

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

Báo cáo tài chính riêng

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



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

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 33

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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0300590663, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 12 năm 1993 và 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-SDGHCM do SGDCKTPHCM cấp ngày 25 tháng 12 năm 2009.

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch	
Ông 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 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 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 riêng của Công ty 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 RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 31 tháng 3 năm 2021.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Quan Minh Tuấn  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2021

Số tham chiếu: 61438894/21987408

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh ("Công ty") được lập ngày 31 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 33, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

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

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Hàng Nhất 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 RIÊNG  
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>388.359.819.525</b>	<b>332.724.834.185</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>380.651.246</b>	<b>475.085.256</b>
111	1. Tiền		380.651.246	475.085.256
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>381.915.752.477</b>	<b>303.579.892.149</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	217.756.349.670	218.213.388.750
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	1.287.950.000	1.432.459.610
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	27	60.000.000.000	1.100.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	5.3	131.288.375.847	90.764.393.789
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5.1, 5.3, 5.4, 5.5	(28.416.923.040)	(7.930.350.000)
<b>150</b>	<b>III. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>6.063.415.802</b>	<b>28.669.856.780</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		11.212.500	-
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	12	3.595.794.175	24.828.536.310
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	12	2.456.409.127	3.841.320.470
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>505.014.431.339</b>	<b>491.342.865.951</b>
<b>210</b>	<b>I. Phải thu dài hạn</b>		<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		5.000.000	5.000.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>73.047.345</b>	<b>145.008.369</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	6	73.047.345	145.008.369
222	Nguyên giá		1.734.688.224	2.187.482.982
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.661.640.879)	(2.042.474.613)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		278.572.525	278.572.525
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(278.572.525)	(278.572.525)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>7</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 khấu hao lũy kế		(12.819.127.639)	(22.989.153.907)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>216.155.759.541</b>	<b>208.620.171.492</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	8	213.351.907.413	208.620.171.492
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	9	2.803.852.128	-
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>10</b>	<b>285.918.706.901</b>	<b>279.321.684.760</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		332.441.440.000	332.441.440.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		450.000.000	450.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(46.972.733.099)	(53.569.755.240)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>53.921.734</b>	<b>238.787.640</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		26.232.184	213.013.040
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.3	27.689.550	25.774.600
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>893.374.250.864</b>	<b>824.067.700.136</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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>254.632.022.643</b>	<b>172.281.986.312</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>252.350.885.573</b>	<b>171.699.746.124</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn		529.215.433	791.713.167
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	11	82.000.000.000	76.058.388
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12	277.627.178	84.590.564
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	13	942.255.888	1.122.960.000
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	14	73.902.842.596	75.116.587.535
320	6. Vay ngắn hạn	15	19.819.047.850	22.949.373.494
321	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	16	68.873.752.643	64.564.583.651
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	17	6.006.143.985	6.993.879.325
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.281.137.070</b>	<b>582.240.188</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	14	2.142.689.320	453.367.188
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	16	138.447.750	128.873.000
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>638.742.228.221</b>	<b>651.785.713.824</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>18.1</b>	<b>638.742.228.221</b>	<b>651.785.713.824</b>
411	1. Vốn cổ phần		386.299.880.000	386.299.880.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		386.299.880.000	386.299.880.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		251.697.570.000	251.697.570.000
415	3. Cổ phiếu quỹ		(90.621.050)	-
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		835.399.271	13.788.263.824
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lũy kế) đến cuối năm trước		13.788.263.824	(62.956.330.311)
421b	- (Lũ) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		(12.952.864.553)	76.744.594.135
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>893.374.250.864</b>	<b>824.067.700.136</b>



