710.156)
70	18. (Lỗ) lãi cơ bản trên cổ phiếu	22.5	(672)	1.703
71	19. (Lỗ) lãi suy giảm trên cổ phiếu	22.5	(672)	1.703



Phạm Thị Oanh  
Người lập



Nguyễn Ngọc Sơn  
Kế toán trưởng



Quan Minh Tuấn  
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b> <b>Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>(24.451.365.481)</b>	<b>68.380.406.394</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	8, 9, 10, 11, 12	25.906.663.765	26.179.474.398
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		21.020.147.790	(2.086.068.300)
04	Lỗ (lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		1.460.962.979	(602.195.304)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.975.098.177)	(69.656.681.772)
06	Chi phí lãi vay	26	9.632.489.492	11.880.684.276
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>31.593.800.368</b>	<b>34.095.619.692</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(10.155.623.209)	(21.488.944.225)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		684.795.985	(37.302.707.298)
11	Giảm các khoản phải trả		(13.541.259.381)	(12.471.347.474)
12	Giảm chi phí trả trước		689.084.422	331.471.120
14	Tiền lãi vay đã trả		(6.833.189.792)	(9.921.849.432)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(5.502.356.935)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	21	(987.735.340)	(1.098.092.000)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>1.449.873.053</b>	<b>(53.358.206.552)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(4.427.282.128)	(120.000.000)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		13.636.363	110.000.000
23	Tiền chi cho vay	32	(60.000.000.000)	-
24	Tiền thu hồi cho vay		-	900.000.000
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		82.000.000.000	46.549.592.702
27	Tiền thu lãi cho vay và lãi tiền gửi		415.610.360	6.130.122.543
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>18.001.964.595</b>	<b>53.569.715.245</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
32	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> Tiền chi mua lại cổ phiếu đã phát hành	22.1	(90.621.050)	-
33	Tiền thu từ đi vay	19	32.286.273.129	190.160.225.992
34	Tiền trả nợ gốc vay	19	(38.416.598.773)	(201.221.411.042)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	19	(12.359.910.945)	(12.359.910.924)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>(18.580.857.639)</b>	<b>(23.421.095.974)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền và các khoản tương đương tiền thuần trong năm</b>		<b>870.980.009</b>	<b>(23.209.587.281)</b>
60	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm</b>		<b>7.013.106.632</b>	<b>30.224.997.054</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(56.545)	(2.303.141)
70	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm</b>	<b>4</b>	<b>7.884.030.096</b>	<b>7.013.106.632</b>



Phạm Thị Oanh  
Người lập



Nguyễn Ngọc Sơn  
Kế toán trưởng



Quan Minh Tuấn  
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 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 theo 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 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, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 224 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 281).

### **Cơ cấu tổ chức**

Tập đoàn bao gồm hai (2) công ty con trực tiếp và một (1) 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 có hai thành viên trở lên 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 hiện tại 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 2020, 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 theo 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 hiện tại của Bách Kinh là sản xuất bao bì, sản phẩm từ nhựa và vật liệu xây dựng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 theo 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 hiện tại của Thiên Ý là sản xuất bao bì, sản phẩm từ nhựa và vật liệu xây dựng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 2020 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 hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 2020.

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 2020 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 quý, 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 năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động 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      giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi  
dở dang      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 hàng tồn kho 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.

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

##### *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, 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 2020 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 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 hợp nhất 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.

#### 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 hữu hình 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 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 2020 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, thể hiện giá trị của quyền sử dụng đất đã được Công ty mua hoặc thuê. Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45").

Thời gian hữu dụng của quyền sử dụng đất được đánh giá là lâu dài hoặc có thời hạn. Theo đó, quyền sử dụng đất có thời hạn thể hiện giá trị tiền thuê đất được khấu trừ theo thời gian thuê còn quyền sử dụng đất lâu dài thì không được khấu trừ.

**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, vật kiến trúc	25 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 7 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Quyền sử dụng đất	25 - 46 năm
Lợi thế quyền thuê đất	41 năm
Phần mềm máy tính	6 - 8 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 khấu hao 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.

Khấu hao 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, 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 2020 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 năm.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản 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 2020 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 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.

#### 3.17 *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 đánh giá lại 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 đánh giá lại 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 phát sinh 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 2020 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 *Cổ phiếu quỹ*

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Tập đoàn mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Tập đoàn không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, tái phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

#### 3.20 *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 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*

Doanh thu cho thuê 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*

Tiền lãi 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*

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

#### 3.21 *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 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.22 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 tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc 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 thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính 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 thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại 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 các tài sản thuế thu nhập 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 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.23 (Lỗ) lãi trên cổ phiếu**

(Lỗ) lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia (lỗ) lợi nhuận 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.

