



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020**

- Kiểm toán
- Tư vấn Thuế
- Tư vấn Tài chính
- Thẩm định giá và xác định giá trị doanh nghiệp
- Audit
- Tax consulting
- Financial advisory
- Valuation

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG

Địa chỉ: Công Bắc, Thành Phố Hồ Chí Minh

Giấy Tài Chính Tổng Hợp Kế Toán

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU

TRANG

BÁO CÁO CHUNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

BẢNG CÂN LƯỢNG TỔNG HỢP

BẢNG KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

BẢNG CHUYỂN ĐỘNG TIỀN TỆ TỔNG HỢP

THIỆT MỸ AN BẢO CHÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020**

**MỤC LỤC**

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA GIÁM ĐỐC	01 – 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	04 – 05
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	06
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	07
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	08 – 22



## **BÁO CÁO CỦA GIÁM ĐỐC**

Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

#### **Hội đồng Quản trị**

Ông Nguyễn Trọng Quân	Chủ tịch
Bà Vũ Thị Kim Oanh	Thành viên
Ông Nguyễn Đức Trung	Thành viên
Bà Trần Thị Thanh Bình	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hoàng	Thành viên

#### **Giám đốc**

Bà Vũ Thị Kim Oanh	Giám đốc
--------------------	----------

#### *Người đại diện pháp luật*

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là bà Vũ Thị Kim Oanh.

### **TRÁCH NHIỆM CỦA GIÁM ĐỐC**

Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Giám đốc đảm bảo các số kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán và báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

**BÁO CÁO CỦA GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

Theo ý kiến của Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Giám đốc,



**Vũ Thị Kim Oanh**  
Giám đốc

TP.HCM, Ngày 25 tháng 3 năm 2021

42/43/2021/11/11

Số: 031/VACO/BCKT.HCM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các Cổ đông  
Hội đồng Quản trị và Giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung và các công ty con (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 25 tháng 3 năm 2021, từ trang 04 đến trang 22, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Giám đốc**

Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, 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 Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

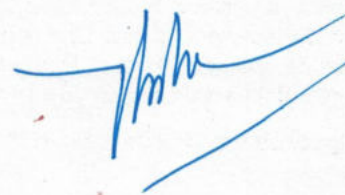
Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

**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 Công ty tại 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 chuẩn mực kế toán, 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.



**Nguyễn Đức Tiên**  
Giám đốc Chi nhánh  
Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 0517-2018-156-1  
*Thay mặt và đại diện cho*  
**CHI NHÁNH HỒ CHÍ MINH**  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO**  
TP.HCM, Ngày 25 tháng 3 năm 2021



**Nguyễn Ngọc Thạch**  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 1822-2018-156-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>17.399.446.033</b>	<b>12.502.356.593</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>458.557.633</b>	<b>241.220.991</b>
1. Tiền	111		458.557.633	241.220.991
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>16.281.471.793</b>	<b>11.737.327.273</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	35.794.673	131.650.153
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	1.935.677.120	1.975.677.120
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	14.310.000.000	9.630.000.000
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>8</b>	<b>516.630.608</b>	<b>516.630.608</b>
1. Hàng tồn kho	141		516.630.608	516.630.608
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>142.785.999</b>	<b>7.177.721</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		87.836.887	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		54.655.172	282.455
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	14	293.940	6.895.266
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>104.557.109.215</b>	<b>106.647.518.035</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>74.000.000</b>	<b>78.575.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	7	74.000.000	78.575.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>266.322.140</b>	<b>621.140.669</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	266.322.140	621.140.669
- Nguyên giá	222		3.013.992.273	3.013.992.273
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.747.670.133)	(2.392.851.604)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>10</b>	<b>89.633.962.416</b>	<b>90.682.250.434</b>
- Nguyên giá	231		97.248.288.820	97.248.288.820
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(7.614.326.404)	(6.566.038.386)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>14.582.824.659</b>	<b>15.265.551.932</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	11	14.582.824.659	15.265.551.932
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>121.956.555.248</b>	<b>119.149.874.628</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>5.329.134.563</b>	<b>2.762.312.118</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.918.998.676</b>	<b>343.056.631</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	12	308.000.000	167.370.995
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	46.500	93.313.246
3. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		10.952.176	82.372.390
4. Phải trả ngắn hạn khác	319	14	2.600.000.000	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.410.135.887</b>	<b>2.419.255.487</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	14	2.410.135.887	2.419.255.487
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>116.627.420.685</b>	<b>116.387.562.510</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>15</b>	<b>116.627.420.685</b>	<b>116.387.562.510</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		115.217.540.000	115.217.540.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		115.217.540.000	115.217.540.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.209.880.685	1.170.022.510
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối năm trước	421a		1.170.022.510	72.961.838
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		39.858.175	1.097.060.672
3. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		200.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>121.956.555.248</b>	<b>119.149.874.628</b>

