



(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Tháng 04 năm 2020

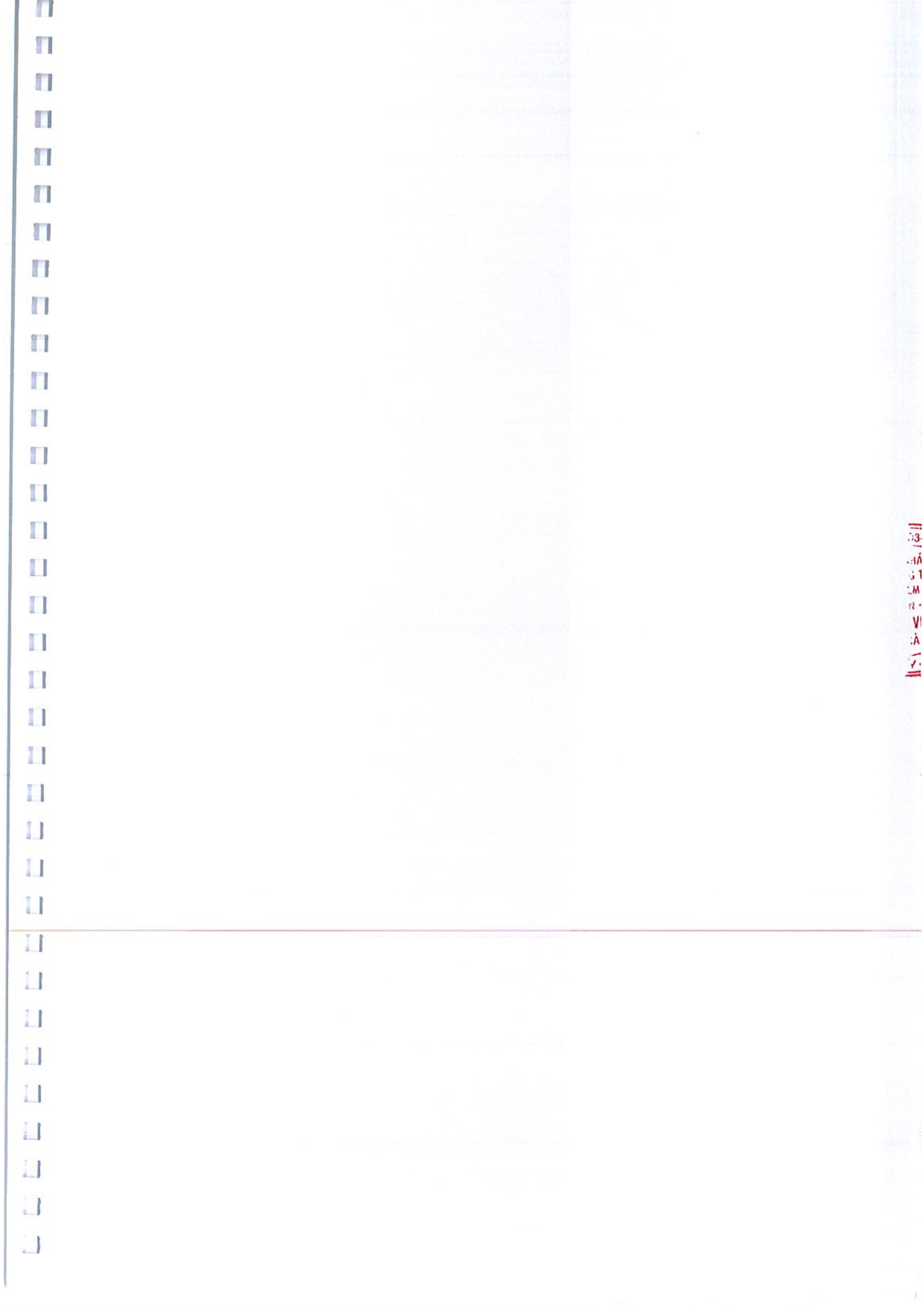
## MỤC LỤC

### NỘI DUNG

### TRANG

|                                               |        |
|-----------------------------------------------|--------|
| BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC                      | 1      |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP                     | 2      |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT                 | 3 - 4  |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT | 5      |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT           | 6      |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT        | 7 - 30 |

23  
HI  
CÔ  
NH  
TỔ  
ĐÃ  
AI  
5/1



— 10 —

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập Báo cáo này gồm:

#### Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Gia Bảo  
Ông Nguyễn Nhân Bảo  
Ông Nguyễn Hải Thanh Bình  
Ông Lê Hồ Ánh  
Ông Bùi Đức Nhân

Chủ tịch  
Phó Chủ tịch  
Thành viên  
Thành viên (miễn nhiệm ngày 22/7/2019)  
Thành viên

#### Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Nhân Bảo

Tổng Giám đốc

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập các Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban 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 hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất độ 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.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc. ✓



Nguyễn Nhân Bảo

Tổng Giám đốc

Ngày 01 tháng 04 năm 2020

Số: 0204 /2020/BCTC-KTV/HN

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông và Hội đồng Quản trị  
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 01/04/2020, từ trang 03 đến trang 30, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2019, 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 Ban Giám đốc

Ban 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 Ban 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 Ban 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 của Công ty tại ngày 31/12/2019 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.

Hà Nội, ngày 01 tháng 04 năm 2020

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn  
Đất Việt tại Hà Nội



NGUYỄN THÀNH NAM - Phó Giám đốc  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3528-2016-037-1

CHU NGỌC TUẤN - Kiểm toán viên  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3107-2020-037-1

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

Mẫu số B 01-DN/HN

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                       | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|-----------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                    | <b>100</b> |             | <b>146.454.307.438</b>   | <b>111.635.182.130</b>   |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>  | <b>110</b> | <b>V.1</b>  | <b>19.819.500.516</b>    | <b>23.943.399.415</b>    |
| 1. Tiền                                       | 111        |             | 19.819.500.516           | 23.943.399.415           |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>       | <b>130</b> |             | <b>116.873.576.817</b>   | <b>74.746.409.434</b>    |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng           | 131        | V.2         | 107.520.284.660          | 28.972.820.786           |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn           | 132        | V.3         | 8.784.908.824            | 14.761.660.848           |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn               | 135        | V.4         | -                        | 12.500.000.000           |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                     | 136        | V.5a        | 568.383.333              | 18.511.927.800           |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>               | <b>150</b> |             | <b>9.761.230.105</b>     | <b>12.945.373.281</b>    |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                 | 151        | V.6a        | 25.019.000               | 10.487.101               |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                    | 152        |             | 9.519.864.151            | 12.717.981.644           |
| 3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước        | 153        | V.14        | 216.346.954              | 216.904.536              |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                     | <b>200</b> |             | <b>990.312.228.140</b>   | <b>1.068.491.496.707</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>          | <b>210</b> |             | <b>36.630.000.000</b>    | <b>20.000.000.000</b>    |
| 6. Phải thu dài hạn khác                      | 216        | V.5b        | 36.630.000.000           | 20.000.000.000           |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                    | <b>220</b> |             | <b>135.537.549.121</b>   | <b>230.822.259.876</b>   |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                   | 221        | V.7         | 2.963.229.225            | 4.132.060.739            |
| - Nguyên giá                                  | 222        |             | 5.404.063.576            | 6.559.513.576            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                      | 223        |             | (2.440.834.351)          | (2.427.452.837)          |
| 3. Tài sản cố định vô hình                    | 227        | V.8         | 132.574.319.896          | 226.690.199.137          |
| - Nguyên giá                                  | 228        |             | 150.746.898.861          | 240.755.989.770          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                      | 229        |             | (18.172.578.965)         | (14.065.790.633)         |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>               | <b>230</b> | <b>V.9</b>  | <b>434.658.632.498</b>   | <b>275.818.742.966</b>   |
| - Nguyên giá                                  | 231        |             | 460.845.940.164          | 292.666.703.392          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                      | 232        |             | (26.187.307.666)         | (16.847.960.426)         |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>            | <b>240</b> |             | <b>72.512.384.870</b>    | <b>224.692.266.444</b>   |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang            | 242        | V.10        | 72.512.384.870           | 224.692.266.444          |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>            | <b>250</b> | <b>V.11</b> | <b>287.004.598.976</b>   | <b>290.144.676.521</b>   |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết    | 252        |             | 264.085.732.226          | 264.927.319.224          |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác             | 253        |             | 28.500.000.000           | 28.500.000.000           |
| 4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn | 254        |             | (5.581.133.250)          | (3.282.642.703)          |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>               | <b>260</b> |             | <b>23.969.062.675</b>    | <b>27.013.550.900</b>    |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                  | 261        | V.6b        | 126.870.385              | 94.946.702               |
| 5. Lợi thế thương mại                         | 269        |             | 23.842.192.290           | 26.918.604.198           |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                      | <b>270</b> |             | <b>1.136.766.535.578</b> | <b>1.180.126.678.837</b> |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