(Lỗ) lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia (lỗ) lợi nhuận 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.

**3.24 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.

**3.25 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 nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	229.872.545	261.054.305
Tiền gửi ngân hàng	7.654.157.551	5.252.052.327
Các khoản tương đương tiền	-	1.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.884.030.096</u></b>	<b><u>7.013.106.632</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 5. CÁC KHOẢN PHẢI THU

### 5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bên khác	24.108.967.470	30.791.890.797
- Công ty TNHH Công nghiệp Golden Tree Plastics Việt nam	4.685.252.444	222.915.001
- Công ty Quản lý và Phát triển Nhà Quận 2	3.639.250.000	3.639.250.000
- Công ty TNHH Siam City Cement Việt Nam	3.000.877.000	8.703.420.000
- Công ty Cổ phần Phát triển Sài Gòn	2.996.312.715	2.556.400.000
- Công ty Cổ phần Công nghiệp Tân Đức	2.620.000.000	3.250.000.000
- Phải thu khách hàng khác	7.167.275.311	12.419.905.796
Phải thu từ bên liên quan (*) (Thuyết minh số 32)	213.750.000.000	213.750.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>237.858.967.470</b>	<b>244.541.890.797</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(5.473.250.000)	(4.949.250.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>232.385.717.470</b>	<b>239.592.640.797</b>

(\*) Đây là khoản phải thu còn lại phát sinh từ việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức theo Hợp đồng số 11305/2019/HĐCNVG vào ngày 31 tháng 5 năm 2019 ("Hợp đồng 11305"). Như được trình bày tại Thuyết minh số 19, Tập đoàn đã sử dụng khoản phải thu này để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng.

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	4.949.250.000	6.615.379.828
Dự phòng trích lập trong năm	524.000.000	696.152.060
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	5.473.250.000	4.949.250.000

### 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
Khác	91.093.378	264.326.858
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.341.093.378</b>	<b>1.514.326.858</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**5. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)**

**5.3 Phải thu khác**

	VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>80.329.407.363</b>	<b>(24.777.673.040)</b>	<b>38.706.339.607</b>	<b>(4.291.100.000)</b>
Ứng trước cho đối tác kinh doanh (*)	28.250.000.000	(3.650.000.000)	28.211.249.000	(3.650.000.000)
Chi hộ	13.000.000.000	-	-	-
Tạm ứng nhân viên	11.105.765.800	-	563.164.400	-
Cho mượn	3.000.000.000	-	5.500.000.000	-
Khác	24.973.641.563	(21.127.673.040)	4.431.926.207	(641.100.000)
<b>Dài hạn</b>	<b>5.000.000</b>	<b>-</b>	<b>456.130.808</b>	<b>-</b>
Đặt cọc, ký quỹ	5.000.000	-	456.130.808	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>80.334.407.363</b>	<b>(24.777.673.040)</b>	<b>39.162.470.415</b>	<b>(4.291.100.000)</b>

Trong đó:

Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 32)

Phải thu bên khác

Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 32)	42.019.164.384	-	5.500.000.000	-
Phải thu bên khác	38.315.242.979	(24.777.673.040)	33.662.470.415	(4.291.100.000)

(\*) Bao gồm trong số cuối năm là khoản ứng trước cho Công ty TNHH Song Hỷ Quốc tế với số tiền là 24.600.000.000 VND cho mục đích hợp tác kinh doanh trong hoạt động nhập khẩu, sản xuất hàng may sẵn theo Hợp đồng số 0106/HĐHTKD/SHQT\_FDC ngày 1 tháng 6 năm 2020.

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khác như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	4.291.100.000	4.627.072.222
Dự phòng trong năm	20.486.573.040	-
Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong năm	-	(335.972.222)
Số cuối năm	<u>24.777.673.040</u>	<u>4.291.100.000</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 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 5. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

#### 5.4. Nợ xấu

	Số cuối năm		Số đầu năm		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị thuần	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	2.620.000.000	(1.834.000.000)	786.000.000	3.250.000.000	(1.310.000.000)	1.940.000.000
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 Phước Hưng	1.500.000.000	(1.500.000.000)	-	1.500.000.000	(1.500.000.000)	-
Khác	21.127.673.040	(21.127.673.040)	-	1.461.000.000	(641.100.000)	819.900.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>31.036.923.040</b>	<b>(30.250.923.040)</b>	<b>786.000.000</b>	<b>12.000.250.000</b>	<b>(9.240.350.000)</b>	<b>2.759.900.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. HÀNG TỒN KHO**