*Mon*

Nguyễn Thị Hồng  
Người lập biểu

*Mon*

Nguyễn Thị Hồng  
Kế toán trưởng



Vũ Thị Kim Oanh  
Giám đốc

TP.HCM, Ngày 25 tháng 3 năm 2021



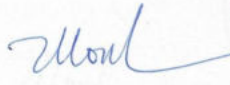
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**


Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		6.795.434.273	7.574.205.198
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01)	10	17	6.795.434.273	7.574.205.198
3. Giá vốn hàng bán	11	18	2.017.166.821	2.010.441.990
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		4.778.267.452	5.563.763.208
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	4.184.010	899.117
6. Chi phí bán hàng	25		-	97.570.055
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	21	4.765.241.761	4.152.874.311
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 - 25 - 26}	30		17.209.701	1.314.217.959
9. Thu nhập khác	31		54.250.000	-
10. Chi phí khác	32	22	-	22.558.288
11. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		54.250.000	(22.558.288)
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		71.459.701	1.291.659.671
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	23	31.601.526	194.598.999
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)	60		39.858.175	1.097.060.672
15. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		39.858.175	1.097.060.672
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	24	3	95

  
Nguyễn Thị Hồng  
Người lập biểu

  
Nguyễn Thị Hồng  
Kế toán trưởng


  
Vũ Thị Kim Oanh  
Giám đốc


TP.HCM, Ngày 25 tháng 3 năm 2021

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	71.459.701	1.291.659.671
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	1.403.106.547	1.486.813.572
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(1.650.105)	(899.117)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	1.472.916.143	2.777.574.126
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(4.587.340.911)	(2.765.855.100)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	-	890.588
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	2.560.220.919	61.048.924
- Tăng/(giảm) chi phí trả trước	12	594.890.386	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(25.000.000)	(266.413.562)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	200.000.000	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>215.686.537</b>	<b>(192.755.024)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.650.105	899.117
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>1.650.105</b>	<b>899.117</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>	<b>217.336.642</b>	<b>(191.855.907)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	241.220.991	433.076.898
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)</b>	<b>70</b>	<b>458.557.633</b>	<b>241.220.991</b>

  
Nguyễn Thị Hồng  
Người lập biểu

  
Nguyễn Thị Hồng  
Kế toán trưởng

  
Vũ Thị Kim Oanh  
Giám đốc

TP.HCM, Ngày 25 tháng 3 năm 2021

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

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung (“Công ty”) là một công ty cổ phần được chuyển đổi từ Công ty TNHH Thương mại Đức Trung theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301466299 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp điều chỉnh lần thứ 16 ngày 06/5/2016, sau đó điều chỉnh lần thứ 18 ngày 05/8/2019 tăng vốn từ 111.000.000.000 VND lên 115.217.540.000 VND.

