

Số: 1014/KH-QLKDN

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 5 năm 2021

## KẾ HOẠCH

### Sản xuất kinh doanh và đầu tư phát triển năm 2021

(Kế hoạch sản xuất kinh doanh và đầu tư phát triển năm 2021 đã được Hội đồng thành viên phê duyệt tại Biên bản số 08/BB-HDTV ngày 13/4/2021)

## I. TÌNH HÌNH SẢN XUẤT KINH DOANH VÀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NĂM 2020:

### 1. Kết quả thực hiện năm 2020:

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2020		Thực hiện /Kế hoạch
		Kế hoạch	Thực hiện	
	A	(1)	(2)	(3)=(2)/(1)
<b>1</b>	<b>Doanh thu</b>	<b>579.579</b>	<b>573.556</b>	<b>99%</b>
1.1	Doanh thu cho thuê nhà thuộc SHNN	401.751	404.416	101%
	+Nhà ở	20.337	19.866	98%
	+Nhà kinh doanh	381.413	384.551	101%
	+ Khác	-	-	0%
1.2	Doanh thu cho thuê nhà kinh doanh công ty	177.828	169.140	95%
	+Nhà kinh doanh	111.405	110.171	99%
	+Xây dựng công trình thiết kế, vẽ hiện trạng	24.203	25.454	105%
	+Hoạt động tài chính	15.678	5.980	38%
	+Thu nhập khác	26.542	27.536	104%
<b>2</b>	<b>Chi phí</b>	<b>430.901</b>	<b>470.492</b>	<b>109%</b>
2.1	Chi phí cho thuê nhà thuộc SHNN	333.515	383.731	115%
2.2	Chi phí hoạt động kinh doanh công ty	97.386	86.762	89%
<b>3</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>148.678</b>	<b>103.064</b>	<b>69%</b>
3.1	Lợi nhuận trước thuế cho thuê nhà thuộc SHNN	68.236	20.686	30%
3.2	Lợi nhuận trước thuế hoạt động kinh doanh công ty	80.442	82.378	102%
<b>4</b>	<b>Thuế và nộp ngân sách nhà nước</b>	<b>454.217</b>	<b>369.692</b>	<b>81%</b>
4.1	Thuế và nộp ngân sách nhà nước cho thuê nhà thuộc SHNN	379.137	356.751	94%
4.2	Thuế và nộp ngân sách nhà nước hoạt động kinh doanh công ty	75.080	12.941	17%



## **2. Phân tích đánh giá tình hình sản xuất kinh doanh:**

**Doanh thu:** Thực hiện năm 2020 là 573,556 tỷ đồng, đạt 99% so với kế hoạch năm 2020. Trong đó:

- Doanh thu cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước là 19,866 tỷ đồng, đạt 98% so với kế hoạch năm 2020.

- Doanh thu cho thuê nhà kinh doanh thuộc sở hữu nhà nước là 384,551 tỷ đồng, đạt 101% so với kế hoạch năm 2020.

- Doanh thu cho thuê nhà kinh doanh từ dự án Công ty là 110,171 tỷ đồng, đạt 99% so với kế hoạch năm 2020.

- Doanh thu xây dựng chống mối, thiết kế, vẽ hiện trạng là 25,454 tỷ đồng, đạt 105% so với kế hoạch năm 2020.

- Doanh thu hoạt động tài chính là 5,980 tỷ đồng, đạt 38% so với kế hoạch năm 2020. Do Công ty chưa thực hiện thoái vốn đầu tư tại Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển TP.HCM (HDBank).

- Doanh thu khác là 27,536 tỷ đồng, đạt 104% so với kế hoạch năm 2020.

**Lợi nhuận trước thuế:** Thực hiện năm 2020 là 103,064 tỷ đồng, đạt 69% so với kế hoạch năm 2020.

**Thuế và các khoản nộp ngân sách nhà nước:** Thực hiện năm 2020 là 369,692 tỷ đồng, đạt 81% so với kế hoạch năm 2020.

## **II. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH VÀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NĂM 2021:**

### **1. Mục tiêu:**

- Phát triển hoạt động kinh doanh theo hướng ổn định, bền vững, củng cố và phát triển hình ảnh, thương hiệu, uy tín của Công ty trên thị trường.

- Thực hiện công tác quản lý và bán nhà thuộc sở hữu nhà nước theo đúng quy định.

- Nâng cao hiệu quả hoạt động liên doanh, liên kết các dự án của Công ty.

### **2. Nhiệm vụ:**

- Đảm bảo hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch tài chính năm 2021.

- Chăm lo tốt đời sống của Người lao động.

- Đẩy mạnh cải cách hành chính, tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý điều hành.

- Thực hành tiết kiệm, chống lãng phí, chấp hành tốt chính sách, pháp luật của nhà nước, thực hiện dân chủ cơ sở.

### **3. Kế hoạch sản xuất kinh doanh:**

#### *3.1. Kế hoạch chỉ tiêu sản lượng chính:*

- Thực hiện tiếp nhận, cho thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước theo đúng quy định hiện hành.

- Ký mới, gia hạn các hợp đồng thuê nhà đúng thời hạn.

- Kiểm tra nguồn nhà đang quản lý để đảm bảo việc sử dụng nhà đúng đối tượng được thuê. Duy tu, sửa chữa nguồn nhà thuộc sở hữu nhà nước nhằm đáp ứng nhu cầu sử dụng của hộ dân, đơn vị thuê.

- Rà soát các dự án có tính khả thi, hiệu quả để hoàn tất thủ tục chuẩn bị đầu tư và triển khai thực hiện dự án .

#### *3.2. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2021:*

Căn cứ Thông báo số 751/TB-ĐTTC ngày 27/4/2021 của Công ty Đầu tư Tài chính nhà nước TP.HCM về việc thông báo Kế hoạch tài chính năm 2021 của Công ty, theo đó các chỉ tiêu tài chính năm 2021 như sau:

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

<b>STT</b>	<b>Các chỉ tiêu</b>	<b>Kế hoạch năm 2021</b>
1	Doanh thu	592.896
2	Lợi nhuận trước thuế	151.278
3	Thuế và nộp ngân sách nhà nước	461.977

### **4. Hoạt động liên doanh, liên kết:**

- Dự án 101 Nguyễn Du, quận 1: Theo dõi tình hình thi hành án tại Công ty Phát triển Căn hộ Hướng Công viên (GVC) và đề nghị Người đại diện phần vốn nhà nước báo cáo đầy đủ về quá trình thi hành án để có hướng xử lý kịp thời.