	<i>VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Nguyên vật liệu	4.754.191.238	3.488.057.454
Công cụ, dụng cụ	4.394.409.224	4.657.630.790
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	4.373.903.328	5.548.589.519
Thành phẩm	3.206.998.358	4.061.673.931
Hàng hóa	96.885.543	177.798.911
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>16.826.387.691</u></b>	<b><u>17.933.750.605</u></b>

**7. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>297.380.887</b>	<b>106.645.580</b>
Công cụ, dụng cụ	82.653.282	75.426.135
Chi phí bảo hiểm	214.727.605	31.219.445
<b>Dài hạn</b>	<b>1.645.011.188</b>	<b>2.524.830.917</b>
Công cụ, dụng cụ	1.197.977.426	2.425.444.780
Khác	447.033.762	99.386.137
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.942.392.075</u></b>	<b><u>2.631.476.497</u></b>

## 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 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Máy móc, thiết bị	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
				VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	282.869.098.411	153.293.227.864	1.078.119.904	437.240.446.179
Mua mới	1.445.610.000	-	61.820.000	1.507.430.000
Mua lại tài sản thuế tài chính	-	77.035.719.342	-	77.035.719.342
Thanh lý, xóa sổ	(371.369.520)	(235.245.238)	-	(606.614.758)
Số cuối năm	283.943.338.891	230.093.701.968	1.139.939.904	515.176.980.763
<b>Trong đó:</b>				
Đã khấu hao hết	21.448.054.468	5.970.536.591	989.799.904	28.408.390.963
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>				
Số đầu năm	(63.703.889.111)	(89.303.020.658)	(1.027.826.581)	(154.034.736.350)
Khấu hao trong năm	(9.156.595.395)	(8.951.877.952)	(17.811.003)	(18.126.284.350)
Mua lại tài sản thuế tài chính	-	(23.225.767.128)	-	(23.225.767.128)
Thanh lý, xóa sổ	371.369.520	235.245.238	-	606.614.758
Số cuối năm	(72.489.114.986)	(121.245.420.500)	(1.045.637.584)	(194.780.173.070)
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	219.165.209.300	63.990.207.206	50.293.323	283.205.709.829
Số cuối năm	211.454.223.905	108.848.281.468	94.302.320	320.396.807.693

(\*) Nhà cửa, vật kiến trúc của Tập đoàn với giá trị còn lại 158.329.053.254 VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 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 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH**

	VND
	<i>Máy móc, thiết bị</i>
<b>Nguyên giá</b>	
Số đầu năm	76.919.719.342
Mua lại	<u>(76.919.719.342)</u>
Số cuối năm	-
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>	
Số đầu năm	(18.456.311.963)
Khấu hao trong năm	(4.769.455.165)
Mua lại	<u>23.225.767.128</u>
Số cuối năm	-
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu năm	<u>58.463.407.379</u>
Số cuối năm	<u>-</u>

**10. 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>
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm và số 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>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số đầu năm	(1.517.555.130)	(1.152.694.511)	(1.326.833.634)	(3.997.083.275)
Hao mòn trong năm	<u>(200.117.160)</u>	<u>(918.075.274)</u>	<u>(11.250.000)</u>	<u>(1.129.442.434)</u>
Số cuối năm	<u>(1.717.672.290)</u>	<u>(2.070.769.785)</u>	<u>(1.338.083.634)</u>	<u>(5.126.525.709)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	<u>6.820.659.780</u>	<u>44.751.069.181</u>	<u>61.874.979</u>	<u>51.633.603.940</u>
Số cuối năm	<u>6.620.542.620</u>	<u>43.832.993.907</u>	<u>50.624.979</u>	<u>50.504.161.506</u>

(\*) Lợi thế quyền thuê đất của Tập đoàn với giá trị còn lại 43.832.993.907 VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 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 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

VND

*Nhà cửa,  
vật kiến trúc*

**Nguyên giá**

Số đầu năm	26.001.367.597
Xóa sổ	<u>(10.374.244.140)</u>
Số cuối năm	<u>15.627.123.457</u>
Trong đó:	
Đã khấu hao hết	10.521.676.572

**Giá trị khấu hao lũy kế**

Số đầu năm	(22.989.153.907)
Khấu hao trong năm	(204.217.872)
Xóa sổ	<u>10.374.244.140</u>
Số cuối năm	<u>(12.819.127.639)</u>

**Giá trị còn lại**

Số đầu năm	<u>3.012.213.690</u>
Số cuối năm	<u>2.807.995.818</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 2020. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, 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.