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh thay đổi lần thứ 18, vốn điều lệ của Công ty là 115.217.540.000 VND, tương đương 11.521.754 cổ phiếu, mệnh giá mỗi cổ phiếu là 10.000 VND.

Cổ phiếu của Công ty đang được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hà Nội với mã giao dịch là DTI theo quyết định số 1045/QĐ-SGDHN do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày 17 tháng 12 năm 2017.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 12 người (ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 12 người).

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là cho thuê văn phòng, kinh doanh môi giới bất động sản, buôn bán vật liệu, thiết bị lắp đặt. Hoạt động chính của Công ty là cho thuê văn phòng.

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

**Cấu trúc doanh nghiệp**

Thông tin chi tiết về công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau:

<u>Tên công ty</u>	<u>Nơi thành lập và hoạt động</u>	<u>Tỷ lệ phần sở hữu</u>	<u>Tỷ lệ quyền biểu quyết</u>	<u>Hoạt động chính</u>
		%	%	
<b>Công ty con</b>				
Công ty TNHH MTV Đức Trung Phú Quốc	Kiên Giang	100,00%	100,00%	Bất động sản
Công ty Cổ phần Đức Trung Sài Gòn	Thành phố Hồ Chí Minh	99,80%	99,80%	Bất động sản

Công ty TNHH MTV Đức Trung Phú Quốc được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 1702126206 ngày 07 tháng 5 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp.

Công ty Cổ phần Đức Trung Sài Gòn được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0316183141 đăng ký lần đầu ngày 05/3/2020 và đăng ký thay đổi lần thứ 01 ngày 21/5/2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

### 2. NĂM TÀI CHÍNH, CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

#### Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

#### Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### Cơ sở lập báo cáo tài chính

Các đơn vị trực thuộc có tổ chức công tác kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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.

#### Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, 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 yêu cầu Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

#### Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý

Luật Kế toán đã có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2017, trong đó bao gồm quy định về Đánh giá và Ghi nhận theo giá trị hợp lý, tuy nhiên chưa có hướng dẫn cụ thể cho vấn đề này; theo đó, Giám đốc đã xem xét và áp dụng như sau:

- (a) Công cụ tài chính được ghi nhận và đánh giá lại theo giá trị hợp lý trên cơ sở giá gốc trừ đi các khoản dự phòng cần trích lập (nếu có) theo quy định hiện hành;
- (b) Bất động sản đầu tư xác định được giá trị hợp lý được trình bày cụ thể tại thuyết minh số 10;
- (c) Đối với tài sản và nợ phải trả (ngoài các mục a, b trên đây) Công ty không có cơ sở để xác định được giá trị một cách đáng tin cậy do đó Công ty đang ghi nhận theo giá gốc.

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

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

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

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

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

#### **Công cụ tài chính**

##### ***Ghi nhận ban đầu***

*Tài sản tài chính:* Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản đầu tư tài chính.

*Công nợ tài chính:* Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả.

##### ***Đánh giá lại sâu lần ghi nhận ban đầu***

Hiện tại, Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 (“Thông tư 210”) cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính.

#### **Tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn.

#### **Nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi (nếu có).

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

#### **Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh và hạch toán hàng tồn kho theo phương pháp kê khai thường xuyên. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán

**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính cụ thể như sau:

	<u>Số năm khấu hao</u>
Phương tiện vận tải	06 – 10

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm vật kiến trúc do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

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

	<u>Số năm khấu hao</u>
Quyền sử dụng đất lâu dài	Vô thời hạn
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
Máy móc, thiết bị	8 – 15 năm

**Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả**

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- (a) Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- (b) Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- (c) Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

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

##### Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu: Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

##### Ghi nhận doanh thu

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

##### Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

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

**Bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

**Danh sách các bên liên quan**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Giám đốc	Thành viên chủ chốt

**4. TIỀN**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	VND	VND
Tiền mặt	44.932.367	15.911.843
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	413.625.266	225.309.148
<b>Cộng</b>	<b>458.557.633</b>	<b>241.220.991</b>