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 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
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	19.1	16.775.145.195	226.553.228.464
11	2. Giá vốn về bán hàng và dịch vụ cung cấp	20	(5.200.028.282)	(211.228.580.272)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		11.575.116.913	15.324.648.192
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	19.2	1.818.263.901	66.019.066.942
22 23	5. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	21	4.381.426.472 (2.214.827.387)	8.325.623.093 (936.965.978)
25	6. Chi phí bán hàng	22	(224.182.800)	-
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	(29.444.781.756)	(8.847.754.010)
30	8. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(11.894.157.270)	80.821.584.217
31	9. Thu nhập khác	24	324.289.110	721.659.569
32	10. Chi phí khác	24	-	(2.174.457.794)
40	11. Lợi nhuận (lỗ) khác	24	324.289.110	(1.452.798.225)
50	12. Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế		(11.569.868.160)	79.368.785.992
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(1.384.911.343)	(2.607.398.607)
52	14. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	26.3	1.914.950	(16.793.250)
60	15. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế TNDN		(12.952.864.553)	76.744.594.135



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 RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>(11.569.868.160)</b>	<b>79.368.785.992</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	6, 7	337.998.896	238.600.366
03	Hoàn nhập dự phòng		13.899.125.649	(9.348.858.462)
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		56.545	2.303.141
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.898.342.992)	(65.839.272.786)
06	Chi phí lãi vay	21	2.214.827.387	936.965.978
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>2.983.797.325</b>	<b>5.358.524.229</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(17.193.549.911)	(66.041.399.248)
10	Tăng hàng tồn kho		(422.566.929)	(17.368.652.283)
11	Giảm các khoản phải trả		149.353.573	(10.468.415.893)
12	Giảm chi phí trả trước		175.568.356	208.930.977
14	Tiền lãi vay đã trả		(2.214.827.387)	(936.965.978)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(5.502.356.935)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(987.735.340)	(1.098.092.000)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(17.509.960.313)</b>	<b>(95.848.427.131)</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		(2.865.672.128)	-
23	Tiền chi cho vay		(60.000.000.000)	-
24	Tiền thu hồi cho vay		1.100.000.000	900.000.000
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		82.000.000.000	47.500.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay và lãi tiền gửi		402.201.670	5.645.615.841
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>20.636.529.542</b>	<b>54.045.615.841</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
32	Tiền chi mua lại cổ phiếu đã phát hành		(90.621.050)	-
33	Tiền thu từ đi vay	15	32.286.273.129	50.225.711.753
34	Tiền trả nợ gốc vay	15	(35.416.598.773)	(28.548.826.707)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính</b>		<b>(3.220.946.694)</b>	<b>21.676.885.046</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>(94.377.465)</b>	<b>(20.125.926.244)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền đầu năm</b>	<b>4</b>	<b>475.085.256</b>	<b>20.603.314.641</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(56.545)	(2.303.141)
<b>70</b>	<b>Tiền cuối năm</b>	<b>4</b>	<b>380.651.246</b>	<b>475.085.256</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 RIÊNG**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0300590663, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 12 năm 1993 và 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-SDGHCM do SGDCKTPHCM cấp ngày 25 tháng 12 năm 2009.

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 32 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 33).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại *Thuyết minh số 10.1*. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 31 tháng 3 năm 2021.

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

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

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các 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 riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

**2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

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

**3.1 Tiền**

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

**3.2 Các khoản phải thu**

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

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

**3.3 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang**

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang, chủ yếu là bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

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

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

#### **3.4 Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn 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 riêng khi phát sinh.

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

#### **3.5 Thuê tài sản**

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

#### **3.6 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

#### **3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	25 năm
Máy móc thiết bị	3 - 7 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)**

**3.8 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 Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

Nhà cửa, vật kiến trúc 15 - 25 năm

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

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

**3.9 Chi phí đi vay**

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

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

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

**3.10 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

**3.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng 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 sử dụng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

#### 3.12 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào công ty con*

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

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

##### *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

##### *Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

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

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

#### 3.15 Các khoản dự phòng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

#### 3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

#### 3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

##### *Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

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

#### 3.18 Cổ phiếu quỹ

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

#### 3.19 Ghi nhận doanh thu

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

##### *Doanh thu 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)**

**3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*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 Công ty được xác lập.