MẪU SỐ B 01-DN/HN  
Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN                                      | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                          | <b>300</b> |             | <b>87.296.744.929</b>    | <b>130.060.986.019</b>   |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                          | <b>310</b> |             | <b>10.318.736.900</b>    | <b>18.133.996.733</b>    |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                 | 311        | V.12        | 2.340.840.962            | 3.030.072.660            |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn           | 312        |             | 432.435.523              | 92.094.188               |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước         | 313        | V.13        | 3.447.435.327            | 3.716.635.487            |
| 4. Phải trả người lao động                     | 314        |             | 352.709.143              | 419.127.615              |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                   | 315        | V.14        | 1.374.450.000            | 2.012.479.306            |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn           | 318        |             | -                        | 151.352.277              |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                      | 319        | V.15a       | 1.855.332.579            | 7.844.635.184            |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn          | 320        | V.16a       | 515.533.366              | 867.600.016              |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                          | <b>330</b> |             | <b>76.978.008.029</b>    | <b>111.926.989.286</b>   |
| 7. Phải trả dài hạn khác                       | 337        | V.15b       | 477.155.000              | 618.725.000              |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn            | 338        | V.16b       | 75.939.000.000           | 110.835.233.349          |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả            | 341        |             | 561.853.029              | 473.030.937              |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                       | <b>400</b> |             | <b>1.049.469.790.649</b> | <b>1.050.065.692.818</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                       | <b>410</b> |             | <b>1.049.469.790.649</b> | <b>1.050.065.692.818</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                      | 411        | V.17        | 1.013.501.000.000        | 1.013.501.000.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a       |             | 1.013.501.000.000        | 1.013.501.000.000        |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                        | 412        | V.17        | (469.161.000)            | (469.161.000)            |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu                     | 414        | V.17        | 2.364.360.510            | 2.364.360.510            |
| 5. Cổ phiếu quỹ                                | 415        | V.17        | (7.119.244.348)          | -                        |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối          | 421        | V.17        | 40.601.006.553           | 34.079.902.985           |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 34.113.299.981           | 20.879.172.105           |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | 6.487.706.572            | 13.200.730.880           |
| 13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát            | 429        |             | 591.828.934              | 589.590.323              |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>          | <b>430</b> |             | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                     | <b>440</b> |             | <b>1.136.766.535.578</b> | <b>1.180.126.678.837</b> |



Nguyễn Nhân Bảo  
Tổng Giám đốc

Ngày 01 tháng 04 năm 2020

Lê Thị Ngọc Ánh  
Kế toán trưởng

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân  
Người lập biểu

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu số B 02-DN/HN

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                               | Mã số | Thuyết minh | Năm nay         | Năm trước       |
|--------------------------------------------------------|-------|-------------|-----------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ              | 01    | VI.1        | 163.236.076.388 | 186.843.341.286 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                        | 02    | VI.1        | 8.181.818       | 9.240.666       |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ     | 10    | VI.1        | 163.227.894.570 | 186.834.100.620 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                    | 11    | VI.2        | 126.716.704.376 | 152.115.179.177 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ       | 20    |             | 36.511.190.194  | 34.718.921.443  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                       | 21    | VI.3        | 268.486.556     | 7.244.194.555   |
| 7. Chi phí tài chính                                   | 22    | VI.4        | 12.930.692.888  | 14.536.458.656  |
| Trong đó: Chi phí lãi vay                              | 23    |             | 10.326.202.339  | 11.717.070.720  |
| 8. Phần lãi hoặc lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết | 24    |             | (841.586.998)   | 682.822.212     |
| 9. Chi phí bán hàng                                    | 25    | VI.5        | -               | 451.590.870     |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                       | 26    | VI.6        | 13.140.631.428  | 19.834.036.439  |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh            | 30    |             | 9.866.765.436   | 7.823.852.245   |
| 12. Thu nhập khác                                      | 31    |             | 385.104.700     | 7.728.534.397   |
| 13. Chi phí khác                                       | 32    |             | 307.481.707     | 385.693.317     |
| 14. Lợi nhuận khác                                     | 40    | VI.7        | 77.622.993      | 7.342.841.080   |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                  | 50    |             | 9.944.388.429   | 15.166.693.325  |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                        | 51    | VI.8        | 3.169.571.162   | 3.378.464.039   |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                         | 52    |             | 88.822.092      | 473.030.937     |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp           | 60    |             | 6.685.995.175   | 11.315.198.349  |
| - Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ                    | 61    |             | 6.683.756.564   | 11.380.507.796  |
| - Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát       | 62    |             | 2.238.611       | (65.309.447)    |
| 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                           | 70    | VI.9        | 66              | 112             |



Nguyễn Nhân Bảo  
Tổng Giám đốc

Ngày 01 tháng 04 năm 2020

Lê Thị Ngọc Ánh  
Kế toán trưởng

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân  
Người lập biểu

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

**MẪU SỐ B 03-DN/HN**  
Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                                                                   | Mã số | Thuyết minh | Năm nay          | Năm trước         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|------------------|-------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                          |       |             |                  |                   |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                    | 01    |             | 9.944.388.429    | 15.166.693.325    |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:                                                               |       |             |                  |                   |
| - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT                                                                   | 02    |             | 17.316.120.661   | 18.431.762.883    |
| - Các khoản dự phòng                                                                       | 03    |             | 2.298.490.547    | 2.482.059.873     |
| - Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư                                                               | 05    |             | 667.272.411      | (8.069.840.186)   |
| - Chi phí lãi vay                                                                          | 06    |             | 10.632.202.339   | 12.023.070.720    |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                           | 08    |             | 40.858.474.387   | 40.033.746.615    |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                                            | 09    |             | 20.753.455.701   | 48.307.095.109    |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                  | 10    |             | -                | (57.134.332)      |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả                                                            | 11    |             | (1.433.453.276)  | 28.024.164.478    |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước                                                             | 12    |             | (46.455.582)     | (350.205.840)     |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh                                                        | 13    |             | -                | 2.659.667.120     |
| - Tiền lãi vay đã trả                                                                      | 14    |             | (10.936.301.645) | (12.222.738.081)  |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                        | 15    |             | (3.389.715.389)  | (6.200.529.247)   |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                              | 20    |             | 45.806.004.196   | 100.194.065.822   |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                             |       |             |                  |                   |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                          | 21    |             | (17.081.905.198) | (51.375.420.479)  |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                       | 22    |             | 1.363.636.364    | 28.410.006.000    |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                    | 23    |             | (24.000.000.000) | (34.500.000.000)  |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                            | 24    |             | 36.500.000.000   | 55.500.000.000    |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                 | 25    |             | (42.133.719.370) | (124.126.525.405) |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                             | 26    |             | 37.344.796.000   | 55.290.471.000    |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                     | 27    |             | 750.833.456      | 7.878.304.779     |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                  | 30    |             | (7.256.358.748)  | (62.923.164.105)  |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                                         |       |             |                  |                   |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32    |             | (7.119.244.348)  | -                 |
| 3. Tiền thu từ đi vay                                                                      | 33    |             | -                | 27.430.000.000    |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay                                                                     | 34    |             | (35.554.299.999) | (58.297.599.988)  |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                 | 36    |             | -                | (7.110.311.000)   |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                                               | 40    |             | (42.673.544.347) | (37.977.910.988)  |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm                                                            | 50    |             | (4.123.898.899)  | (707.009.271)     |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm                                                           | 60    |             | 23.943.399.415   | 24.650.408.686    |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm                                                          | 70    | V.1         | 19.819.500.516   | 23.943.399.415    |



Nguyễn Nhân Bảo  
Tổng Giám đốc  
Ngày 01 tháng 04 năm 2020

Lê Thị Ngọc Ánh  
Kế toán trưởng

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân  
Người lập biểu

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**1. Công ty mẹ**

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền là Công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu số 4103007249 ngày 10/07/2007, sau đó thay đổi sang mã số 0305087904. Công ty thay đổi Giấy chứng nhận kinh doanh lần thứ 13 ngày 14 tháng 05 năm 2019.