**12. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

VND

*Lợi thế thương mại*

**Nguyên giá**

Số đầu năm và số cuối năm	<u>16.740.560.625</u>
---------------------------	-----------------------

**Phân bổ lũy kế**

Số đầu năm	(2.094.288.586)
Phân bổ trong năm	(1.677.263.944)
Số cuối năm	<u>(3.771.552.530)</u>

**Giá trị còn lại**

Số đầu năm	<u>14.646.272.039</u>
Số cuối năm	<u>12.969.008.095</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án khu dân cư Cần Giờ	109.010.588.435	107.812.139.283
Dự án khu dân cư Bình Trưng Đông	104.298.624.752	99.824.002.802
Dự án khác	-	941.335.181
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>213.309.213.187</u></b>	<b><u>208.577.477.266</u></b>

**14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án tòa nhà văn phòng Fideco – 28 Đường Phùng Khắc Khoan	<u>2.803.852.128</u>	<u>-</u>

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

**15.1 Phải trả người bán**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>24.237.794.900</b>	<b>38.292.637.269</b>
Starlinger & Co. Gesellschaft M.B.H	14.113.027.967	24.361.855.056
Công ty TNHH Hóa Nhựa Trường Xuân	3.122.400.000	-
Công ty Cổ phần An Thành Bicsol	2.620.650.000	4.486.875.000
Khác	4.381.716.933	9.443.907.213
<b>Dài hạn</b>	<b>6.002.189.569</b>	<b>-</b>
Starlinger & Co. Gesellschaft M.B.H	<u>6.002.189.569</u>	<u>-</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>30.239.984.469</u></b>	<b><u>38.292.637.269</u></b>

**15.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận tạm ứng về việc chuyển nhượng khoản đầu tư (*)	82.000.000.000	-
Công ty TNHH Agoda International Việt Nam	112.838.690	814.432.230
Công ty TNHH Ngọc Huệ	-	630.300.000
Khác	<u>286.466.788</u>	<u>643.087.423</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>82.399.305.478</u></b>	<b><u>2.087.819.653</u></b>

(\*) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 14808/NQ-HDQT-2020 ngày 5 tháng 8 năm 2020, Hội đồng Quản trị đã thông qua chủ trương về việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn tại Thông Đức, công ty con của Tập đoàn. Theo đó, ngày 6 tháng 8 năm 2020, Tập đoàn đã ký Hợp đồng Nguyên tắc Chuyển nhượng Số 1142/HĐNT – CNVG với các đối tác cá nhân. Tại ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn vẫn đang trong quá thực hiện các thủ tục để hoàn tất giao dịch này. Khoản nhận tạm ứng về việc chuyển nhượng khoản đầu tư như trên thể hiện giá trị tạm ứng theo Hợp đồng Nguyên tắc Chuyển nhượng này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 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 trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	2.423.736.190	7.505.021.985	(7.947.895.128)	1.980.863.047
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	118.594.167	-	118.594.167
Thuế thu nhập cá nhân	200.633.165	866.198.202	(969.759.964)	97.071.403
Khác	-	111.092.259	(111.092.259)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.624.369.355</b>	<b>8.600.906.613</b>	<b>(9.028.747.351)</b>	<b>2.196.528.617</b>
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	24.864.967.392	348.000	(21.232.742.135)	3.632.573.257
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.841.320.470	-	(1.384.911.343)	2.456.409.127
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>28.706.287.862</b>	<b>348.000</b>	<b>(22.617.653.478)</b>	<b>6.088.982.384</b>

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lương tháng 13	1.435.563.541	1.457.701.813
Khác	936.113.352	982.180.455
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.371.676.893</b>	<b>2.439.882.268</b>

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>98.654.499.459</b>	<b>101.251.697.327</b>
Tiền đặt cọc của khách hàng mua dự án khu dân cư Bình Trưng Đông	55.723.147.276	55.723.147.276
Hợp đồng hợp tác kinh doanh	16.385.565.878	15.741.697.176
Lãi vay	13.853.112.263	10.927.967.999
Tiền mượn	9.870.000.000	13.110.606.893
Tiền đặt cọc của khách hàng thuê văn phòng	850.142.500	2.817.170.975
Cổ tức	710.464.723	710.464.723
Khác	1.262.066.819	2.220.642.285
<b>Dài hạn</b>	<b>2.142.689.320</b>	<b>453.367.188</b>
Tiền đặt cọc của khách hàng thuê văn phòng	2.142.689.320	453.367.188
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>100.797.188.779</b>	<b>101.705.064.515</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	<i>77.074.076.516</i>	<i>77.036.489.622</i>
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>23.723.112.263</i>	<i>24.668.574.893</i>