**5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	VND	VND
	<b>35.794.673</b>	<b>131.650.153</b>
Công ty Cổ Phần Công Nghệ BIOTECH Việt Nam	-	52.733.583
Công ty TNHH TM DV XNK Hải Long	-	78.916.570
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	35.794.673	-
<b>Cộng</b>	<b>35.794.673</b>	<b>131.650.153</b>

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	VND	VND
	<b>1.935.677.120</b>	<b>1.975.677.120</b>
Công ty Cổ phần Rạng Đông (i)	1.935.677.120	1.935.677.120
Đối tượng khác	-	40.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.935.677.120</b>	<b>1.975.677.120</b>

- (i) Đây là khoản ứng trước cho Công ty Cổ phần Rạng Đông liên quan đến việc chuyển nhượng đất nền dự án Khu biệt thự Royal Hill theo hợp đồng số 19/ROHILL/RDG ngày 29 tháng 01 năm 2010. Hiện tại, hai bên vẫn chưa hoàn thành xong các thủ tục chuyển nhượng này.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

**7. PHẢI THU KHÁC**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>14.310.000.000</b>	<b>9.630.000.000</b>
Bà Vũ Thị Kim Oanh - Bên liên quan	8.965.000.000	4.280.000.000
Ông Nguyễn Trọng Quân - Bên liên quan	5.345.000.000	5.350.000.000
<b>b) Dài hạn</b>	<b>74.000.000</b>	<b>78.575.000</b>
Ký cược, ký quỹ	74.000.000	78.575.000
<b>Cộng</b>	<b>14.384.000.000</b>	<b>9.708.575.000</b>

Ghi chú: Phải thu ngắn hạn là các khoản tạm ứng phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, phát sinh ở các công ty con.

**8. HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng hóa	516.630.608	-	516.630.608	-
<b>Cộng</b>	<b>516.630.608</b>	<b>-</b>	<b>516.630.608</b>	<b>-</b>

**9. TĂNG/GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư đầu năm	3.013.992.273	3.013.992.273
Số dư cuối năm	3.013.992.273	3.013.992.273
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư đầu năm	2.392.851.604	2.392.851.604
- Khấu hao trong năm	354.818.529	354.818.529
Số dư cuối năm	2.747.670.133	2.747.670.133
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại ngày đầu năm	621.140.669	621.140.669
Tại ngày cuối năm	266.322.140	266.322.140

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

**10. TĂNG/GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ**

	Quyền sử dụng đất lâu dài VND	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư đầu năm	79.821.446.900	15.402.727.630	2.024.114.290	97.248.288.820
Số dư cuối năm	79.821.446.900	15.402.727.630	2.024.114.290	97.248.288.820
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư đầu năm	-	5.120.339.298	1.445.699.088	6.566.038.386
- Khấu hao trong năm	-	469.872.816	578.415.202	1.048.288.018
Số dư cuối năm	-	5.590.212.114	2.024.114.290	7.614.326.404
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày đầu năm	79.821.446.900	10.282.388.332	578.415.202	90.682.250.434
Tại ngày cuối năm	79.821.446.900	9.812.515.516	-	89.633.962.416

Bất động sản đầu tư cho thuê là tòa nhà tại số 99A1 Đường Cộng Hòa, Phường 4, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh và căn hộ số BE5-12A-H18 đường Phạm Văn Nghi, Khu Riverpark Residence, Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên giá của Bất động sản đầu tư bao gồm các bất động sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 2.024.114.290 VND.

**Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư**

Giá trị hợp lý của Bất động sản Đầu tư chưa được đánh giá và xác định tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2020. Tuy nhiên, Giám đốc tin tưởng giá trị thị trường của Bất động sản đầu tư cao hơn giá trị còn lại tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

**Danh mục Bất động sản đầu tư**

STT Danh mục BĐSĐT	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế		Giá trị còn lại	
		Số cuối năm VND	Số đầu năm VND	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
1 Nhà 99A I Cộng Hòa	9.249.112.000	1.687.296.072	1.321.301.700	7.561.815.928	7.927.810.300
2 Nhà BE5-12A-H18 (Phạm Văn Nghi) Khu Riverpark Residence	6.153.615.630	3.902.916.042	3.799.037.598	2.250.699.588	2.354.578.032
3 Thang máy Mitsubishi (nhà 99A I CH)	409.442.000	409.442.000	307.081.512	-	102.360.488
4 Hệ thống máy lạnh trung tâm Mitsubishi (nhà 99A I CH)	1.132.094.847	1.132.094.847	849.071.124	-	283.023.723
5 Máy phát điện (nhà 99A I CH)	482.577.443	482.577.443	289.546.452	-	193.030.991
6 QSD đất nhà 99A I CH	79.518.453.600	-	-	79.518.453.600	79.518.453.600
7 QSD đất nhà B 5-12A-H18 Q.7	302.993.300	-	-	302.993.300	302.993.300

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là khoản tiền Công ty chuyển cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án Sonasea Villas and Resort theo Hợp đồng số 152/2015/CEOPQ-HĐHTĐT ngày 14/12/2015. Hiện tại, dự án này đang trong quá trình đầu tư xây dựng hạ tầng, kỹ thuật.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

**12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số có khả năng		Số có khả năng	
	Giá trị	trả nợ	Giá trị	trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Dịch Vụ Bảo Vệ An Việt Cường	176.000.000	176.000.000	70.400.000	70.400.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Thương Mại Bắc Đò	132.000.000	132.000.000	33.000.000	33.000.000
Đình Văn Ngoan	-	-	53.113.995	53.113.995
Công ty TNHH Thương Mại Đức Anh Mỹ	-	-	10.857.000	10.857.000
<b>Cộng</b>	<b>308.000.000</b>	<b>308.000.000</b>	<b>167.370.995</b>	<b>167.370.995</b>

**13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/NỢ NHÀ NƯỚC**

	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Số cuối năm
	VND	trong năm	trong năm	VND
<b>a. Phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.895.266	31.601.526	25.000.000	293.740
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	200	200
<b>Cộng</b>	<b>6.895.266</b>	<b>31.601.526</b>	<b>25.000.200</b>	<b>293.940</b>
<b>b. Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	31.980.943	526.105.443	558.086.386	-
Thuế thu nhập cá nhân	61.332.303	11.585.602	72.871.405	46.500
Các loại thuế khác	-	12.000.288	12.000.288	-
<b>Cộng</b>	<b>93.313.246</b>	<b>549.691.333</b>	<b>642.958.079</b>	<b>46.500</b>

**14. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>2.600.000.000</b>	-
Phải trả tiền mượn bà Vũ Thị Kim Oanh - Bên liên quan	2.600.000.000	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>2.410.135.887</b>	<b>2.419.255.487</b>
Nhận ký quỹ, ký cược	2.410.135.887	2.419.255.487
<b>Cộng</b>	<b>5.010.135.887</b>	<b>2.419.255.487</b>

Các khoản nhận ký quỹ, ký cược là tiền đặt cọc cho thuê văn phòng thu từ khách hàng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

**15. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Vốn đầu tư	Lợi nhuận sau thuế	Lợi ích cổ đông	Tổng cộng
	của chủ sở hữu	chưa phân phối	không kiểm soát	
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	111.000.000.000	4.290.501.838	-	115.290.501.838
Lợi nhuận trong năm trước	-	1.097.060.672	-	1.097.060.672
Tăng vốn trong năm trước	4.217.540.000	(4.217.540.000)	-	-
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>115.217.540.000</b>	<b>1.170.022.510</b>	<b>-</b>	<b>116.387.562.510</b>
Lợi nhuận trong năm	-	39.858.175	-	39.858.175
Tăng trong năm	-	-	200.000.000	200.000.000
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>115.217.540.000</b>	<b>1.209.880.685</b>	<b>200.000.000</b>	<b>116.627.420.685</b>