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh nhà; Kinh doanh khu dân cư, khu du lịch và khu vui chơi giải trí; công trình công cộng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng các công trình thể thao ngoài trời;
- Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú;
- Vệ sinh chung nhà cửa;
- Vệ sinh nhà cửa và các Công trình khác. Chi tiết: Vệ sinh bên ngoài cho tất cả các công trình, bao gồm các văn phòng, nhà máy, cửa hàng, cơ quan và các khu nhà đa mục tiêu khác. Vệ sinh bể bơi hoặc bảo dưỡng. Dịch vụ tẩy uế và diệt trùng;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; Hoạt động của các cơ sở thể thao. Chi tiết: Bể bơi và sân vận động; Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;
- Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở); Bảo dưỡng và sửa chữa mô tô, xe máy (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở); Sửa chữa và bảo dưỡng phương tiện vận tải (trừ ô tô, mô tô, xe máy và xe có động cơ khác) (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở);
- Buôn bán đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Bán buôn nước hoa, hàng mỹ phẩm và chế phẩm vệ sinh (trừ dược phẩm);
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới ...);
- Đại lý, môi giới, đấu giá (trừ môi giới bất động sản); Vận tải hành khách ven biển và viễn dương; Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa; Vận tải hành khách đường thủy nội địa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy. Chi tiết: Hoạt động liên quan tới vận tải hành khách, động vật hoặc hàng hóa bằng đường thủy. Hoạt động của cảng biển, cảng sông, bến tàu, cầu tàu. Hoạt động hoa tiêu, lái dật, đưa tàu cập bến. Hoạt động của tàu, xà lan, lash, hoạt động cứu hộ;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Mua bán thiết bị phụ tùng, hàng trang trí nội thất, hàng kim khí điện máy, đồ gỗ xây dựng;
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương;
- Bán mô tô, xe máy; Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác; Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: Mua bán ô tô;
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy. Chi tiết: Mua bán phụ tùng mô tô, xe máy. Chi tiết: Mua bán phụ tùng ô tô. Mua bán phụ tùng xe máy.

Công ty có trụ sở chính tại địa điểm sau

Trụ sở chính

Địa điểm  
Số 2 Ngô Đức Kế, P. Bến Nghé Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**2. Công ty con được hợp nhất**

**Công ty TNHH MTV Đầu Tư G Invest**

\* Địa chỉ: Số 2 Ngô Đức Kế, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

\* Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ tại ngày 31/12/2019: 100%

\* Quyền biểu quyết của công ty mẹ tại ngày 31/12/2019: 100%

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

***Công ty Cổ phần Khu Du lịch Đảo San Hô***

- \* Địa chỉ: Thôn Tây, Xã Ninh Vân, Thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa
- \* Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ tại ngày 31/12/2019: 99%
- \* Quyền biểu quyết của công ty mẹ tại ngày 31/12/2019: 99%

**3. Công ty liên kết được hợp nhất**

***Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương Mại Phương Đông***

- \* Địa chỉ: 40 Kim Biên, Quận 5, TP. Hồ Chí Minh.
- \* Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ tại ngày 31/12/2019: 30,88%
- \* Quyền biểu quyết của công ty mẹ tại ngày 31/12/2019: 30,88%

***Công ty Cổ phần Cơ khí Ngân hàng***

- \* Địa chỉ: Số 7 Phạm Văn Hai, Phường 1, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh
- \* Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ tại ngày 31/12/2019: 36%
- \* Quyền biểu quyết của công ty mẹ tại ngày 31/12/2019: 36%

**II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ KỶ KẾ TOÁN**

**1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

**2. Kỳ kế toán**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

**3. Cơ sở hợp nhất**

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 các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ 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 các công ty con khác 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.

Lợi ích của cổ đông thiểu số trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

**2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Công ty là kế toán trên máy tính.

**3. Công cụ tài chính**

*Ghi nhận ban đầu*

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: tiền mặt tại quỹ; tiền gửi ngân hàng; các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

**2. Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi 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, trong đó:

*Nợ phải thu quá hạn thanh toán:*

Mức trích lập dự phòng

Từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm

30% giá trị

Từ 1 năm đến dưới 2 năm

50% giá trị

Từ 2 năm đến dưới 3 năm

70% giá trị

Từ 3 năm trở lên

100% giá trị

*Nợ phải thu khác:*

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập dựa trên mức tổn thất dự kiến không thu hồi được. Số tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

**3. 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 nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời...) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

**4. Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản hữu hình được ghi nhận là tài sản cố định hữu hình nếu thỏa mãn đồng thời các tiêu chuẩn sau: (i) Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản đó; (ii) Có thời gian sử dụng trên 1 năm trở lên; (iii) Nguyên giá tài sản phải được xác định một cách tin cậy và có giá trị từ 30.000.000 VND trở lên.

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

**Nguyên giá**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm 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.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định hữu hình không tương tự hoặc tài sản khác được xác định theo giá trị hợp lý của tài sản cố định hữu hình nhận về, hoặc giá trị hợp lý của tài sản đem trao đổi, sau khi điều chỉnh các khoản tiền hoặc tương đương tiền trả thêm hoặc thu về. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định hữu hình tương tự, hoặc có thể hình thành do được bán để đổi lấy quyền sở hữu một tài sản tương tự được tính bằng giá trị còn lại của tài sản cố định đem trao đổi.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được tài trợ, được biếu tặng, được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý ban đầu hoặc giá trị danh nghĩa và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

**Khấu hao**

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:

|                           | Số năm  |
|---------------------------|---------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc    | 05 - 25 |
| Máy móc và thiết bị       | 05 - 10 |
| Phương tiện vận tải       | 06 - 10 |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 08 |
| Tài sản cố định khác      | 03 - 08 |

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

**5. Tài sản cố định vô hình**

Mọi chi phí thực tế mà doanh nghiệp đã chi ra thoả mãn đồng thời các tiêu chuẩn sau mà không hình thành tài sản cố định hữu hình thì được coi là tài sản cố định vô hình: (i) Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản đó; (ii) Có thời gian sử dụng trên 1 năm trở lên; (iii) Nguyên giá tài sản phải được xác định một cách tin cậy và có giá trị từ 30.000.000 VND trở lên.  
Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

**Nguyên giá**

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua riêng biệt bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Nguyên giá tài sản cố định vô hình hình thành trong quá trình sáp nhập doanh nghiệp có tính chất mua lại là giá trị hợp lý của tài sản đó vào ngày mua.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn khi được giao đất hoặc số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, hoặc giá trị quyền sử dụng đất nhận góp vốn liên doanh.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình được Nhà nước cấp hoặc được tặng, biếu, được xác định theo giá trị hợp lý ban đầu cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng theo dự tính.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định vô hình không tương tự hoặc tài sản khác được xác định theo giá trị hợp lý của tài sản cố định vô hình nhận về hoặc bằng với giá trị hợp lý của tài sản đem trao đổi, sau khi điều chỉnh các khoản tiền hoặc tương đương tiền trả thêm hoặc thu về. Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định vô hình tương tự, hoặc có thể hình thành do được bán để đổi lấy quyền sở hữu một tài sản tương tự được tính bằng giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đem trao đổi.