- Dự án 111 Nguyễn Du, quận 1: Tiếp tục theo dõi tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh tại Công ty Liên doanh Căn hộ Công viên Nguyễn Du (NDPR).

- Về tỷ lệ góp vốn: Thực hiện kiến nghị kiểm toán năm 2013 của Kiểm toán nhà nước, Công ty tiếp tục đàm phán, thương lượng với đối tác về tỷ lệ góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư dự án số 25 Bis Nguyễn Thị Minh Khai, quận 1.

- Đánh giá hiệu quả đầu tư tại dự án số 17 Lê Minh Xuân, quận Tân Bình.

### **III. CÁC GIẢI PHÁP THỰC HIỆN:**

#### **1. Giải pháp về tài chính:**

- Quản lý tài chính chặt chẽ, đúng quy định, nâng cao hiệu quả công tác tài chính, kế toán của các đơn vị trực thuộc.

- Theo dõi công nợ để có hướng xử lý đối với các khách hàng chậm thanh toán tiền thuê nhà, tăng cường công tác thu tiền thuê nhà, thu nợ tồn đọng.

- Quản lý, theo dõi hoạt động của các liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư.

- Tiếp tục thực hiện việc thoái vốn đầu tư tại Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố Hồ Chí Minh (HDBank) theo đúng quy định.

- Tiếp tục thực hiện theo các kiến nghị của Kiểm toán nhà nước về việc kiểm toán Báo cáo tài chính và các hoạt động liên quan đến quản lý, sử dụng vốn, tài sản nhà nước. Thực hiện quyết toán đối với dự án số 138-142 Hai Bà Trưng, quận 1 và dự án số 203 Nguyễn Trãi, quận 1.

#### **2. Giải pháp về sản xuất:**

- Gia hạn, điều chỉnh, ký mới các hợp đồng thuê nhà.

- Xây dựng kế hoạch, phân loại nợ khả thu và không khả thu để tập trung thu hồi nợ cũ.

- Đảm bảo triển khai thực hiện các dự án đúng tiến độ, đạt chất lượng để sớm đưa vào khai thác, sử dụng.

- Tập trung củng cố, nâng cao hiệu quả hoạt động của các Xí nghiệp trực thuộc, phát huy thế mạnh của từng Xí nghiệp.

#### **3. Giải pháp về nguồn nhân lực:**

- Đào tạo nâng cao trình độ quản lý, chuyên môn, nghiệp vụ nhằm nâng cao vai trò điều hành và hiệu quả sản xuất kinh doanh trong thời gian tới.

- Xây dựng lộ trình để bồi dưỡng, huấn luyện, cập nhật kiến thức, kỹ năng mềm phù hợp với nghiệp vụ chuyên môn cho toàn thể Người lao động Công ty.

#### 4. Giải pháp về công nghệ - kỹ thuật:

Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin trong công tác chuyên môn, lưu trữ hồ sơ, xây dựng phần mềm quản lý giữa các Phòng, ban và xí nghiệp.

#### 5. Giải pháp về quản lý và điều hành:

- Triển khai thực hiện Quy chế dân chủ ở cơ sở, đảm bảo thực hiện tốt các quy định của pháp luật về lao động.

- Thực hiện công tác kiểm tra, giám sát chặt chẽ và đánh giá hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh định kỳ hàng tháng.

- Xây dựng bộ máy cơ cấu tổ chức Công ty tinh gọn và hiệu quả, phù hợp với định hướng phát triển của Công ty, đánh giá kết quả thực hiện công việc hiệu quả, năng suất và chất lượng công việc của người lao động.

- Thực hiện nghiêm các quy định về quản lý cán bộ, quản lý lao động, đảm bảo việc làm nâng cao đời sống người lao động. / *ml*



#### Nơi nhận:

- Công ty Đầu tư Tài chính nhà nước TP.HCM;
- HĐQT, KSV, BGĐ Công ty;
- P.TCHC,
- Lưu: VT, KHĐT. LN.

**GIÁM ĐỐC**



*Trương Trọng Thảo*

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (**VIETVALUES**)  
Công ty thành viên của *JPA International*  
Trụ sở chính : 33 Phan Văn Khỏe, phường 13, quận 5, Tp.HCM  
Tel : +84 (28) 3859 4168 Fax : +84 (28) 3859 2285  
Email : contact@vietvalues.com Website : www.vietvalues.com



# **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH – TỔNG HỢP**

**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020**

**CÔNG TY TNHH MTV QUẢN LÝ KINH DOANH NHÀ  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

## MỤC LỤC

Nội dung	Trang
1. Báo cáo của Hội đồng thành viên	02 - 03
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	05 - 07
3. Bảng cân đối kế toán (tổng hợp) tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	08 - 09
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (tổng hợp) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	10 - 11
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tổng hợp) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	12
6. Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tổng hợp) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	13 - 51

---



## BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây được gọi tắt là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính (tổng hợp) của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được kiểm toán của Công ty.

### 1. Khái quát chung về công ty

Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh được chuyển đổi từ Công ty Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 3856/QĐ-UBND ngày 01 tháng 09 năm 2010 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên số 0301124062 ngày 13 tháng 10 năm 2010, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 26 tháng 11 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ : 1.289.879.000.000 VND.

Vốn pháp định : 6.000.000.000 VND.