Cổ phiếu	Số cuối năm	Số đầu năm
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	11.521.754	11.521.754
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	11.521.754	11.521.754
- Cổ phiếu phổ thông	11.521.754	11.521.754
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	11.521.754	11.521.754
- Cổ phiếu phổ thông	11.521.754	11.521.754
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

**Vốn điều lệ**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, vốn điều lệ đã được cổ đông góp đủ như sau:

Tên Cổ đông	Số cuối năm			Số đầu năm	
	Cổ phiếu	Số tiền	Tỷ lệ	Số tiền	Tỷ lệ
		VND	%	VND	%
Ông Nguyễn Trọng Quân	1.764.593	17.645.929.550	15,32%	17.645.929.550	15,32%
Bà Vũ Thị Kim Oanh	1.037.996	10.379.958.559	9,01%	10.379.958.559	9,01%
Các cổ đông khác	8.719.165	87.191.651.892	75,68%	87.191.651.892	75,68%
<b>Cộng</b>	<b>11.521.754</b>	<b>115.217.540.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>115.217.540.000</b>	<b>100,00%</b>

**16. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Hoạt động chính của Công ty là cho thuê văn phòng, đồng thời hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chỉ phát sinh trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động bởi những khác biệt do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Theo đó, Công ty không trình bày thông tin báo cáo theo bộ phận.

**17. DOANH THU**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	-	960.000
Doanh thu cho thuê văn phòng và các dịch vụ khác	6.795.434.273	7.573.245.198
<b>Cộng</b>	<b>6.795.434.273</b>	<b>7.574.205.198</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**18. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn hàng bán	-	890.588
Giá vốn cho thuê văn phòng và các dịch vụ khác	2.017.166.821	2.009.551.402
<b>Cộng</b>	<b>2.017.166.821</b>	<b>2.010.441.990</b>

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	14.197.567	-
Chi phí nhân công	2.009.371.250	2.054.407.176
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.403.106.547	1.486.813.572
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.197.332.453	1.662.333.723
Chi phí khác bằng tiền	1.297.536.779	1.056.441.297
<b>Cộng</b>	<b>6.921.544.596</b>	<b>6.259.995.768</b>

**20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.650.105	899.117
Lãi chênh lệch tỷ giá	2.533.905	-
<b>Cộng</b>	<b>4.184.010</b>	<b>899.117</b>

**21. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</b>		
Chi phí nhân viên	2.009.371.250	2.054.407.176
Chi phí vật liệu quản lý	14.197.567	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	458.696.970	553.320.838
Chi phí dịch vụ mua ngoài	985.439.195	488.705.000
Các khoản chi phí QLDN khác	1.297.536.779	1.056.441.297
<b>Cộng</b>	<b>4.765.241.761</b>	<b>4.152.874.311</b>

**22. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Phạt chậm nộp thuế, vi phạm hành chính	-	22.558.288
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>22.558.288</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**23. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	31.601.526	194.598.999
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>31.601.526</b>	<b>194.598.999</b>

**24. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	39.858.175	1.097.060.672
<i>Trừ số trích quỹ khen thưởng phúc lợi</i>	-	-
<b>Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>39.858.175</b>	<b>1.097.060.672</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	11.521.754	11.521.754
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>3</b>	<b>95</b>

**25. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

**Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty bao gồm vốn điều lệ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

*Hệ số đòn bẩy tài chính*

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Các khoản vay	-	-
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	458.557.633	241.220.991
Nợ thuần	(458.557.633)	(241.220.991)
Vốn chủ sở hữu	116.627.420.685	116.387.562.510
<b>Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu</b>	<b>(0,00)</b>	<b>(0,00)</b>