Toàn bộ chi phí nghiên cứu được ghi nhận vào chi phí phát sinh trong kỳ. Chi phí triển khai cho từng dự án chỉ được ghi nhận là tài sản cố định vô hình nếu Công ty đồng thời thỏa mãn được các điều kiện sau: (i) Tính khả thi về mặt kỹ thuật đảm bảo cho việc hoàn thành và đưa tài sản vô hình vào sử dụng theo dự tính hoặc để bán; (ii) Công ty dự định hoàn thành tài sản vô hình để sử dụng hoặc để bán; (iii) Công ty có khả năng sử dụng hoặc bán tài sản vô hình đó; (iv) Tài sản vô hình đó phải tạo ra được lợi ích kinh tế trong tương lai; (v) Công ty có đầy đủ các nguồn lực về kỹ thuật, tài chính và các nguồn lực khác để hoàn tất các giai đoạn triển khai, bán hoặc sử dụng tài sản vô hình đó; (vi) Có khả năng xác định một cách chắc chắn toàn bộ chi phí trong giai đoạn triển khai để tạo ra tài sản vô hình đó; và (vii) Ước tính có đủ tiêu chuẩn về thời gian sử dụng và giá trị theo quy định cho Tài sản cố định vô hình.

Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện sau thì được tính vào nguyên giá tài sản cố định vô hình: (i) Chi phí này có khả năng làm cho tài sản cố định vô hình tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu; (ii) Chi phí được đánh giá một cách chắc chắn và gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể.

**Khấu hao**

Tài sản cố định vô hình của Công ty là các quyền sử dụng đất lâu dài và phần mềm máy tính, Công ty không tiến hành trích khấu hao quyền sử dụng đất lâu dài, Phần mềm máy tính được khấu hao theo Phương pháp thẳng theo thời gian 8 năm.

**6. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư (nếu có).

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính từ 30 đến 40 năm.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

**7. Các khoản đầu tư tài chính**

***Hợp nhất kinh doanh***

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông thiểu số trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

***Đầu tư vào các công ty liên kết***

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong Báo cáo tài chính sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại bỏ khỏi Báo cáo tài chính hợp nhất.

***Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác***

Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư.

***Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính***

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn, Công ty trích lập dự phòng nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ, trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư.

**8. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được công vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty.

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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

**10. Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**11. Các khoản dự phòng**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau: (i) Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra; (ii) Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và (iii) Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

**12. Vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

**13. 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.

***Doanh thu bán hàng***

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau: (i) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; (ii) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; (iii) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (iv) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và (v) Chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng có thể xác định được.

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau: (i) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (ii) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; (iii) Phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán có thể xác định được; và (iv) Chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó có thể xác định được.

***Doanh thu từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia***

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia của Công ty được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau: (i) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó; và (ii) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

**14. Thuế**

***Thuế thu nhập hiện hành***

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần 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 chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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.

***Thuế thu nhập hoãn lại***

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 trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng 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.

***Thuế khác***

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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

(Đơn vị tính: VND)

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

|                      | <u>Cuối năm</u>       | <u>Đầu năm</u>        |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Tiền mặt           | 7.789.802.237         | 7.663.811.701         |
| - Tiền gửi ngân hàng | 12.029.698.279        | 16.279.587.714        |
| <b>Cộng</b>          | <b>19.819.500.516</b> | <b>23.943.399.415</b> |

**2. Phải thu khách hàng ngắn hạn**

|                                      | <u>Cuối năm</u>        | <u>Đầu năm</u>        |
|--------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| - Công ty CP GLENWOOD HORECA         | 9.238.000.000          | 1.350.000.000         |
| - Lê Ngọc Diễm                       | -                      | 22.500.000.000        |
| - Các khoản phải thu khách hàng khác | 98.282.284.660         | 5.122.820.786         |
| <b>Cộng</b>                          | <b>107.520.284.660</b> | <b>28.972.820.786</b> |

**3. Trả trước người bán ngắn hạn**

|                                           | <u>Cuối năm</u>      | <u>Đầu năm</u>        |
|-------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| - Công ty TNHH ĐT BĐS Phố Đông            | 3.000.000.000        | 7.885.329.843         |
| - Công ty CP Kinh doanh BĐS Anpha Land    | 435.571.529          | 5.660.178.653         |
| - Công ty CP Đầu tư và Xây Dựng Khánh Anh | -                    | 1.000.000.000         |
| - Trả trước người bán khác                | 5.349.337.295        | 216.152.352           |
| <b>Cộng</b>                               | <b>8.784.908.824</b> | <b>14.761.660.848</b> |

**4. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

|                       | <u>Cuối năm</u> | <u>Đầu năm</u>        |
|-----------------------|-----------------|-----------------------|
| - Cho các cá nhân vay | -               | 12.500.000.000        |
| <b>Cộng</b>           | <b>-</b>        | <b>12.500.000.000</b> |

(\*) Cho các cá nhân vay theo các hợp đồng vay với lãi suất 6,5%/năm, thời gian cho vay dưới 1 năm.

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

**5. Phải thu khác**

|                                            | Cuối năm              |          | Đầu năm               |          |
|--------------------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|                                            | Giá trị               | Dự phòng | Giá trị               | Dự phòng |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                         | <b>568.383.333</b>    | -        | <b>18.511.927.800</b> | -        |
| - Phải thu về cổ tức được chia             | -                     | -        | 482.346.900           | -        |
| - Phải thu chuyển nhượng cổ phần           | -                     | -        | 17.344.796.000        | -        |
| - Ký quỹ, ký cược                          | 568.050.000           | -        | 683.190.000           | -        |
| - Phải thu ngắn hạn khác                   | 333.333               | -        | 1.594.900             | -        |
| <b>b. Dài hạn</b>                          | <b>36.630.000.000</b> | -        | <b>20.000.000.000</b> | -        |
| - Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh  | 36.630.000.000        | -        | 20.000.000.000        | -        |
| + Công ty TNHH Thương mại dịch vụ BTUE (*) | -                     | -        | 20.000.000.000        | -        |
| + Công ty TNHH MTV CBD Shophouse (**)      | 36.630.000.000        | -        | -                     | -        |
| <b>Cộng</b>                                | <b>37.198.383.333</b> | -        | <b>38.511.927.800</b> | -        |

(\*) Hai bên thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01-2018/GI-BT ngày 20/12/2018 do không tiếp tục thực hiện.

(\*\*) Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 012019/HĐHT ngày 02/12/2019 giữa Công ty TNHH MTV Givest (Bên A) với Công ty TNHH MTV CBD Shophouse (bên B) về việc Đầu tư và khai thác một số căn hộ tại Dự án Valencia Riverside, Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với số vốn góp là 36,63 tỷ đồng. Thời gian hợp tác 10 năm. Lợi nhuận được phân chia là: Bên B có trách nhiệm thanh toán cho Bên A một khoản tiền tạm tính bằng ba mươi lăm (35%) lợi nhuận trước thuế mà Bên B thu được từ hoạt động khai thác và vận hành Dự Án trong một Kỳ Phân Chia ('Lợi Ích Kinh Doanh'). Tuy nhiên, trong trường hợp Lợi Ích Kinh Doanh của một Kỳ Phân Chia là thấp hơn giá trị tạm tính thì xác định giá trị lợi ích cố định là 335.000.000 đồng trên mỗi kỳ phân chia. Kỳ phân chia được tính từ ngày ngay sau khi hoạt động thi công dự án hoàn thành.