### 2. Trụ sở chính hoạt động

Địa chỉ : Số 49 Trần Quốc Thảo, phường 06, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại : +84 (28) 3823 7170

Fax : +84 (28) 3829 8585

Mã số thuế : 0301124062

### 3. Ngành nghề kinh doanh

- Quản lý cho thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước đối với cán bộ, công nhân viên, nhân dân và các doanh nghiệp nhà nước;
- Cho thuê nhà đối với các thành phần kinh tế ngoài quốc doanh;
- Thiết kế, xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp;
- Xây dựng, sửa chữa, cải tạo các công trình dân dụng;
- Thiết kế-xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp (xây dựng và hoàn thiện);
- Quản lý dự án;
- Lập dự án đầu tư;
- Đo vẽ hiện trạng nhà;
- Dịch vụ diệt côn trùng, chống mối mọt (trừ dịch vụ xông hơi, khử trùng);
- Tư vấn đấu thầu, lập dự toán công trình.





#### 4. Hội đồng thành viên, Kiểm soát viên và Ban Điều hành

##### 4.1. Hội đồng thành viên

Hội đồng thành viên của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Quốc Hùng	Chủ tịch	11/3/2016	31/7/2019
Ông Nguyễn Phước Ngọc	Chủ tịch	12/10/2020	
Ông Trương Trọng Thảo	Thành viên	01/5/2019	
Bà Vũ Thị Hương Giang	Thành viên	01/4/2018	

##### 4.2. Kiểm soát viên

Kiểm soát viên của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là:

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Bà Nguyễn Thị Mai Hương	Kiểm soát viên		01/4/2020

##### 4.3. Ban Điều hành

Ban Điều hành của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Trương Trọng Thảo	Giám đốc	01/5/2019	
Ông Đặng Hữu Hùng	Phó Giám đốc	31/3/2020	
Bà Ngô Mai Hoàng Yến	Phó Giám đốc	24/8/2018	
Bà Nguyễn Thị Mai Hương	Phó Giám đốc	01/4/2020	
Ông Trần Ngọc Hòa	Kế toán trưởng	29/4/2020	

#### 5. Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Trương Trọng Thảo - Giám đốc Công ty.

#### 6. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được thể hiện trong Báo cáo tài chính (tổng hợp) từ trang 08 đến trang 51.

#### 7. Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ

Theo ý kiến của Ban Điều hành, Báo cáo tài chính (tổng hợp) của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc năm tài chính cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính (tổng hợp).

## 8. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Công ty. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

## 9. Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính (tổng hợp) để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính (tổng hợp) này, Ban Điều hành đã:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính (tổng hợp).
- Lập Báo cáo tài chính (tổng hợp) trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Ban Điều hành cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính (tổng hợp).

## 10. Phê duyệt các Báo cáo tài chính

Ban Điều hành phê duyệt Báo cáo tài chính (tổng hợp) đính kèm. Báo cáo tài chính (tổng hợp) của Công ty đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, đồng thời phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (tổng hợp).

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2021.

  
Ban Điều hành  
**TRƯƠNG TRỌNG THẢO**  
Giám đốc



Số: 2210/21/BCKT/AUD-VVALUES

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN VÀ BAN ĐIỀU HÀNH  
CÔNG TY TNHH MTV QUẢN LÝ KINH DOANH NHÀ TP HỒ CHÍ MINH**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính (tổng hợp) kèm theo của Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2021, từ trang 08 đến trang 51, bao gồm Bảng cân đối kế toán (tổng hợp) tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (tổng hợp), Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tổng hợp) cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tổng hợp).

### Trách nhiệm của Ban điều hành

Ban điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính (tổng hợp) 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 (tổng hợp) và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (tổng hợp) của Công ty 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 (tổng hợp) 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 (tổng hợp) 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 (tổng hợp). 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 (tổng hợp) 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 (tổng hợp) 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 Điều hành cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính (tổng hợp).

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 ngoại trừ của chúng tôi.

### Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Theo thuyết minh báo cáo tài chính mục số V.11, Công ty ghi nhận toàn bộ tài sản hình thành từ việc góp vốn liên doanh xây dựng 02 công trình Cao ốc văn phòng 91 Pasteur và 25 bis Nguyễn Thị Minh Khai là bất động sản đầu tư với giá trị công trình lần lượt là 241.846.168.736 VND và 502.883.301.378 VND. Trong khi đó, theo Hợp đồng hợp tác đầu tư, phần giá trị sở hữu của Công ty đối với 2 Bất động sản đầu tư trên lần lượt là 49% và 51%, điều này làm cho nguồn vốn và tài sản của Công ty ảnh hưởng tương ứng;

2817  
NG T  
KIỂM N  
V VÀ T  
IN VI  
HỒ C

- Tại thuyết minh báo cáo tài chính mục số VI.2, trong chi phí hoạt động của công ty năm 2020 bao gồm chi phí về tiền thuê đất năm 2020 là 268.801.986.842 VND, đây là số liệu Công ty căn cứ theo thông báo nộp tiền thuê đất tạm tính năm 2020 của Cơ quan thuế. Với những tài liệu hiện có tại Công ty, chúng tôi không thể kiểm tra được tính đúng đắn của khoản mục nêu trên bằng các thủ tục kiểm toán khác. Do đó, chúng tôi không thể xác định được ảnh hưởng (nếu có) đến bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, cũng như các khoản nộp Ngân sách Nhà nước và báo cáo lưu chuyển tiền tệ;
- Theo thuyết minh báo cáo tài chính mục số VI.2, trong năm, Công ty có nộp tiền truy thu tiền thuê đất của các năm trước với số tiền 48.013.032.595 VND. Tuy nhiên, Công ty chưa điều chỉnh hồi tố lại báo cáo tài chính là chưa tuân thủ theo quy định của chuẩn mực kế toán số 29 – Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 02 năm 2005 của Bộ Tài chính. Điều này sẽ làm tăng Giá vốn hàng bán – mã số 11 và làm giảm Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế - mã số 50 trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020 với số tiền tương ứng;
- Thuyết minh báo cáo tài chính mục VI.7, Năm 2020, Văn phòng Công ty không phát sinh thuế TNDN hiện hành phải nộp do Văn Phòng Công ty chuyển lỗ các năm trước của hoạt động cho thuê nhà ở sở hữu nhà nước với thu nhập từ hoạt động kinh doanh. Với những tài liệu hiện có tại Công ty, chúng tôi không thể kiểm tra được tính đúng đắn của khoản mục nêu trên bằng các thủ tục kiểm toán khác. Do đó, chúng tôi không thể xác định được ảnh hưởng (nếu có) đến bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, cũng như các khoản nộp Ngân sách Nhà nước và báo cáo lưu chuyển tiền tệ;
- Công ty chưa điều chỉnh lại đầy đủ doanh thu năm 2020 do Kiểm toán Nhà nước xác định lại giá cho thuê nhà Sở hữu Nhà nước theo Biên Bản kiểm toán Nhà nước ngày 15 tháng 8 năm 2018 của Kiểm toán nhà nước khu vực IV. Công ty đang chờ Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh điều chỉnh và ban hành giá cho thuê để Công ty tiến hành đàm phán với khách hàng. Với những tài liệu hiện có tại Công ty, chúng tôi không thể kiểm tra được tính đúng đắn của các khoản mục nêu trên bằng các thủ tục kiểm toán khác. Do đó, chúng tôi không thể xác định được ảnh hưởng (nếu có) đến bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, cũng như các khoản nộp Ngân sách Nhà nước và báo cáo lưu chuyển tiền tệ;
- Theo thuyết minh mục V.22, Công ty đang tạm phân phối lợi nhuận, dẫn đến chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế chưa phân phối – mã số 421 trên bảng cân đối kế toán đang bị âm với số tiền (75.895.629.315) VND và chưa được chủ sở hữu phê duyệt;
- Như thuyết minh mục VI.1, Công ty chưa loại trừ doanh thu, giá vốn giữa các Xí nghiệp và Văn phòng Công ty khi lập báo cáo tài chính (tổng hợp) năm 2020 là 17.049.962.641 VND.

### Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính (tổng hợp) của Công ty đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà thành phố Hồ Chí Minh tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh (tổng hợp) và tình hình lưu chuyển tiền tệ (tổng hợp) cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính (tổng hợp).

Ý kiến ngoại trừ trên Báo cáo kiểm toán năm trước vẫn còn ảnh hưởng đến năm nay.

**Vấn đề cần nhấn mạnh**

Như đã trình bày tại Thuyết minh số IV.13, Quỹ tiền lương năm 2020, Công ty đã ước tính theo Thông tư số 26/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01 tháng 09 năm 2016 và Thông tư số 27/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01 tháng 09 năm 2016 của Bộ Lao động Thương binh và Xã hội và đã trình cho Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán, Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh (công ty mẹ sở hữu 100% vốn) vẫn chưa phê duyệt quỹ tiền lương này. Vì vậy, chúng tôi chỉ căn cứ vào số liệu ước tính theo phương án chưa được phê duyệt.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2021.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (VIETVALUES)



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Kalle", written over a horizontal line.

**ThS. Huỳnh Trúc Lâm – Phó Tổng Giám đốc**  
Giấy CNDKHN số: 1523-2018-071-1  
Chữ ký được ủy quyền

**Nguyễn Thị Bích Diễm - Kiểm toán viên**  
Giấy CNDKHN số: 4721-2019-071-1

**Nơi nhận:**

- Như trên.
- Lưu VIETVALUES.

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TỔNG HỢP)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

ĐVT: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>100</b>	<b>A- TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>310.546.917.146</b>	<b>213.283.521.667</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	V.1	<b>78.079.070.442</b>	<b>27.767.542.937</b>
111	1. Tiền		74.579.070.442	24.267.542.937
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.500.000.000	3.500.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>2.000.000.000</b>	<b>1.500.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2a	2.000.000.000	1.500.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>134.257.398.812</b>	<b>86.152.220.431</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	133.310.882.725	113.130.509.690
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	39.619.952.064	2.999.952.983
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	V.5a	8.112.590.794	8.372.000.529
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	V.6	(46.786.026.771)	(38.350.242.771)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	V.7	<b>84.254.316.038</b>	<b>86.244.304.722</b>
141	1. Hàng tồn kho		84.254.316.038	86.244.304.722
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>11.956.131.854</b>	<b>11.619.453.577</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.8a	173.134.312	180.164.284
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.18	11.782.997.542	11.439.289.293
<b>200</b>	<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.700.027.649.263</b>	<b>1.737.391.495.134</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>13.111.620.000</b>	<b>13.111.620.000</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	V.5b	13.111.620.000	13.111.620.000
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	-
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>500.448.610.801</b>	<b>514.370.213.856</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.9	500.448.610.801	514.370.213.856
222	- Nguyên giá		616.411.915.579	616.192.515.579
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(115.963.304.778)	(101.822.301.723)
227	2. Tài sản cố định vô hình	V.10	-	-
228	- Nguyên giá		128.456.038	128.456.038
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(128.456.038)	(128.456.038)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	V.11	<b>874.596.202.242</b>	<b>902.850.906.447</b>
231	- Nguyên giá		1.327.678.688.386	1.328.913.293.114
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(453.082.486.144)	(426.062.386.667)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>81.944.004.242</b>	<b>77.033.965.734</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.12	81.944.004.242	77.033.965.734
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	V.2b	<b>226.263.107.750</b>	<b>226.263.107.750</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		-	-
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		221.677.202.365	221.677.202.365
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		34.061.307.750	34.061.307.750
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		(29.475.402.365)	(29.475.402.365)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>3.664.104.228</b>	<b>3.761.681.347</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.8b	3.664.104.228	3.761.681.347
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>2.010.574.566.409</b>	<b>1.950.675.016.801</b>

\* M.S.D.N

Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Tp. HCM

Địa chỉ: Số 49 Trần Quốc Thảo, phường 06, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