**3.20 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)**

**3.20 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

**3.21 Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan 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**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	51.773.695	69.180.220
Tiền gửi ngân hàng	328.877.551	405.905.036
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>380.651.246</b>	<b>475.085.256</b>

**5. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN**

**5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương (*)	213.750.000.000	213.750.000.000
Công ty Quản lý và Phát triển Nhà Quận 2	3.639.250.000	3.639.250.000
Phải thu khách hàng khác	367.099.670	824.138.750
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>217.756.349.670</b>	<b>218.213.388.750</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.639.250.000)	(3.639.250.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>214.117.099.670</b>	<b>214.574.138.750</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	<i>213.750.000.000</i>	<i>213.750.000.000</i>
<i>Phải thu bên khác</i>	<i>4.006.349.670</i>	<i>4.463.388.750</i>

(\*) 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 15, Công ty đã sử dụng khoản phải thu này để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng.

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

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

**5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Luật TNHH-MTV Công Hùng và Cộng sự	1.250.000.000	1.250.000.000
Khác	37.950.000	182.459.610
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.287.950.000</b>	<b>1.432.459.610</b>

**5.3 Phải thu ngắn hạn khác**

	VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Cho mượn	54.240.000.000	-	41.550.000.000	-
Ứng trước cho đối tác kinh doanh (*)	28.250.000.000	(3.650.000.000)	28.211.249.000	(3.650.000.000)
Chi trả hộ	13.000.000.000	-	16.093.821.559	-
Các khoản khác	35.798.375.847	(21.127.673.040)	4.909.323.230	(641.100.000)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>131.288.375.847</b>	<b>(24.777.673.040)</b>	<b>90.764.393.789</b>	<b>(4.291.100.000)</b>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	93.259.164.384	-	57.683.054.891	-
<i>Phải thu bên khác</i>	38.029.211.463	(24.777.673.040)	33.081.338.898	(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 nhằm hợp tác kinh doanh trong hoạt động nhập khẩu, sản xuất hàng may sẵn theo Hợp đồng số 0106/2020/HĐHTKD/SHQT-FDC ngày 1 tháng 6 năm 2020.

**5.4 Dự phòng phải thu ngắn hạn**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	7.930.350.000	8.266.322.222
Dự phòng trích lập trong năm	20.486.573.040	-
Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong năm	-	(335.972.222)
<b>Số cuối năm</b>	<b>28.416.923.040</b>	<b>7.930.350.000</b>

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

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

**5.5 Nợ xấu**

	VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Quản lý và Phát triển Nhà Quận 2	3.639.250.000	(3.639.250.000)	3.639.250.000	(3.639.250.000)
Công ty Xây dựng Tuần Châu	2.150.000.000	(2.150.000.000)	2.150.000.000	(2.150.000.000)
Công ty Liên doanh Phát triển Du lịch Quốc tế Phương Hoàng	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)	641.100.000	(641.100.000)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>28.416.923.040</b>	<b>(28.416.923.040)</b>	<b>7.930.350.000</b>	<b>(7.930.350.000)</b>

**6. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	VND			
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	371.369.520	957.820.513	858.292.949	2.187.482.982
Mua mới	-	-	61.820.000	61.820.000
Thanh lý, xóa sổ	(371.369.520)	(143.245.238)	-	(514.614.758)
Số cuối năm	-	814.575.275	920.112.949	1.734.688.224
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	771.620.275	858.292.949	1.629.913.224
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>				
Số đầu năm	(254.997.823)	(929.183.841)	(858.292.949)	(2.042.474.613)
Khấu hao trong năm	(116.371.697)	(14.318.328)	(3.090.999)	(133.781.024)
Thanh lý, xóa sổ	371.369.520	143.245.238	-	514.614.758
Số cuối năm	-	(800.256.931)	(861.383.948)	(1.661.640.879)
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	116.371.697	28.636.672	-	145.008.369
Số cuối năm	-	14.318.344	58.729.001	73.047.345