**6. Chi phí trả trước**

|                            | Cuối năm           | Đầu năm            |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>         | <b>25.019.000</b>  | <b>10.487.101</b>  |
| - Công cụ, dụng cụ phân bổ | 25.019.000         | 10.487.101         |
| <b>b. Dài hạn</b>          | <b>126.870.385</b> | <b>94.946.702</b>  |
| - Công cụ, dụng cụ phân bổ | 126.870.385        | 94.946.702         |
| <b>Cộng</b>                | <b>151.889.385</b> | <b>105.433.803</b> |

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

**7. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

|                               | Máy móc,<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận<br>tải, truyền dẫn | TSCĐ<br>hữu hình<br>khác | Tổng cộng       |
|-------------------------------|----------------------|---------------------------------------|--------------------------|-----------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                      |                                       |                          |                 |
| Số dư đầu năm                 | 254.511.758          | 6.216.018.182                         | 88.983.636               | 6.559.513.576   |
| Mua trong năm                 | -                    | 1.082.550.000                         | -                        | 1.082.550.000   |
| Thanh lý, nhượng bán          | -                    | (2.238.000.000)                       | -                        | (2.238.000.000) |
| Số dư cuối năm                | 254.511.758          | 5.060.568.182                         | 88.983.636               | 5.404.063.576   |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                      |                                       |                          |                 |
| Số dư đầu năm                 | 254.511.758          | 2.108.057.169                         | 64.883.910               | 2.427.452.837   |
| Khấu hao trong năm            | -                    | 771.327.269                           | 22.245.912               | 793.573.181     |
| Thanh lý, nhượng bán          | -                    | (780.191.667)                         | -                        | (780.191.667)   |
| Số dư cuối năm                | 254.511.758          | 2.099.192.771                         | 87.129.822               | 2.440.834.351   |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                      |                                       |                          |                 |
| Tại ngày đầu năm              | -                    | 4.107.961.013                         | 24.099.726               | 4.132.060.739   |
| Tại ngày cuối năm             | -                    | 2.961.375.411                         | 1.853.814                | 2.963.229.225   |

- Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng tại 31/12/2019: 254.511.758 VND

- Giá trị còn lại của TSCĐ dùng để thế chấp đảm bảo các khoản vay tại 31/12/2019 là: 1.908.896.245 VND.

**8. Tăng giảm tài sản cố định vô hình**

|                               | Quyền sử dụng<br>đất | Phần mềm<br>máy tính | TSCĐ vô hình<br>khác | Tổng cộng        |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                      |                      |                      |                  |
| Số dư đầu năm                 | 217.836.030.090      | 22.708.207.680       | 211.752.000          | 240.755.989.770  |
| Mua trong năm                 | -                    | -                    | -                    | -                |
| Chuyển sang BĐS đầu tư        | (90.009.090.909)     | -                    | -                    | (90.009.090.909) |
| Số dư cuối năm                | 127.826.939.181      | 22.708.207.680       | 211.752.000          | 150.746.898.861  |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                      |                      |                      |                  |
| Số dư đầu năm                 | 9.211.400.207        | 4.788.659.076        | 65.731.350           | 14.065.790.633   |
| Khấu hao trong năm            | 1.261.825.728        | 2.834.375.004        | 10.587.600           | 4.106.788.332    |
| Số dư cuối năm                | 10.473.225.935       | 7.623.034.080        | 76.318.950           | 18.172.578.965   |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                      |                      |                      |                  |
| Tại ngày đầu năm              | 208.624.629.883      | 17.919.548.604       | 146.020.650          | 226.690.199.137  |
| Tại ngày cuối năm             | 117.353.713.246      | 15.085.173.600       | 135.433.050          | 132.574.319.896  |

- Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay ngân hàng tại 31/12/2019 là: 60.187.500.000 VND.

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

**Mẫu số B 09 – DN/HN**

**9. Bất động sản đầu tư**

| Khoản mục                     | Quyền sử dụng đất | Nhà cửa         | Tổng cộng        |
|-------------------------------|-------------------|-----------------|------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                   |                 |                  |
| Số dư đầu năm                 | 72.317.985.000    | 220.348.718.392 | 292.666.703.392  |
| Đầu tư XDCB hoàn thành        | 80.035.275.709    | 88.143.961.063  | 168.179.236.772  |
| Tăng khác                     | 90.009.090.909    | -               | 90.009.090.909   |
| Thanh lý, nhượng bán          | (90.009.090.909)  | -               | (90.009.090.909) |
| Số dư cuối năm                | 152.353.260.709   | 308.492.679.455 | 460.845.940.164  |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                   |                 |                  |
| Số dư đầu năm                 | -                 | 16.847.960.426  | 16.847.960.426   |
| Khấu hao trong năm            | -                 | 9.339.347.240   | 9.339.347.240    |
| Số dư cuối năm                | -                 | 26.187.307.666  | 26.187.307.666   |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                   |                 |                  |
| Tại ngày đầu năm              | 72.317.985.000    | 203.500.757.966 | 275.818.742.966  |
| Tại ngày cuối năm             | 152.353.260.709   | 282.305.371.789 | 434.658.632.498  |

- Giá trị còn lại của BĐS đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2019 là: 192.229.674.322 đồng.

**10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

|                                           | Cuối năm              | Đầu năm                |
|-------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| - Dự án Aurora Western Village            | -                     | 156.252.709.301        |
| - Dự án Coral Beach Nha Trang             | 71.567.337.142        | 68.106.134.415         |
| - Công trình xây dựng cơ bản dở dang khác | 945.047.728           | 333.422.728            |
| <b>Cộng</b>                               | <b>72.512.384.870</b> | <b>224.692.266.444</b> |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

11. Đầu tư vào đơn vị khác

|                                                 | Cuối năm               |                 | Đầu năm                |                        |
|-------------------------------------------------|------------------------|-----------------|------------------------|------------------------|
|                                                 | Giá gốc                | Giá trị hợp lý  | Giá gốc                | Giá trị hợp lý         |
| * Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết       | 264.085.732.226        | -               | 264.927.319.224        | -                      |
| - Công ty CP Sản xuất và Thương Mại Phương Đông | 213.628.054.755        | -               | 213.628.054.755        | -                      |
| - Công ty CP Cơ Khí Ngân hàng                   | 50.605.884.667         | -               | 50.605.884.667         | -                      |
| - Lãi (lỗ) từ liên danh, liên kết               | (148.207.196)          | -               | 693.379.802            | -                      |
| * Đầu tư vào đơn vị khác                        | 28.500.000.000         | -               | 28.500.000.000         | -                      |
| - Công ty CP Phát triển nhà G Homes             | 28.500.000.000         | (5.581.133.250) | 28.500.000.000         | (3.282.642.703)        |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>292.585.732.226</b> | <b>-</b>        | <b>293.427.319.224</b> | <b>(3.282.642.703)</b> |

(\*) Theo qui định tại Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty chỉ đánh giá được những khoản đầu tư đối với Công ty niêm yết tại thời điểm 31/12/2019. Đối với các Công ty chưa thực hiện niêm yết, Công ty chưa xác định được định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

• Thuyết minh bổ sung về đầu tư góp vốn vào các đơn vị tại ngày 31/12/2019:

|                                                 | Mối quan hệ            |                 | Nơi thành lập và hoạt động |        | Tỷ lệ lợi ích            |  | Tỷ lệ quyền biểu quyết |  | Hoạt động kinh doanh chính |  |
|-------------------------------------------------|------------------------|-----------------|----------------------------|--------|--------------------------|--|------------------------|--|----------------------------|--|
|                                                 |                        |                 |                            |        |                          |  |                        |  |                            |  |
| - Công ty CP Sản xuất và Thương Mại Phương Đông | Công ty liên kết       | TP. Hồ Chí Minh | 30,88%                     | 30,88% | Sản xuất, Thương mại     |  |                        |  |                            |  |
| - Công ty CP Cơ Khí Ngân hàng                   | Công ty liên kết       | TP. Hồ Chí Minh | 36%                        | 36%    | Xây dựng, dịch vụ        |  |                        |  |                            |  |
| - Công ty CP Phát triển nhà G Homes             | Đầu tư vào đơn vị khác | TP. Hồ Chí Minh | 5,59%                      | 5,59%  | Kinh doanh BĐS, xây dựng |  |                        |  |                            |  |



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

Mẫu số B 09 – DN/HN

**12. Phải trả người bán ngắn hạn**

|                                                      | Cuối năm             |                       | Đầu năm              |                       |
|------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|                                                      | Giá trị              | Số có khả năng trả nợ | Giá trị              | Số có khả năng trả nợ |
| - Công ty TNHH Structon Việt Nam                     | -                    | -                     | 757.350.000          | 757.350.000           |
| - Công ty TNHH Giải Pháp Dịch vụ Khách hàng Tích hợp | -                    | -                     | 58.050.000           | 58.050.000            |
| - Công ty CP Đầu tư và Xây Dựng Khánh Anh            | 1.551.310.200        | 1.551.310.200         | -                    | -                     |
| - Công ty CP Đầu tư BĐS Phát An Gia                  | 500.000.000          | 500.000.000           | 500.000.000          | 500.000.000           |
| - Các khoản phải trả người bán khác                  | 289.530.762          | 289.530.762           | 1.714.672.660        | 1.714.672.660         |
| <b>Cộng</b>                                          | <b>2.340.840.962</b> | <b>2.340.840.962</b>  | <b>3.030.072.660</b> | <b>3.030.072.660</b>  |