Bảng cân đối kế toán (tổng hợp) (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>300</b>	<b>A- NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>674.056.617.033</b>	<b>660.912.087.881</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>375.747.200.548</b>	<b>366.222.052.994</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.13	3.435.222.725	2.877.247.121
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.14	2.228.342.400	1.929.362.688
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.15	175.019.418.294	250.621.996.273
314	4. Phải trả người lao động	V.16	10.312.220.884	4.699.303.503
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.17	179.000.000	179.000.000
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	V.18a	165.970.781.158	84.920.977.322
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.19	5.000.000.000	8.700.000.000
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.20	13.602.215.087	12.294.166.087
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>298.309.416.485</b>	<b>294.690.034.887</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	V.18b	297.543.490.610	293.338.242.881
343	2. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	V.21	765.925.875	1.351.792.006
<b>400</b>	<b>B- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.336.517.949.376</b>	<b>1.289.762.928.920</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	V.22	<b>1.172.725.688.805</b>	<b>1.125.622.176.236</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.177.893.168.002	1.177.893.168.002
414	2. Vốn khác của chủ sở hữu		7.853.581.662	7.853.581.662
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		61.466.158.279	37.483.076.944
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(75.895.629.315)	(99.016.060.549)
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		(99.015.696.913)	(13.017.618.821)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		23.120.067.598	(85.998.441.728)
422	5. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		1.408.410.177	1.408.410.177
<b>430</b>	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		<b>163.792.260.571</b>	<b>164.140.752.684</b>
432	1. Nguồn kinh phí	V.23	9.409.390.546	9.409.390.546
433	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	V.24	154.382.870.025	154.731.362.138
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>2.010.574.566.409</b>	<b>1.950.675.016.801</b>

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2021.

Người lập biểu



NINH THỊ THANH THUY

Kế toán trưởng



TRẦN NGỌC HOÀ

Giám đốc



TRƯƠNG TRỌNG THẢO

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TỔNG HỢP)

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

### PHẦN I. LÃI/LỖ

ĐVT: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	545.128.845.290	545.013.502.615
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		545.128.845.290	545.013.502.615
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	374.346.810.553	557.542.485.055
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		170.782.034.737	(12.528.982.440)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	6.292.354.408	6.305.187.232
22	7. Chi phí tài chính		3.181.295	-
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		3.181.295	-
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.4	78.330.430.829	84.713.729.298
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		98.740.777.021	(90.937.524.506)
31	11. Thu nhập khác	VI.5	22.135.222.696	21.249.628.028
32	12. Chi phí khác	VI.6	17.811.964.033	16.310.545.250
40	13. Lợi nhuận khác		4.323.258.663	4.939.082.778
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		103.064.035.684	(85.998.441.728)
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.7	-	-
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		103.064.035.684	(85.998.441.728)

2817  
 NG T  
 HIỆM H  
 AN VÀ  
 AN'  
 P. H

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2021.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc

  
 NINH THỊ THANH THỦY

  
 TRẦN NGỌC HOÀ

  
 TRƯƠNG TRỌNG THẢO





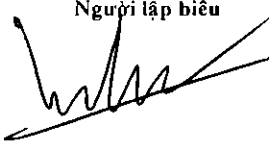
Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Tp. HCM (Văn phòng Công ty)  
 Địa chỉ: Số 49 Trần Quốc Thảo, phường 06, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh  
 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (tổng hợp)  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

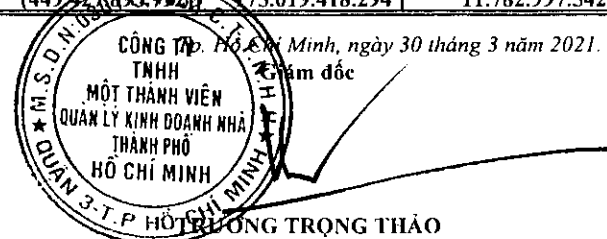
**PHẦN II. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN NGHĨA VỤ VỚI NGÂN SÁCH**

ĐVT: VND

STT	Chỉ tiêu	Mã số	Số dư đầu năm		Số phát sinh phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số dư cuối năm	
			Số phải nộp năm trước chuyển sang	Số phải thu năm trước chuyển sang			Số phải nộp chuyển sang năm sau	Số phải thu chuyển sang năm sau
A	B	C	1	2	3	4	5=1+3-4	6=2+4-2
I	<b>Thuế</b>	<b>10</b>	<b>150.900.487.459</b>	<b>11.439.289.293</b>	<b>369.967.350.858</b>	<b>(444.236.010.129)</b>	<b>76.975.536.437</b>	<b>11.782.997.542</b>
1	Thuế GTGT hàng hoá dịch vụ	11	9.323.179.789	-	51.529.534.937	(51.605.400.274)	9.247.314.452	-
2	Thuế GTGT hàng nhập khẩu	12	-	-	-	-	-	-
3	Thuế Tiêu thụ đặc biệt	13	-	-	-	-	-	-
4	Thuế Xuất, Nhập khẩu	14	-	-	-	-	-	-
5	Thuế Thu nhập doanh nghiệp	15	-	11.439.289.293	-	-	-	11.439.289.293
6	Thuế Tài nguyên	16	-	-	-	-	-	-
7	Thuế Nhà đất	17	2.094.378.864	-	1.340.000.000	(3.084.808.821)	349.570.043	-
8	Tiền thuê đất	18	139.228.475.776	-	316.815.019.437	(388.664.843.271)	67.378.651.942	-
9	Các loại thuế khác	19	254.453.030	-	282.796.484	(880.957.763)	-	343.708.249
	- Thuế môn bài		-	-	7.000.000	(7.000.000)	-	-
	- Thuế thu nhập cá nhân		254.453.030	-	275.796.484	(873.957.763)	-	343.708.249
	- Các loại thuế khác		-	-	-	-	-	-
II	<b>Các khoản phải nộp khác</b>	<b>30</b>	<b>99.721.508.814</b>	<b>-</b>	<b>3.514.258.706</b>	<b>(5.191.885.663)</b>	<b>98.043.881.857</b>	<b>-</b>
1	Các khoản phụ thu	31	-	-	-	-	-	-
2	Các khoản phí, lệ phí	32	-	-	-	-	-	-
3	Các khoản khác	33	99.721.508.814	-	3.514.258.706	(5.191.885.663)	98.043.881.857	-
	- Nộp lợi nhuận nhà Sở hữu nhà nước		57.324.684.342	-	-	-	57.324.684.342	-
	- Thu trên vốn liên doanh		3.577.406.633	-	-	-	3.577.406.633	-
	- Phí chung cư và các khoản khác		38.819.417.839	-	3.514.258.706	(5.191.885.663)	37.141.790.882	-
	<b>Tổng cộng</b>	<b>40</b>	<b>250.621.996.273</b>	<b>11.439.289.293</b>	<b>373.481.609.564</b>	<b>(449.432.095.492)</b>	<b>175.019.418.294</b>	<b>11.782.997.542</b>