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

**7. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

		VND
		<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>
<b>Nguyên giá</b>		
Số đầu năm		26.001.367.597
Xóa sổ		<u>(10.374.244.140)</u>
Số cuối năm		15.627.123.457
<i>Trong đó:</i>		
<i>Đã khấu hao hết</i>		10.521.676.572
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
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>
<b>Giá trị còn lại</b>		
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 Công ty tin tưởng rằng giá trị thực tế của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

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

		VND	
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án khu dân cư Cần Giờ	109.053.282.661	107.854.833.509	
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>	<u><b>213.351.907.413</b></u>	<u><b>208.620.171.492</b></u>	

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

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

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

**10. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 10.1)	332.441.440.000	332.441.440.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 10.2)	450.000.000	450.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>332.891.440.000</b>	<b>332.891.440.000</b>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 10.3)	(46.972.733.099)	(53.569.755.240)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>285.918.706.901</b>	<b>279.321.684.760</b>

**10.1 Đầu tư vào công ty con**

Tên công ty con	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết (%)
Công ty TNHH Thông Đức ("Thông Đức") (i)	223.300.000.000	99,47	223.300.000.000	99,47
Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Bách Kinh ("Bách Kinh") (ii)	109.141.440.000	100	109.141.440.000	100
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>332.441.440.000</b>		<b>332.441.440.000</b>	
Dự phòng đầu tư vào công ty con	(46.522.733.099)		(53.119.755.240)	
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>285.918.706.901</b>		<b>279.321.684.760</b>	

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

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



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

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

**10.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

**10.3 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn**

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Số đầu năm	53.569.755.240	62.834.647.452
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	-	288.024.721
Trừ: Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong năm	(6.597.022.141)	(9.552.916.933)
Số cuối năm	<b>46.972.733.099</b>	<b>53.569.755.240</b>

**10.3.2 Chi tiết dự phòng đầu tư tài chính dài hạn**

Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Vốn góp chủ sở hữu VND	Lỗi lũy kế VND	Tổng cộng VND	Dự phòng VND
<b>Công ty con</b>					
Bách Kinh	100	80.000.000.000	(46.522.733.099)	33.477.266.901	(46.522.733.099)
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>					
Công ty Cổ phần Vinashin		-			(450.000.000)
<b>TỔNG CỘNG</b>					<b>(46.972.733.099)</b>

**11. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Nhận tạm ứng về việc chuyển nhượng khoản đầu tư (*)	82.000.000.000	-
Khác	-	76.058.388
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>82.000.000.000</b>	<b>76.058.388</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 Công ty tại Thông Đức, công ty con của Công ty. Theo đó, ngày 6 tháng 8 năm 2020, Công ty 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 riêng này, Công ty 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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	24.828.536.310	-	(21.232.742.135)	3.595.794.175
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.841.320.470	-	(1.384.911.343)	2.456.409.127
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>28.669.856.780</b>	<b>-</b>	<b>(22.617.653.478)</b>	<b>6.052.203.302</b>
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập cá nhân	84.590.564	499.765.520	(543.630.805)	40.725.279
Thuế giá trị gia tăng	-	236.901.899	-	236.901.899
Khác	-	111.092.259	(111.092.259)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>84.590.564</b>	<b>847.759.678</b>	<b>(654.723.064)</b>	<b>277.627.178</b>

**13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lương tháng 13	456.805.000	462.960.000
Chi phí thuê đất	305.450.888	-
Phí dịch vụ chuyên nghiệp	180.000.000	180.000.000
Phí phạt hủy hợp đồng	-	480.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>942.255.888</b>	<b>1.122.960.000</b>