**13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

|                              | Phải thu đầu năm   | Phải nộp đầu năm     | Tăng trong năm       | Giảm trong năm       | Phải thu cuối năm  | Phải nộp cuối năm    |
|------------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| Thuế giá trị gia tăng đầu ra | 3.527.582          | -                    | 175.527.582          | 172.000.000          | -                  | -                    |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp   | 213.376.954        | 3.561.605.691        | 3.169.571.162        | 3.389.715.389        | 213.376.954        | 3.341.461.464        |
| Thuế thu nhập cá nhân        | -                  | 155.029.796          | 278.091.459          | 330.117.392          | 2.970.000          | 105.973.863          |
| Các loại thuế khác           | -                  | -                    | 74.812.443           | 74.812.443           | -                  | -                    |
| <b>Cộng</b>                  | <b>216.904.536</b> | <b>3.716.635.487</b> | <b>3.698.002.646</b> | <b>3.966.645.224</b> | <b>216.346.954</b> | <b>3.447.435.327</b> |

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

Mẫu số B 09 - DN /HN

**14. Chi phí phải trả ngắn hạn**

|                         | <u>Cuối năm</u>      | <u>Đầu năm</u>       |
|-------------------------|----------------------|----------------------|
| - Lãi vay phải trả      | 1.374.450.000        | 1.984.549.306        |
| - Chi phí phải trả khác | -                    | 27.930.000           |
| <b>Cộng</b>             | <b>1.374.450.000</b> | <b>2.012.479.306</b> |

**15. Phải trả khác**

|                                                                    | <u>Cuối năm</u>      | <u>Đầu năm</u>       |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                                 |                      |                      |
| - Kinh phí công đoàn                                               | 59.252.929           | 51.588.229           |
| - Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn                                    | 726.276.650          | 1.159.974.250        |
| - Phải trả về tiền nhận chuyển nhượng cổ phần<br>+ Ông Lê Văn Minh | 1.000.000.000        | 6.503.719.370        |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác                                | 69.803.000           | 129.353.335          |
| <b>Cộng</b>                                                        | <b>1.855.332.579</b> | <b>7.844.635.184</b> |
| <b>b. Dài hạn</b>                                                  |                      |                      |
| - Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn                                     | 477.155.000          | 618.725.000          |
| <b>Cộng</b>                                                        | <b>477.155.000</b>   | <b>618.725.000</b>   |

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

**16. Vay và nợ thuê tài chính**

|                            | Cuối năm              |                       | Trong năm          |                       | Đầu năm                |                        |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
|                            | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ | Tăng               | Giảm                  | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |
| <b>a. Vay ngắn hạn</b>     |                       |                       |                    |                       |                        |                        |
| Vay dài hạn đến hạn trả    | 515.533.366           | 515.533.366           | 515.533.338        | 867.599.988           | 867.600.016            | 867.600.016            |
| - Ngân hàng Hong Leong (1) | 515.533.366           | 515.533.366           | 515.533.338        | 867.599.988           | 867.600.016            | 867.600.016            |
| - Ngân hàng Seabank (2)    | -                     | -                     | -                  | 305.199.996           | 305.199.996            | 305.199.996            |
|                            | 515.533.366           | 515.533.366           | 515.533.338        | 562.399.992           | 562.400.020            | 562.400.020            |
| <b>b. Vay dài hạn</b>      |                       |                       |                    |                       |                        |                        |
| Vay dài hạn                | 75.939.000.000        | 75.939.000.000        | 306.000.000        | 35.202.233.349        | 110.835.233.349        | 110.835.233.349        |
| - Ngân hàng Hong Leong (1) | -                     | -                     | -                  | 686.700.011           | 686.700.011            | 686.700.011            |
| - Ngân hàng Seabank (2)    | -                     | -                     | -                  | 515.533.338           | 515.533.338            | 515.533.338            |
| - Trái Phiếu phát hành (3) | 75.939.000.000        | 75.939.000.000        | 306.000.000        | 34.000.000.000        | 109.633.000.000        | 109.633.000.000        |
| <b>Cộng</b>                | <b>76.454.533.366</b> | <b>76.454.533.366</b> | <b>821.533.338</b> | <b>36.069.833.337</b> | <b>111.702.833.365</b> | <b>111.702.833.365</b> |

**Chi tiết các khoản vay tại thời điểm 31/12/2019:**

- Vay dài hạn Ngân hàng TNHH MTV Hong Leong Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số HCM/2017/031/VF/HDTD ký ngày 6/2/2017, Số tiền cho vay 1.526.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất cho vay 7,5%/năm trong 2 năm đầu tiên kể từ ngày giải ngân. Lãi suất sau thời gian đó sẽ là Lãi suất cơ bản của ngân hàng cộng với biên độ 2,6%/năm. Mục đích vay mua xe ô tô Ford Explorer. Tài sản đảm bảo là xe ô tô hình thành từ khoản vay.
- Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Sài Gòn theo Hợp đồng tín dụng số 182715/HĐTD-TD/HĐDN ngày 03/11/2015, số tiền cho vay: 2.812.000.000 VND, thời hạn vay là 60 tháng, lãi suất cho vay trong 12 tháng đầu là 7% và được thay đổi theo từng khế ước nhận nợ. Mục đích vay: mua xe ô tô Mercedes Benz. Tài sản đảm bảo là xe ô tô hình thành từ khoản vay.
- Trái phiếu phát hành: Công ty phát hành trái phiếu theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 131016/QĐ-HĐQT ngày 13/10/2016 với số lượng trái phiếu là 170 trái phiếu với mệnh giá: 1.000.000.000 VND. Kỳ hạn 5 năm kể từ ngày 26/10/2016, lãi suất 8,5%/năm cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo được tính bằng tổng 2,6%/năm và trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND kỳ hạn 12 tháng thanh toán lãi cuối kỳ được công bố tại hội sở/sở giao các ngân hàng: BIDV; Vietinbank; Vietcombank và VIBbank. Tài sản đảm bảo là 05 (năm) Quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền trên đất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

17. Vốn chủ sở hữu

17.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

|                   | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ Đầu tư phát triển | Quỹ khác chủ sở hữu | Cổ phiếu quỹ    | Lợi nhuận chưa phân phối | Tổng cộng         |
|-------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|-----------------|--------------------------|-------------------|
| <b>NĂM TRƯỚC</b>  |                           |                      |                       |                     |                 |                          |                   |
| Số dư đầu năm     | 1.011.301.000.000         | (469.161.000)        | 1.192.604.567         | 2.352.834.000       |                 | 18.054.920.670           | 1.032.432.198.237 |
| Tăng vốn          | 2.200.000.000             | -                    | -                     | -                   |                 | -                        | 2.200.000.000     |
| Lãi trong năm     | -                         | -                    | -                     | -                   |                 | 11.380.507.796           | 11.380.507.796    |
| Tăng do hợp nhất  | -                         | -                    | -                     | -                   |                 | 5.134.507.845            | 5.134.507.845     |
| Tăng khác         | -                         | -                    | -                     | 11.526.510          |                 | -                        | 11.526.510        |
| Giảm do hợp nhất  | -                         | -                    | (1.192.604.567)       | -                   |                 | (490.033.326)            | (1.192.604.567)   |
| Thù lao HĐQT, BKS | -                         | -                    | -                     | -                   |                 | -                        | (490.033.326)     |
| Số dư cuối năm    | 1.013.501.000.000         | (469.161.000)        | -                     | 2.364.360.510       | -               | 34.079.902.985           | 1.049.476.102.495 |
| <b>NĂM NAY</b>    |                           |                      |                       |                     |                 |                          |                   |
| Số dư đầu năm     | 1.013.501.000.000         | (469.161.000)        | -                     | 2.364.360.510       | -               | 34.079.902.985           | 1.049.476.102.495 |
| Mua cổ phiếu quỹ  | -                         | -                    | -                     | -                   | (7.119.244.348) | 6.683.756.564            | (435.487.784)     |
| Tăng khác         | -                         | -                    | -                     | -                   | -               | 33.396.996               | 33.396.996        |
| Thù lao HĐQT, BKS | -                         | -                    | -                     | -                   | -               | (196.049.992)            | (196.049.992)     |
| Số dư cuối năm    | 1.013.501.000.000         | (469.161.000)        | -                     | 2.364.360.510       | (7.119.244.348) | 40.601.006.553           | 1.048.877.961.715 |