Người lập biểu  
  
 NINH THỊ THANH THUY

Kế toán trưởng  
  
 TRẦN NGỌC HOÀ

CÔNG TY TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Tp. HCM  
 Một thành viên  
 Quản lý Kinh doanh Nhà  
 Thành phố Hồ Chí Minh  
 Ngày 30 tháng 3 năm 2021.  
 Giám đốc  
  
 TRƯƠNG TRỌNG THẢO

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TỔNG HỢP)

(Theo phương pháp trực tiếp)

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

ĐVT: VND

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		525.572.035.953	565.632.835.150
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ		(33.916.108.933)	(58.473.309.500)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(23.061.753.045)	(31.641.739.896)
04	4. Tiền lãi vay đã trả		-	-
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	V.15	-	(10.122.380.719)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		102.020.607.552	51.418.038.248
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(511.911.573.711)	(526.853.274.657)
20	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>		<i>58.703.207.816</i>	<i>(10.039.831.374)</i>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(469.199.579)	(897.212.188)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		4.090.909	33.090.909
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	V.2a	-	(1.500.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	V.2a	-	1.500.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.000.000.000)	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		500.000.000	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		6.273.428.359	6.286.391.290
30	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>		<i>5.308.319.689</i>	<i>5.422.270.011</i>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	3. Tiền thu từ đi vay	V.19	-	-
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	V.19	(3.700.000.000)	(2.300.000.000)
35	5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	V.22	(10.000.000.000)	(20.000.000.000)
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		<i>(13.700.000.000)</i>	<i>(22.300.000.000)</i>
50	<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</i>		<i>50.311.527.505</i>	<i>(26.917.561.363)</i>
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		27.767.542.937	54.685.104.300
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	<i>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)</i>	V.1	<i>78.079.070.442</i>	<i>27.767.542.937</i>

Người lập biểu

NINH THỊ THANH THUY

Kế toán trưởng

TRẦN NGỌC HOÀ

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2021.

Giám đốc



TRƯƠNG TRỌNG THẢO

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TỔNG HỢP)**

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

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính (tổng hợp) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh.

#### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**

##### **1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là doanh nghiệp Nhà nước (Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên).

##### **2. Lĩnh vực kinh doanh**

Bất động sản, xây dựng, kinh doanh dịch vụ quản lý và môi giới bất động sản.

##### **3. Ngành nghề kinh doanh**

- Quản lý cho thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước đối với cán bộ, công nhân viên, nhân dân và các doanh nghiệp nhà nước;
- Cho thuê nhà đối với các thành phần kinh tế ngoài quốc doanh;
- Thiết kế, xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp;
- Xây dựng, sửa chữa, cải tạo các công trình dân dụng;
- Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp (xây dựng và hoàn thiện);
- Quản lý dự án;
- Lập dự án đầu tư;
- Đo vẽ hiện trạng nhà;
- Dịch vụ diệt côn trùng, chống mối mọt (trừ dịch vụ xông hơi, khử trùng);
- Buôn bán vật liệu xây dựng;
- Tư vấn đấu thầu, lập dự toán công trình.

##### **4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

##### **5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**

Công ty phát sinh tiền thuê đất truy thu các năm trước do thay đổi đơn giá thuê đất với số tiền 48.013.032.595 VND (số năm trước 219.372.924.445 VND). Điều này dẫn đến chi tiêu Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế - mã số 50 tăng lên tương ứng.

## 6. Cấu trúc Công ty

### *Các Công ty liên doanh, liên kết*

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Lavenue	Lầu 3, 12 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh	Hoạt động kinh doanh bất động sản	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
Công ty Liên doanh Tháp Cao ốc Công viên	111 Nguyễn Du, phường Bến Thành, quận 1, Tp.HCM	Hoạt động kinh doanh bất động sản	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Hường công viên	101 Nguyễn Du, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Hoạt động kinh doanh bất động sản	23,80%	23,80%	23,80%	23,80%
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Sài Gòn	61A Cao Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.	Hoạt động kinh doanh bất động sản	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%

### *Các Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc*

Tên đơn vị	Địa chỉ
Xí nghiệp Thiết kế và Trang trí Nội thất	100-102 Điện Biên Phủ, phường Đa Kao, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh
Xí nghiệp Xây dựng và Trang trí Nội thất	12 lầu 7 Nam Kỳ Khởi, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh
Xí nghiệp Xây dựng và Sửa chữa Nhà	137 Nguyễn Văn Đậu, Phường 5, Quận Bình Thạnh, Tp.Hồ Chí Minh
Xí nghiệp Dịch vụ và Quản lý Nhà	163 Trần Tuấn Khải, Phường 5, Quận 5, Tp. Hồ Chí Minh

## 7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có 143 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 146 nhân viên).

## II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

### 1. Năm tài chính

Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán

Đơn vị tiền tệ được sử dụng để lập báo cáo là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

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

### 1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Luật Kế toán, Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán Công ty của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Theo đó, bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh báo cáo tài chính năm được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam

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

Ban Điều hành đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

### 3. Hình thức kế toán áp dụng: Chứng từ ghi sổ.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

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

Báo cáo tài chính này là báo cáo tài chính tổng hợp của toàn công ty, trên cơ sở tổng hợp các báo cáo tài chính của:

- Văn phòng Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà thành phố Hồ Chí Minh;
- Xí nghiệp Thiết kế và Trang trí Nội thất;
- Xí nghiệp Xây dựng và Trang trí Nội thất;
- Xí nghiệp Xây dựng và Sửa chữa Nhà;
- Xí nghiệp Dịch vụ và Quản lý Nhà.

287  
NG  
HIỆM  
N VÀ  
AN  
HÍ

## 2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm: tiền mặt, tiền đang chuyển và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư (có thời hạn gốc không quá ba tháng), có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

## 3. Các khoản đầu tư tài chính

### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu).

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

### *Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết*

#### *Công ty liên doanh*

Công ty liên doanh là doanh nghiệp được thành lập trên cơ sở thỏa thuận trên hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của công ty liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên tham gia liên doanh.