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 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại lại	Số cuối năm
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 19.1)	55.149.373.494	32.286.273.129	(35.416.598.773)	-	52.019.047.850
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 19.2 và 32)	39.900.000.000	-	(3.000.000.000)	2.557.440.000	39.457.440.000
Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19.3)	12.359.910.945	-	(12.359.910.945)	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>107.409.284.439</b>	<b>32.286.273.129</b>	<b>(50.776.509.718)</b>	<b>2.557.440.000</b>	<b>91.476.487.850</b>

VND

## 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 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 19.1 Vay ngân hàng

Tập đoàn thực hiện các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng nhằm bổ sung nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết 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	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	8,5 – 9,6	Quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất của Thiên Ý tại số A4.1 - A4.5 tại KCN Chợ Thành 1, Xã Thành Tâm, Huyện Chợ Thành, Tỉnh Bình Phước; 4.247.051 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	17.900.000.000	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	10,07 – 10,57	5.020.396 cổ phiếu TDH thuộc sở hữu của cán bộ công nhân viên TDH; toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh số 15/HĐHTKD với Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh Doanh Chợ Nông Sản Thủ Đức; khoản phải thu hình thành từ Hợp đồng 11305 (Thuyết minh số 5.1)
	1.919.047.850	Từ ngày 11 tháng 2 năm 2021 đến ngày 31 tháng 3 năm 2021	9,5	Bảo lãnh của TDH, công ty mẹ của Tập đoàn
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>52.019.047.850</b>			

## 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 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 19.2 Vay 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 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	39.457.440.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	9 – 11,5	Tin chấp

#### 19.3 Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả

Tập đoàn hiện đang thuê máy móc, thiết bị theo các hợp đồng thuê tài chính. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, các khoản tiền thuế phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê 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	12.359.910.945
					<u>Nợ gốc</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

	<i>VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>68.873.752.643</b>	<b>64.564.583.651</b>
Tiền lãi phải trả ước tính cho khách hàng mua dự án khu dân cư Bình Trưng Đông	68.873.752.643	64.564.583.651
<b>Dài hạn</b>	<b>138.447.750</b>	<b>128.873.000</b>
Dự phòng trợ cấp thôi việc	138.447.750	128.873.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>69.012.200.393</u></b>	<b><u>64.693.456.651</u></b>

**21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	6.993.879.325	8.091.971.325
Giảm trong năm	<u>(987.735.340)</u>	<u>(1.098.092.000)</u>
Số cuối năm	<u>6.006.143.985</u>	<u>6.993.879.325</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 2020 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	Cổ phiếu quỹ	(Lỗ lũy kế) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
<b>Năm trước</b>					
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	386.299.880.000	202.560.090.477	-	20.827.736.949	609.687.707.426
<b>Năm nay</b>					
Số đầu năm	386.299.880.000	202.560.090.477	-	20.827.736.949	609.687.707.426
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	(25.959.443.766)	(25.959.443.766)
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	-	(90.621.050)	-	(90.621.050)
Số cuối năm	386.299.880.000	202.560.090.477	(90.621.050)	(5.131.706.817)	583.637.642.610

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 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
<b>Vốn cổ phần đã phát hành</b>		
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		
Cổ phiếu phổ thông	38.629.988	38.629.988
Cổ phiếu quỹ	6.500	-
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	38.623.488	38.629.988

Cổ phiếu của Công ty đã được phát hành với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

**22.4 (Lỗ) lãi 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
(Lỗ) lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(25.959.443.766)	65.788.924.693
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	38.628.088	38.629.988
(Lỗ) lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(672)	1.703
(Lỗ) lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(672)	1.703

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 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	1.320.092.094	11.401.593.364
Lợi nhuận (lỗ) trong năm	6.487.725	(32.710.156)
Giảm từ thanh lý công ty con	-	(10.048.791.114)
Số cuối năm	<u>1.326.579.819</u>	<u>1.320.092.094</u>