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

**17.2. Cổ phiếu**

|                                        | <u>Cuối năm</u><br><u>Cổ phiếu</u> | <u>Đầu năm</u><br><u>Cổ phiếu</u> |
|----------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành    | 101.350.100                        | 101.350.100                       |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 101.350.100                        | 101.350.100                       |
| Cổ phiếu phổ thông                     | 101.350.100                        | 101.350.100                       |
| Cổ phiếu ưu đãi                        | -                                  | -                                 |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại         | 1.700.510                          | -                                 |
| Cổ phiếu phổ thông                     | 1.700.510                          | -                                 |
| Cổ phiếu ưu đãi                        | -                                  | -                                 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành        | 99.649.590                         | 101.350.100                       |
| Cổ phiếu phổ thông                     | 99.649.590                         | 101.350.100                       |
| Cổ phiếu ưu đãi                        | -                                  | -                                 |

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

(Đơn vị tính: VND)

**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|                                           | <u>Năm nay</u>         | <u>Năm trước</u>       |
|-------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Doanh thu                                 | 163.236.076.388        | 186.843.341.286        |
| Doanh thu bán hàng và dịch vụ đã cung cấp | 163.236.076.388        | 186.843.341.286        |
| Các khoản giảm trừ                        | 8.181.818              | 9.240.666              |
| Giảm giá hàng bán                         | 8.181.818              | 9.240.666              |
| <b>Doanh thu thuần</b>                    | <b>163.227.894.570</b> | <b>186.834.100.620</b> |

**2. Giá vốn hàng bán**

|                                           | <u>Năm nay</u>         | <u>Năm trước</u>       |
|-------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Giá vốn của hàng hóa, dịch vụ đã cung cấp | 126.716.704.376        | 152.115.179.177        |
| <b>Cộng</b>                               | <b>126.716.704.376</b> | <b>152.115.179.177</b> |

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                 | <u>Năm nay</u>     | <u>Năm trước</u>     |
|---------------------------------|--------------------|----------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay      | 268.486.556        | 1.139.142.591        |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia     | -                  | 22.500               |
| Lãi chuyển nhượng Cổ phần       | -                  | 6.061.803.472        |
| Lãi từ đầu tư cổ phiếu ngắn hạn | -                  | 43.225.992           |
| <b>Cộng</b>                     | <b>268.486.556</b> | <b>7.244.194.555</b> |

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

**Mẫu số B 09 - DN/HN**

**4. Chi phí tài chính**

|                                       | <u>Năm nay</u>        | <u>Năm trước</u>      |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí lãi vay                       | 10.326.202.339        | 11.717.070.720        |
| Hoàn nhập (-), trích lập (+) dự phòng | 2.298.490.547         | 2.482.059.873         |
| Chi phí tài chính khác                | 306.000.002           | 337.328.063           |
| <b>Cộng</b>                           | <b>12.930.692.888</b> | <b>14.536.458.656</b> |

**5. Chi phí bán hàng**

|                            | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u>   |
|----------------------------|----------------|--------------------|
| Chi phí nhân viên bán hàng | -              | 296.763.001        |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài  | -              | 41.397.396         |
| Chi phí bán hàng khác      | -              | 113.430.473        |
| <b>Cộng</b>                | <b>-</b>       | <b>451.590.870</b> |

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                            | <u>Năm nay</u>        | <u>Năm trước</u>      |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý  | 2.870.963.470         | 4.928.221.738         |
| Chi phí đồ dùng văn phòng  | 320.744.814           | 282.775.203           |
| Chi phí khấu hao           | 4.900.361.513         | 5.040.810.837         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài  | 627.832.669           | 952.231.981           |
| Chi phí quản lý khác       | 1.344.317.054         | 2.845.479.636         |
| Lợi thế thương mại phân bổ | 3.076.411.908         | 5.784.517.044         |
| <b>Cộng</b>                | <b>13.140.631.428</b> | <b>19.834.036.439</b> |

**7. Lợi nhuận khác**

|                                | <u>Năm nay</u>     | <u>Năm trước</u>     |
|--------------------------------|--------------------|----------------------|
| <b>Thu nhập khác</b>           | <b>385.104.700</b> | <b>7.728.534.278</b> |
| Lãi từ thanh lý TSCĐ           | -                  | 145.460.000          |
| Thu từ tiền bỏ cọc thuê căn hộ | 357.174.700        | 7.363.450.000        |
| Thu nhập khác                  | 27.930.000         | 219.624.278          |
| <b>Chi phí khác</b>            | <b>307.481.707</b> | <b>385.693.198</b>   |
| Lỗ từ thanh lý TSCĐ            | 94.171.969         | -                    |
| Tiền phạt thuế, chậm nộp thuế  | 213.309.738        | 337.814.540          |
| Chi phí khác                   | -                  | 47.878.658           |
| <b>Lợi nhuận khác</b>          | <b>77.622.993</b>  | <b>7.342.841.080</b> |

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

**Mẫu số B 09 - DN/HN**

**8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

|                             | Năm nay              | Năm trước            |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| - Thuế TNDN Công ty mẹ      | 3.158.088.347        | 3.199.407.662        |
| - Thuế TNDN các Công ty con | 11.482.815           | 179.056.377          |
| <b>Cộng</b>                 | <b>3.169.571.162</b> | <b>3.378.464.039</b> |

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

**9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

|                                                            | Năm nay       | Năm trước      |
|------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| - Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế                               | 6.683.756.564 | 11.380.507.796 |
| - Các khoản điều chỉnh:                                    | -             | -              |
| - Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ phiếu phổ thông         | 6.683.756.564 | 11.380.507.796 |
| - Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu) | 101.349.019   | 101.350.100    |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                            | <b>66</b>     | <b>112</b>     |

**10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

|                                    | Năm nay               | Năm trước             |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 320.744.814           | 7.189.918.169         |
| - Chi phí nhân công                | 2.870.963.470         | 6.881.482.664         |
| - Chi phí khấu hao tài sản cố định | 14.239.708.753        | 12.647.245.839        |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 11.574.158.146        | 15.218.910.447        |
| - Chi phí khác                     | 1.344.317.054         | 9.465.006.937         |
| <b>Cộng</b>                        | <b>30.349.892.237</b> | <b>51.402.564.056</b> |

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

(Đơn vị tính: VND)

**1. Thông tin về các bên liên quan**

| Bên liên quan                           | Mối quan hệ        |               |
|-----------------------------------------|--------------------|---------------|
| - Công ty CP Sản xuất và TM Phương Đông | Công ty liên kết   |               |
| Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan |                    |               |
| Bên liên quan                           | Nội dung nghiệp vụ | Giá trị (VND) |
| - Công ty CP Sản xuất và TM Phương Đông | Chuyển tiền cổ tức | 482.346.900   |

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

*Sổ dư với các bên liên quan*

| Bên liên quan                              | Nội dung nghiệp vụ | Số cuối năm | Số đầu năm  |
|--------------------------------------------|--------------------|-------------|-------------|
| - Công ty CP Sản xuất và TM<br>Phương Đông | Phải thu khác      | -           | 482.346.900 |

*Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc*

|                             | Năm nay            | Năm trước            |
|-----------------------------|--------------------|----------------------|
| - Thu nhập của Ban Giám đốc | 612.000.000        | 640.222.517          |
| - Thù lao Hội đồng Quản trị | 244.836.996        | 456.325.334          |
| <b>Cộng</b>                 | <b>856.836.996</b> | <b>1.096.547.851</b> |

**2. Báo cáo bộ phận**

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý.