#### *Công ty liên kết*

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. 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 doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân (x) với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Nếu

công ty con, công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính toán được ghi nhận vào chi phí tài chính

#### **Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

#### **4. Các khoản phải thu**

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra. Cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - + 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm;
  - + 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm;
  - + 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm;
  - + 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.

- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

## 5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. 3

Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

## 6. 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 hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

### *Công cụ, dụng cụ*

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

### *Bảo hiểm cháy nổ*

Bảo hiểm cháy nổ được phân bổ vào chi phí theo thời gian bảo hiểm ghi nhận trong hợp đồng.

### *Chi phí sử dụng vốn*

Chi phí sử dụng vốn góp được Công ty theo dõi và phân bổ khi lợi nhuận được chia thay vì phân bổ theo thời gian góp vốn

## 7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.



Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định 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 năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian hữu dụng ước tính. Cụ thể như sau:

**Thời gian hữu dụng ước tính của các nhóm tài sản cố định:**

Nhà cửa, vật kiến trúc	50 năm
Máy móc, thiết bị	05 - 10 năm
Phương tiện vận tải	09 - 10 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	04 - 05 năm

## 8. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

### Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

## 9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá.

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn

3303  
Ct  
RACH  
EM TC  
CHL  
5-1

xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc 25 - 50 năm

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

## 11. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Vay và nợ thuê tài chính phản ánh các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính và tình hình thanh toán các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính;
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

## 12. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một bên tham gia.

### *Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát*

Công ty ghi nhận trong Báo cáo tài chính các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát các nội dung sau:

- Giá trị tài sản mà Công ty hiện sở hữu.
- Các khoản nợ phải trả mà Công ty phải gánh chịu.

- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.
- Các khoản chi phí phải gánh chịu.

#### **Cao ốc văn phòng 91 Pasteur**

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 23 tháng 07 năm 2008 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Du lịch Tổng hợp Sài Gòn để thực hiện góp vốn đầu tư xây dựng công trình Cao ốc văn phòng 91 Pasteur theo tỷ lệ tương ứng là 49% và 51% trên giá trị xây lắp (giá trị quyền sử dụng đất do Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà góp). Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh này, Công ty Cổ phần Du lịch Tổng hợp Sài Gòn được chia doanh thu tương ứng theo tỷ lệ 51% đến năm 2045, sau đó toàn bộ tài sản sẽ được chuyển giao cho Công ty.

#### **Cao ốc văn phòng 25bis Nguyễn Thị Minh Khai**

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 30 tháng 10 năm 2008 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 17 tháng 10 năm 2010 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đức Khải 25 để thực hiện góp vốn đầu tư xây dựng công trình Cao ốc văn phòng 25bis Nguyễn Thị Minh Khai theo tỷ lệ tương ứng là 51% và 49% trên giá trị xây lắp. Theo Hợp đồng 238/HĐTĐ-KD ngày 01/09/2010, Công ty cho Công ty Cổ phần Đức Khải 25 thuê lại một phần của công trình tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Công ty (51%) để Công ty Cổ phần Đức Khải 25 có toàn quyền sử dụng và khai thác công trình này. Giá cho thuê chưa gồm thuế giá trị gia tăng là 50.000USD/tháng và giá cho thuê được điều chỉnh trong mỗi 10 năm tiếp theo. Thời gian thuê theo thời gian thuê đất tại 25bis Nguyễn Thị Minh Khai cộng thêm 14 năm, hết thời hạn thuê thì toàn bộ công trình sẽ được chuyển giao lại cho Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh.

### **13. Quỹ lương**

Quỹ tiền lương thực hiện của người lao động và viên chức quản lý công ty năm 2020 được xây dựng:

- Quỹ tiền lương của người lao động: Công ty căn cứ theo quy định Thông tư 26/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01/09/2016 của Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội.
- Quỹ tiền lương viên chức quản lý: Công ty căn cứ theo quy định Thông tư 27/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01/09/2016 của Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội.

Quỹ tiền lương năm 2020, Công ty đã trình cho chủ sở hữu nhưng chưa được phê duyệt.

### **14. Vốn chủ sở hữu**

#### **Vốn góp của chủ sở hữu**

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

#### **Vốn khác của chủ sở hữu**

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

#### **Phân phối lợi nhuận**

Công ty phân phối lợi nhuận theo Thông tư số 219/2015/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2015 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn thực hiện một số điều Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ và Thông tư số 59/2018/TT-BTC ngày 16 tháng 7 năm 2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 219/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2015 về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp.

Công ty tạm phân phối lợi nhuận của Văn phòng Công ty đạt được từ kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

## 15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

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 cung cấp dịch vụ tư vấn**

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

### **Doanh thu xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

### **Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động**

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

### **Tiền lãi từ tiền gửi ngân hàng**

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng năm.

### **Cổ tức và lợi nhuận được chia**

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

## 16. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng giá vốn của hàng hóa, chi phí trực tiếp của khối lượng dịch vụ đã cung cấp, chi phí khác được tính vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn hàng bán.

## 17. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp là toàn bộ các chi phí phát sinh đến quá trình cung cấp dịch vụ và các chi phí quản lý chung của Công ty.

## 18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Thuế giá trị gia tăng: theo phương pháp khấu trừ.

Công ty nộp thuế thu nhập doanh nghiệp bằng 20% (hai mươi phần trăm) lợi nhuận thu được từ hoạt động kinh doanh.

Các loại thuế khác theo quy định hiện hành tại thời điểm nộp thuế hàng năm.

## 19. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

### ***Thuế thu nhập hiện hành***

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

### ***Thuế thu nhập hoãn lại***

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

## 20. Các bên có liên quan

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

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

## 21. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính năm của Công ty.

## 22. Số liệu so sánh

Công ty huỷ phân phối lợi nhuận năm 2018-2019 theo Công văn số 813/ĐTTC-TCKT ngày 29 tháng 4 năm 2020 của Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh và hoàn nhập lại Quỹ liên lương năm 2017 theo Thông báo số 2010/TB-ĐTTC ngày 30/10/2020 của Công ty Đầu tư tài chính nhà nước TP HCM.