**14. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền đặt cọc của khách hàng mua dự án khu dân cư Bình Trưng Đông	55.723.147.276	55.723.147.276
Nhận ứng trước cho hợp đồng hợp tác kinh doanh	16.385.565.878	15.741.697.176
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	233.522.219	124.107.385
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>73.902.842.596</b>	<b>75.116.587.535</b>
<b>Dài hạn</b>		
Tiền đặt cọc của khách hàng thuê văn phòng	2.142.689.320	453.367.188
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>76.045.531.916</b>	<b>75.569.954.723</b>

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

**15. VAY NGẮN HẠN**

		<i>VND</i>		
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Tăng trong năm</i>	<i>Giảm trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Vay ngân hàng	<u>22.949.373.494</u>	<u>32.286.273.129</u>	<u>(35.416.598.773)</u>	<u>19.819.047.850</u>

Công ty thực hiện các khoản vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Gia Định nhằm bổ sung nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết như sau:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Kỳ hạn thanh toán gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
	<i>VND</i>		<i>%/năm</i>	
Hợp đồng số 8599/20MN/HĐ TD	17.900.000.000	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	10,07 10,57	5.020.396 cổ phiếu Công ty - Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức ("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)
Hợp đồng số 22801/20MN/H ĐTD	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 Công ty
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>19.819.047.850</u></b>			

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

**16. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

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

**17. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
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><b>6.006.143.985</b></u>	<u><b>6.993.879.325</b></u>

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

B09-DN

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

**18. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**18.1 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	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>					
Số đầu năm	386.299.880.000	251.697.570.000	-	(62.956.330.311)	575.041.119.689
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	76.744.594.135	76.744.594.135
Số cuối năm	<u>386.299.880.000</u>	<u>251.697.570.000</u>	-	<u>13.788.263.824</u>	<u>651.785.713.824</u>
<b>Năm nay</b>					
Số đầu năm	386.299.880.000	251.697.570.000	-	13.788.263.824	651.785.713.824
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	(12.952.864.553)	(12.952.864.553)
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	-	(90.621.050)	-	(90.621.050)
Số cuối năm	<u>386.299.880.000</u>	<u>251.697.570.000</u>	<u>(90.621.050)</u>	<u>835.399.271</u>	<u>638.742.228.221</u>

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

**18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**18.2 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 cuối năm	<u>386.299.880.000</u>	<u>386.299.880.000</u>

**18.3 Cổ phiếu**

	Số lượng	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu được phép phát hành	38.629.988	38.629.988
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
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.

**19. DOANH THU**

**19.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cho thuê văn phòng	16.655.540.321	20.448.796.066
Doanh thu bán hàng hóa	-	205.984.811.600
Doanh thu khác	119.604.874	119.620.798
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>16.775.145.195</b></u>	<u><b>226.553.228.464</b></u>

**19.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	1.807.433.901	289.268.986
Lãi do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	65.550.000.000
Khác	10.830.000	179.797.956
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>1.818.263.901</b></u>	<u><b>66.019.066.942</b></u>

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

**20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cho thuê văn phòng	5.200.028.282	6.362.849.872
Giá vốn bán hàng hóa	-	204.865.730.400
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.200.028.282</u></b>	<b><u>211.228.580.272</u></b>

**21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi vay	2.214.827.387	936.965.978
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(6.597.022.141)	(9.264.892.212)
Khác	768.282	2.303.141
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>(4.381.426.472)</u></b>	<b><u>(8.325.623.093)</u></b>

**22. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí hoa hồng môi giới cho thuê văn phòng	<u>224.182.800</u>	<u>-</u>

**23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) phải thu khó đòi	20.486.573.040	(335.972.222)
Chi phí lương nhân viên	7.042.546.101	7.168.064.784
Chi phí dịch vụ mua ngoài	380.237.241	570.928.073
Chi phí thuê	304.632.711	146.866.373
Chi phí khấu hao (Thuyết minh số 6)	133.781.024	34.382.478
Khác	1.097.011.639	1.263.484.524
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>29.444.781.756</u></b>	<b><u>8.847.754.010</u></b>