**24. DOANH THU**

**24.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu thuần về bán thành phẩm	156.135.549.308	192.627.125.910
Doanh thu thuần về hoạt động cho thuê văn phòng	16.655.540.321	20.448.796.066
Doanh thu thuần về dịch vụ khách sạn	14.808.259.358	23.837.297.316
Doanh thu thuần về bán hàng hóa	-	205.984.811.600
Khác	2.588.783.442	2.877.927.184
<b>Doanh thu thuần</b>	<b><u>190.188.132.429</u></b>	<b><u>445.775.958.076</u></b>

**24.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	1.870.552.723	469.822.564
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	10.830.000	773.875.311
Lãi từ thanh lý công ty con	-	69.076.774.506
Khác	-	179.882.658
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.881.382.723</u></b>	<b><u>70.500.355.039</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 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 bán thành phẩm	132.531.217.038	166.891.663.552
Giá vốn dịch vụ khách sạn	19.387.293.160	24.192.849.525
Giá vốn hoạt động cho thuê văn phòng	5.200.028.282	6.362.849.872
Giá vốn bán hàng hóa	-	204.865.730.400
Khác	-	4.306.070.599
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>157.118.538.480</u></b>	<b><u>406.619.163.948</u></b>

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	9.632.489.492	11.880.684.276
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	2.011.187.811	2.957.712
Chiết khấu thanh toán	495.189.094	1.575.687.848
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>12.138.866.397</u></b>	<b><u>13.459.329.836</u></b>

**27. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Phí hoa hồng môi giới	2.797.904.665	2.012.999.944
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.114.114.825	2.748.424.695
Chi phí nhân viên	1.163.485.106	1.322.079.014
Khác	303.102.015	242.574.126
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.378.606.611</u></b>	<b><u>6.326.077.779</u></b>

**28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) phải thu khó đòi	21.010.573.040	(2.002.102.050)
Chi phí nhân viên	11.684.283.683	12.794.900.258
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.421.473.910	1.452.827.092
Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh số 12)	1.677.263.944	1.768.542.358
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.449.989.384	1.433.232.618
Khác	4.113.640.964	4.780.561.975
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>41.357.224.925</u></b>	<b><u>20.227.962.251</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>640.139.089</b>	<b>1.129.682.691</b>
Thanh lý hợp đồng thuê và xóa sổ các khoản ứng trước của khách hàng và phải trả người bán	135.410.280	348.675.000
Thanh lý tài sản cố định	104.545.454	110.000.000
Thu tiền vi phạm hợp đồng	-	152.887.749
Khác	400.183.355	518.119.942
<b>Chi phí khác</b>	<b>(167.783.309)</b>	<b>(2.393.055.598)</b>
Phạt vi phạm hợp đồng	(100.453.773)	(1.479.679.939)
Xóa sổ các khoản phải thu	-	(740.000.000)
Khác	(67.329.536)	(173.375.659)
<b>LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC</b>	<b>472.355.780</b>	<b>(1.263.372.907)</b>

**30. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên vật liệu	89.350.289.218	326.673.173.878
Chi phí nhân viên	38.233.804.821	44.394.469.009
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 8, 9, 10, 11 và 12)	25.906.663.765	26.179.474.398
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.250.911.410	25.674.254.564
Khác	27.112.700.802	10.251.832.129
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>204.854.370.016</b>	<b>433.173.203.978</b>

**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% 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 2020 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 hiện hành	1.503.505.510	2.607.398.607
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	<u>(1.914.950)</u>	<u>16.793.250</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.501.590.560</u></b>	<b><u>2.624.191.857</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>(24.451.365.481)</u></b>	<b><u>68.380.406.394</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Tập đoàn	(4.890.273.097)	13.676.081.279
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	5.524.830.012	2.196.045.115
Lỗ thuế không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	3.344.549.441	3.355.279.327
Chênh lệch lãi lỗ từ nghiệp vụ thanh lý công ty con trên báo cáo tài chính riêng và hợp nhất	-	(705.354.901)
Lỗ thuế năm trước chuyển sang	(1.833.156.292)	(15.897.858.963)
Thuế TNDN được giảm (*)	<u>(644.359.504)</u>	<u>-</u>
<b>Chi phí thuế TNDN ước tính</b>	<b><u>1.501.590.560</u></b>	<b><u>2.624.191.857</u></b>

(\*) Theo Nghị Định Số 114/2020/NĐ-CP ngày 25 tháng 9 năm 2020 - Quy định chi tiết thi hành Nghị Quyết số 116/2020/QH14 của Quốc Hội về giảm thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của năm 2020 đối với doanh nghiệp, hợp tác xã, đơn vị sự nghiệp và tổ chức khác, Tập đoàn đã ghi nhận điều chỉnh giảm chi phí thuế TNDN trong năm hiện hành với số tiền là 644.359.504 VND.