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 3.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**25. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi sổ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	458.557.633	241.220.991
Phải thu khách hàng và phải thu khác	14.419.794.673	9.840.225.153
<b>Tổng cộng</b>	<b>14.878.352.306</b>	<b>10.081.446.144</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Phải trả người bán và phải trả khác	5.318.135.887	2.586.626.482
<b>Tổng cộng</b>	<b>5.318.135.887</b>	<b>2.586.626.482</b>

Công ty xác định giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán theo như thuyết minh số 3, do Thông tư số 210/2009/TT-BTC được Bộ Tài chính ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 (“Thông tư 210”) cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (rủi ro về lãi suất), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

**Rủi ro thị trường**

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

**Quản lý rủi ro lãi suất**

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

**25. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**Quản lý rủi ro thanh khoản**

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các cổ đông cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 1 - 5 năm</u>	<u>Tổng</u>
	VND	VND	VND
<b>Số cuối năm</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	458.557.633	-	458.557.633
Phải thu khách hàng và phải thu khác	14.345.794.673	74.000.000	14.419.794.673
<b>Tổng cộng</b>	<b>14.804.352.306</b>	<b>74.000.000</b>	<b>14.878.352.306</b>
Phải trả người bán và phải trả khác	2.908.000.000	2.410.135.887	5.318.135.887
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.908.000.000</b>	<b>2.410.135.887</b>	<b>5.318.135.887</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>11.896.352.306</b>	<b>(2.336.135.887)</b>	<b>9.560.216.419</b>
	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 1 - 5 năm</u>	<u>Tổng</u>
	VND	VND	VND
<b>Số đầu năm</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	241.220.991	-	241.220.991
Phải thu khách hàng và phải thu khác	9.761.650.153	78.575.000	9.840.225.153
<b>Tổng cộng</b>	<b>10.002.871.144</b>	<b>78.575.000</b>	<b>10.081.446.144</b>
Phải trả người bán và phải trả khác	167.370.995	2.419.255.487	2.586.626.482
<b>Tổng cộng</b>	<b>167.370.995</b>	<b>2.419.255.487</b>	<b>2.586.626.482</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>9.835.500.149</b>	<b>(2.340.680.487)</b>	<b>7.494.819.662</b>

Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp, Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền từ hoạt động kinh doanh để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

**26. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Ngoài số dư và các giao dịch với các bên liên quan đã được trình bày trong thuyết minh số 7, 14 và 15; trong năm, Công ty còn các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
<b>Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc</b>		
Thu hoàn tạm ứng	9.630.000.000	6.999.000.000
Tạm ứng	14.310.000.000	9.630.000.000
Mượn tiền	2.600.000.000	-

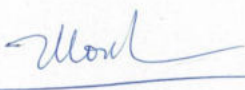
**Thu nhập của Giám đốc và thù lao Hội đồng Quản trị**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Thu nhập của Giám đốc, HĐQT	631.050.000	587.100.000

**27. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

Công ty có một khoản thuê hoạt động theo Hợp đồng ngày 04/6/2016, Phụ lục gia hạn thời hạn thuê ngày 20/6/2018 và hợp đồng ký lại mới ngày 03/9/2020 về việc thuê căn nhà số B05, Mỹ Gia 1, Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh làm địa điểm kinh doanh. Thời hạn thuê hơn 02 năm kể từ thời điểm gia hạn thuê ngày 01/7/2018. Chi phí thuê hoạt động tối thiểu đã ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Chi phí thuê hoạt động đã ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm	467.413.333	488.705.000



Nguyễn Thị Hồng  
Người lập biểu



Nguyễn Thị Hồng  
Kế toán trưởng



Vũ Thị Kim Oanh  
Giám đốc

TP.HCM, Ngày 25 tháng 3 năm 2021