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

**24. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>324.289.110</b>	<b>721.659.569</b>
Xóa sổ các khoản ứng trước của khách hàng	135.410.280	-
Tiền thu từ thanh lý tài sản	90.909.091	-
Khoản bồi thường	-	348.675.000
Khác	97.969.739	372.984.569
<b>Chi phí khác</b>		<b>(2.174.457.794)</b>
Phạt vi phạm hợp đồng	-	(1.428.437.710)
Xóa sổ các khoản ứng trước nhà cung cấp	-	(740.000.000)
Khác	-	(6.020.084)
<b>LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC</b>	<b>324.289.110</b>	<b>(1.452.798.225)</b>

**25. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Dự phòng	20.486.573.040	-
Chi phí nhân viên	7.737.031.743	8.004.316.082
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.358.738.341	3.369.753.288
Chi phí thuê	971.310.142	-
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 6 và 7)	337.998.896	238.600.366
Chi phí hàng bán	-	204.865.730.400
Khác	1.977.340.676	3.597.934.146
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>34.868.992.838</b>	<b>220.076.334.282</b>

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**26.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.384.911.343	2.607.398.607
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(1.914.950)	16.793.250
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.382.996.393</b>	<b>2.624.191.857</b>



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

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

**26.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)**

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế TNDN và kết quả của 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>(11.569.868.160)</b>	<b>79.368.785.992</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	(2.313.973.632)	15.873.757.198
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	4.290.503.458	637.636.673
Thuế TNDN được giảm (*)	(593.533.433)	-
Lỗ thuế năm trước chuyển sang	-	(13.887.202.014)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>1.382.996.393</b>	<b>2.624.191.857</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, Công ty đã ghi nhận điều chỉnh giảm chi phí thuế TNDN trong năm này với số tiền là 593.533.433 VND.

**26.2 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 Công ty khác với (lỗ) lợi nhuận được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì 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 Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

**26.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Dự phòng trợ cấp thôi việc	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>		
<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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<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	-
Công ty TNHH Sản xuất Bao bì Thiên Ý	Công ty con gián tiếp	Cho vay	-	1.100.000.000
			<b>60.000.000.000</b>	<b>1.100.000.000</b>

(\*) Đây là khoản cho vay tín chấp đối với thời hạn 1 năm và lãi suất 9%/năm.

**Phải thu ngắn hạn khác**

Công ty TNHH Sản xuất Bao bì Thiên Ý	Công ty con gián tiếp	Cho mượn Chi trả hộ công nợ Lãi cho vay	51.240.000.000 - -	37.050.000.000 16.093.821.559 39.233.332
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	Công ty mẹ	Chi trả hộ công nợ Cho mượn Lãi cho vay	13.000.000.000 3.000.000.000 1.419.164.384	- 4.500.000.000 -
Công ty TNHH Song Hỷ Quốc Tế	Công ty cùng Tập đoàn	Chuyển tiền theo HĐHTKD	24.600.000.000	-
			<b>93.259.164.384</b>	<b>57.683.054.891</b>

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

**28. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

**Công ty là bên đi thuê**

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	1.290.011.160	1.290.011.160
Từ 1 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>

**Công ty là bên cho thuê**

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	12.621.565.922	11.888.957.231
Từ 1 đến 5 năm	<u>15.275.233.005</u>	<u>6.100.500.779</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>27.896.798.927</u></b>	<b><u>17.989.458.010</u></b>

**29. 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)	652	704

**30. SỰ KIỆN PHÁT SINH 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 riêng của Công ty.



Phạm Thị Oanh  
Người lập



Nguyễn Ngọc Sơn  
Kế toán trưởng

  
Quản Minh Tuấn  
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2021