**2.1. Thông tin bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh**

|                                           | Kinh doanh bất động sản | Thương mại       | Cộng                     |
|-------------------------------------------|-------------------------|------------------|--------------------------|
| Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài  | 150.232.216.488         | 12.995.678.082   | 163.227.894.570          |
| Khấu hao và chi phí phân bổ               | (113.894.763.626)       | (12.821.940.750) | (126.716.704.376)        |
| Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh     | 36.337.452.862          | 173.737.332      | 36.511.190.194           |
| Chi phí không phân bổ                     |                         | -                | (13.140.631.428)         |
| Doanh thu tài chính                       |                         | -                | 268.486.556              |
| Chi phí tài chính                         |                         | -                | (12.930.692.888)         |
| Lợi nhuận từ Công ty liên kết, liên doanh |                         | -                | (841.586.998)            |
| Thu nhập khác                             | -                       | -                | 385.104.700              |
| Chi phí khác                              | -                       | -                | (307.481.707)            |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế              | -                       | -                | 9.944.388.429            |
| Chi phí thuế                              | -                       | -                | (3.258.393.254)          |
| <b>Lợi nhuận sau thuế</b>                 | -                       | -                | <b>6.685.995.175</b>     |
| <b>TÀI SẢN</b>                            |                         |                  |                          |
| Tài sản bộ phận                           | 994.445.696.648         | -                | 994.445.696.648          |
| Tài sản không phân bổ                     |                         | -                | 142.320.838.930          |
| <b>Tổng tài sản</b>                       |                         | -                | <b>1.136.766.535.578</b> |
| <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>                        |                         |                  |                          |
| Nợ phải trả bộ phận                       | 84.183.581.700          | -                | 84.183.581.700           |
| Nợ phải trả không phân bổ                 | -                       | -                | 3.113.163.229            |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>                   | -                       | -                | <b>87.296.744.929</b>    |

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

**2.2 Thông tin bộ phận thứ yếu theo khu vực địa lý**

|                                          | TP. Hồ Chí Minh   | Nha Trang       | Tổng cộng toàn Công ty |
|------------------------------------------|-------------------|-----------------|------------------------|
| <b>KẾT QUẢ KINH DOANH</b>                |                   |                 |                        |
| Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài | 157.907.894.570   | 5.320.000.000   | 163.227.894.570        |
| Giá vốn                                  | (123.116.704.376) | (3.600.000.000) | (126.716.704.376)      |
| Lợi nhuận gộp                            | 34.791.190.194    | 1.720.000.000   | 36.511.190.194         |
| Tài sản bộ phận                          | 1.020.383.946.888 | 116.382.588.690 | 1.136.766.535.578      |
| Nợ phải trả bộ phận                      | 85.745.434.729    | 1.551.310.200   | 87.296.744.929         |

**3. Công cụ tài chính**

Ngày 06/11/2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày Báo cáo tài chính và Thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), có hiệu lực đối với các Báo cáo tài chính từ năm 2011 trở đi. Tuy nhiên, Thông tư 210 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 kế toán quốc tế và Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế. Các khoản mục tài sản và nợ của Công ty vẫn được ghi nhận và hạch toán theo các quy định hiện hành của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Hệ thống kế toán Việt Nam.

**3.1. Các loại công cụ tài chính**

|                                      | Giá trị ghi sổ         |                        |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                      | Cuối năm               | Đầu năm                |
| <b>Tài sản tài chính</b>             |                        |                        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền   | 19.819.500.516         | 23.943.399.415         |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 108.088.667.993        | 47.484.748.586         |
| Đầu tư ngắn hạn                      | -                      | 12.500.000.000         |
| Đầu tư dài hạn                       | 323.634.598.976        | 310.144.676.521        |
| <b>Cộng</b>                          | <b>451.542.767.485</b> | <b>394.072.824.522</b> |
| <b>Nợ phải trả tài chính</b>         |                        |                        |
| Các khoản vay                        | 76.454.533.366         | 111.702.833.365        |
| Phải trả người bán và phải trả khác  | 4.673.328.541          | 11.493.432.844         |
| Chi phí phải trả                     | 1.374.450.000          | 2.012.479.306          |
| <b>Cộng</b>                          | <b>82.502.311.907</b>  | <b>125.208.745.515</b> |

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do 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 nợ phải trả tài chính.

**3.2. Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản trị 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/chủ sở hữu thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền), phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông/chủ sở hữu của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

**3.3. Quản lý rủi ro tài chính**

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá cổ phiếu), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro tài chính do thiếu thị trường mua bán các công cụ tài chính này.

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

**3.3.1 Quản lý rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

**3.3.2 Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu**

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư vào cổ phiếu và các phân tích dự báo thị trường.

**3.3.3 Quản lý 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.

**3.3.4 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 nợ phải trả 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 mức dự phòng tiền mặt và tiền gửi ngân hàng, các khoản vay, nguồn vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn cho nợ phải trả tài chính phi phái sinh và tài sản tài chính phi phái sinh trên cơ sở không chiết khấu tại thời điểm lập báo cáo:

| Khoản mục                            | Dưới 1 năm             | Từ 1 năm - 5 năm       | Tổng                   |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH</b>         |                        |                        |                        |
| <b>Số dư cuối năm</b>                |                        |                        |                        |
| Các khoản vay                        | 515.533.366            | 75.939.000.000         | 76.454.533.366         |
| Phải trả người bán và phải trả khác  | 4.196.173.541          | 477.155.000            | 4.673.328.541          |
| Chi phí phải trả                     | 1.374.450.000          | -                      | 1.374.450.000          |
| <b>Cộng</b>                          | <b>6.086.156.907</b>   | <b>76.416.155.000</b>  | <b>82.502.311.907</b>  |
| <b>Số dư đầu năm</b>                 |                        |                        |                        |
| Các khoản vay                        | 867.600.016            | 110.835.233.349        | 111.702.833.365        |
| Phải trả người bán và phải trả khác  | 10.874.707.844         | 618.725.000            | 11.493.432.844         |
| Chi phí phải trả                     | 2.012.479.306          | -                      | 2.012.479.306          |
| <b>Cộng</b>                          | <b>13.754.787.166</b>  | <b>111.453.958.349</b> | <b>125.208.745.515</b> |
| <b>TÀI SẢN TÀI CHÍNH</b>             |                        |                        |                        |
| <b>Số dư cuối năm</b>                |                        |                        |                        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền   | 19.819.500.516         | -                      | 19.819.500.516         |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 108.088.667.993        | -                      | 108.088.667.993        |
| Đầu tư dài hạn                       | -                      | 323.634.598.976        | 323.634.598.976        |
| <b>Cộng</b>                          | <b>127.908.168.509</b> | <b>323.634.598.976</b> | <b>451.542.767.485</b> |
| <b>Số dư đầu năm</b>                 |                        |                        |                        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền   | 23.943.399.415         | -                      | 23.943.399.415         |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 47.484.748.586         | -                      | 47.484.748.586         |
| Đầu tư ngắn hạn                      | 12.500.000.000         | -                      | 12.500.000.000         |
| Đầu tư dài hạn                       | -                      | 310.144.676.521        | 310.144.676.521        |
| <b>Cộng</b>                          | <b>83.928.148.001</b>  | <b>310.144.676.521</b> | <b>394.072.824.522</b> |

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

**4. Các khoản công nợ tiềm tàng**

Công ty không có khoản công nợ tiềm tàng nào tính đến ngày 31/12/2019.

**5. Sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính**

Không có sự kiện nào cần trình bày sau ngày kết thúc năm tài chính.

**6. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt tại Hà Nội.



Nguyễn Nhân Bảo  
Tổng Giám đốc  
Ngày 01 tháng 04 năm 2020

Lê Thị Ngọc Ánh  
Kế toán trưởng

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân  
Người lập biểu