**31.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. (Lỗ thuế) thu nhập chịu thuế của Tập đoàn khác với (lỗ) lợi nhuận được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì (lỗ) thu nhập 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 nộp 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 2020 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 và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Dự phòng trợ cấp thời việc	27.689.550	25.774.600	1.914.950	(16.793.250)
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>27.689.550</b>	<b>25.774.600</b>		
Chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con tại thời điểm hợp nhất kinh doanh	(12.703.455.001)	(12.703.455.001)	-	-
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>(12.703.455.001)</b>	<b>(12.703.455.001)</b>		
<b>Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>1.914.950</b>	<b>(16.793.250)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**31.4 Lỗi chuyển sang năm sau**

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ 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 34.824.455.700 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 32.166.403.139 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 tháng 12 năm 2020	Không được chuyển lỗ	VND
					Chưa chuyển lỗ tại ngày ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>Thông Đức</b>					
2019 (**)	2024	7.285.078.571	-	-	7.285.078.571
2020 (**)	2025	10.119.220.575	-	-	10.119.220.575
<b>Bách Kinh</b>					
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
2020 (**)	2025	6.504.487	-	-	6.504.487
<b>Thiên Ý</b>					
2016 (*)	2021	16.211.187.585	(16.211.187.585)	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>52.547.602.420</b>	<b>(16.811.596.609)</b>	<b>(911.550.111)</b>	<b>34.824.455.700</b>

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

(\*\*) Lỗ thuế ước tính theo tờ khai thuế của các công ty con 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 2020 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 Phát triển Nhà Thủ Đức	Công ty mẹ	Cho vay	60.000.000.000	-
		Cần trừ công nợ	13.000.000.000	20.000.000.000
		Lãi vay	3.624.397.462	2.055.253.424
		Thu tiền cho mượn	3.500.000.000	25.500.000.000
		Cho mượn	2.000.000.000	30.000.000.000
		Lãi cho vay	1.419.164.384	-
		Cung cấp dịch vụ	115.803.000	-
		Đi mượn	-	27.000.000.000
		Vay ngắn hạn	-	22.000.000.000
		Trả tiền đi mượn	-	16.500.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông Sản Thủ Đức	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Chuyển tiền theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	25.000.000.000	-
		Thu hồi từ thanh lý HĐHTKD	25.000.000.000	-
Công ty TNHH Song Hỷ Quốc Tế	Công ty cùng Tập đoàn	Chuyển tiền theo HĐHTKD	24.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Thuduc House Wood Trading	Công ty cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa	5.729.891.273	204.865.730.400
		Vay ngắn hạn	150.666.668	5.000.000.000
		Lãi vay	-	106.333.334
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 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 Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	1.022.222.222	1.124.000.000
Ban Tổng Giám đốc	3.999.405.703	3.812.386.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.021.627.925</b>	<b>4.936.386.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 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:

					VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>		
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>						
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	213.750.000.000		
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>						
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	Công ty mẹ	Cho vay (*)	60.000.000.000	-		
(*) Đây là khoản cho vay tín chấp với thời hạn 1 năm và mức lãi suất 9%/năm.						
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>						
Công ty TNHH Song Hỷ Quốc tế	Công ty cùng Tập đoàn	Hợp tác kinh doanh	24.600.000.000	-		
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	Công ty mẹ	Chi hộ Cho mượn Lãi vay	13.000.000.000 3.000.000.000 1.419.164.384	5.500.000.000 -		
			<b>42.019.164.384</b>	<b>5.500.000.000</b>		
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>						
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	Công ty mẹ	Lãi vay Mượn	13.853.112.263 9.870.000.000	10.927.967.999 13.699.940.227		
Công ty Cổ phần Thuduc House Wood Trading	Công ty cùng Tập đoàn	Mượn	-	40.666.667		
			<b>23.723.112.263</b>	<b>24.668.574.893</b>		
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	Công ty mẹ	Vay	39.457.440.000	36.900.000.000		
Công ty Cổ phần Thuduc House Wood Trading	Công ty cùng Tập đoàn	Vay	-	3.000.000.000		
			<b>39.457.440.000</b>	<b>39.900.000.000</b>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 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	1.290.011.160
Từ 1 năm đến 5 năm	5.160.044.640	5.160.044.640
Trên 5 năm	<u>6.251.366.400</u>	<u>7.541.377.560</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>12.701.422.200</u></b>	<b><u>13.991.433.360</u></b>

***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	12.621.565.922	11.888.957.231
Từ 1 năm đến 5 năm	<u>15.275.233.005</u>	<u>6.100.500.779</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>27.896.798.926</u></b>	<b><u>17.989.458.010</u></b>



## 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 2020 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, 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	Hoạt động cho thuê	Kinh doanh khách sạn và trung tâm thương mại	Khác	Hợp nhất
					VND
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020</b>					
<b>Doanh thu thuần bộ phận</b>					
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	156.135.549.308	16.655.540.321	14.808.259.358	2.588.783.442	190.188.132.429
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	156.135.549.308	16.655.540.321	14.808.259.358	2.588.783.442	190.188.132.429
<b>Lợi nhuận (lỗ) bộ phận</b>	<b>23.604.332.270</b>	<b>11.455.512.039</b>	<b>(4.579.033.802)</b>	<b>2.588.783.442</b>	<b>33.069.593.949</b>
Chi phí bán hàng					(6.378.606.611)
Chi phí quản lý doanh nghiệp					(41.357.224.925)
Doanh thu hoạt động tài chính					1.881.382.723
Chi phí tài chính					(12.138.866.397)
Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh					(24.923.721.261)
Thu nhập khác					640.139.089
Chi phí khác					(167.783.309)
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(1.503.505.510)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					1.914.950
<b>Lỗ thuần sau thuế TNDN</b>					<b>(25.952.956.041)</b>

Trong đó:

Lỗ sau thuế của cổ đông công ty mẹ

Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát

(25.959.443.766)  
6.487.725

## 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 2020 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, 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: (tiếp theo)

	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
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020</b>					
<b>Tài sản bộ phận</b>					
Tài sản của các bộ phận	181.405.878.639	547.047.203.167	166.403.713.341	(297.024.830.592)	597.831.964.555
Tài sản không phân bổ	39.633.331.236	346.327.047.697	1.074.721.906	-	387.035.100.839
<b>Tổng tài sản</b>	<b>221.039.209.875</b>	<b>893.374.250.864</b>	<b>167.478.435.247</b>	<b>(297.024.830.592)</b>	<b>984.867.065.394</b>
<b>Nợ phải trả bộ phận</b>					
Phải trả bộ phận	97.264.427.930	159.933.078.165	15.116.497.391	(38.767.544.999)	233.546.458.487
Nợ phải trả không phân bổ	56.757.440.000	94.698.944.478	14.900.000.000	-	166.356.384.478
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>154.021.867.930</b>	<b>254.632.022.643</b>	<b>30.016.497.391</b>	<b>(38.767.544.999)</b>	<b>399.902.842.965</b>

## 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 2020 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 công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau: (tiếp theo)

VND

	Kinh doanh hàng hóa và sản xuất	Hoạt động cho thuê	Kinh doanh khách sạn và trung tâm thương mại	Khác	Hợp nhất
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019</b>					
<b>Doanh thu thuần bộ phận</b>					
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	398.679.803.510	20.448.796.066	23.837.297.316	2.810.061.184	445.775.958.076
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	398.679.803.510	20.448.796.066	23.837.297.316	2.810.061.184	445.775.958.076
<b>Lợi nhuận (lỗ) bộ phận</b>	<b>26.922.409.558</b>	<b>14.085.946.194</b>	<b>(355.552.209)</b>	<b>(1.496.009.415)</b>	<b>39.156.794.128</b>
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)
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN</b>					<b>65.756.214.537</b>

Trong đó:

Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ  
Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát

65.788.924.693  
(32.710.156)

## 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 2020 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 công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau: (tiếp theo)

VND

	Sản xuất	Hoạt động cho thuê	Kinh doanh khách sạn và trung tâm thương mại	Loại trừ	Hợp nhất
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019</b>					
<b>Tài sản bộ phận</b>					
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
<b>Tổng tài sản</b>	<b>233.683.690.323</b>	<b>824.067.700.136</b>	<b>178.249.052.871</b>	<b>(284.153.024.921)</b>	<b>951.847.418.409</b>
<b>Nợ phải trả bộ phận</b>					
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
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>179.709.338.027</b>	<b>172.281.986.312</b>	<b>30.667.894.440</b>	<b>(41.819.599.890)</b>	<b>340.839.618.889</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 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	740.000.000
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	966	1.020

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

Không có sự kiện nào 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.



Phạm Thị Oanh  
Người lập



Nguyễn Ngọc Sơn  
Kế toán trưởng



Quan Minh Tuấn  
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2021