Một vài chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán được trình bày lại như sau:

Mã Số	Chỉ tiêu	Số liệu trước điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh	Chênh lệch
	1	2	3	4=3-2
	<b>Tài sản</b>	-	-	-
	<b>Nguồn vốn</b>	<b>38.950.340.987</b>	<b>38.950.340.987</b>	-
314	Phải trả người lao động	14.207.403.503	4.699.303.503	(9.508.100.000)
319	Phải trả ngắn hạn khác	168.343.090.084	84.920.977.322	(83.422.112.762)
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	32.269.353.587	12.294.166.087	(19.975.187.500)
418	Quỹ đầu tư phát triển	80.901.600.272	37.483.076.944	(43.418.523.328)
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(255.339.984.139)	(99.016.060.549)	156.323.923.590

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (ĐVT: VND)

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

STT	Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
1.1	Tiền mặt	87.669.006	66.397.611
1.2	Tiền gửi ngân hàng	74.491.401.436	24.201.145.326
1.3	Các khoản tương đương tiền	3.500.000.000	3.500.000.000
	<b>Cộng</b>	<b>78.079.070.442</b>	<b>27.767.542.937</b>

Công ty không có Tiền gửi ngân hàng tại ngày kết thúc bị phong tỏa để đảm bảo cho khoản vay.

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm: đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau

#### 2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<i>Ngắn hạn</i>	<i>2.000.000.000</i>	<i>2.000.000.000</i>	<i>1.500.000.000</i>	<i>1.500.000.000</i>
Tiền gửi có kỳ hạn	2.000.000.000	2.000.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>1.500.000.000</b>	<b>1.500.000.000</b>

Công ty không có khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

**2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Chỉ tiêu	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý <sup>(*)</sup>	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý <sup>(*)</sup>	Dự phòng
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>221.677.202.365</b>	<b>192.201.800.000</b>	<b>(29.475.402.365)</b>	<b>221.677.202.365</b>	<b>192.201.800.000</b>	<b>(29.475.402.365)</b>
Công ty cổ phần Đầu tư Lavenue <sup>(1)</sup>	155.000.000.000	155.000.000.000	-	155.000.000.000	155.000.000.000	-
Công ty Liên doanh Tháp cao ốc Công viên <sup>(2)</sup>	34.801.800.000	34.801.800.000	-	34.801.800.000	34.801.800.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ hướng công viên <sup>(3)</sup>	29.475.402.365	-	(29.475.402.365)	29.475.402.365	-	(29.475.402.365)
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Sài Gòn	2.400.000.000	2.400.000.000	-	2.400.000.000	2.400.000.000	-
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>34.061.307.750</b>	<b>34.061.307.750</b>	<b>-</b>	<b>34.061.307.750</b>	<b>34.061.307.750</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định <sup>(4)</sup>	30.000.000.000	30.000.000.000	-	30.000.000.000	30.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Phát triển Tp. Hồ Chí Minh <sup>(5)</sup>	4.061.307.750	4.061.307.750	-	4.061.307.750	4.061.307.750	-
<b>Cộng</b>	<b>255.738.510.115</b>	<b>226.263.107.750</b>	<b>(29.475.402.365)</b>	<b>255.738.510.115</b>	<b>226.263.107.750</b>	<b>(29.475.402.365)</b>

(1) Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Lavenue với số tiền là 155 tỷ đồng, tương đương 20% vốn điều lệ (vốn góp lũy kế đến đầu năm là 155 tỷ đồng, tương đương 20% vốn điều lệ).

(2) Là khoản đầu tư vào Công ty Liên doanh Tháp cao ốc Công Viên với số tiền là 34.801.800.000 đồng (tương ứng USD 3.163.800,00), tương đương 30% vốn điều lệ (vốn góp lũy kế đến đầu năm là 34.801.800.000 đồng, tương đương 30% vốn điều lệ).

(3) Là khoản đầu tư vào Công ty Liên doanh Phát triển Căn hộ hướng công viên với số tiền là 29.475.402.365 đồng (tương ứng USD 1.415.181,60), tương đương 23,80% vốn điều lệ. Công ty đã trích lập dự phòng với số giá trị là 29.475.402.365 đồng, tương ứng 100% giá trị vốn góp.

(4) Là khoản đầu tư vào Công ty Cp Đầu tư Phát triển Gia Định, với số lượng 1.875.000 cổ phiếu (mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phiếu), tương đương 4,95% vốn điều lệ.

(5) Là khoản đầu tư vào Ngân hàng TMCP Phát triển Tp. Hồ Chí Minh, với số lượng 816.763 cổ phiếu (mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phiếu). Ngân hàng TMCP Phát triển Tp. Hồ Chí Minh niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh. Giá đóng cửa tại ngày 28 tháng 12 năm 2020 là 27.550 đồng/cổ phiếu.

(\*) Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu;
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Do đó, Công ty xác định giá trị hợp lý bằng giá gốc



đầu tư trừ đi dự phòng. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này sẽ được điều chỉnh lại khi xác định được giá trị hợp lý theo quy định.

*Tình hình hoạt động của các công ty liên doanh, liên kết*

**Công ty Cổ phần Đầu tư Lavenue**

Công ty đang trong thời gian xây dựng cơ bản và theo Báo cáo tài chính tự lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đang bị lỗ lũy kế số tiền (36.814.559.491) VND. Hiện tại, chủ tịch Công ty đang bị Cơ quan Cảnh sát điều tra quyết định khởi tố bị can, thực hiện lệnh bắt tạm giam liên quan đến Dự án 8 -12 Lê Duẩn (Lavenue Crown). Công ty chưa đánh giá được khả năng thu hồi của khoản đầu tư này do Cơ quan Cảnh sát đang điều tra và chưa có bản án cuối cùng.

**Công ty Liên doanh Tháp cao ốc Công Viên**

Năm 2020, Công ty được chia lợi nhuận với số tiền là 5.779.957.702 VND.

**Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ hướng công viên**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ hướng công viên có Nguồn vốn Chủ sở hữu (Mã số 410) bị âm số tiền là 168.112.591.091 VND. Công ty đã lập dự phòng 100% trị giá vốn góp khoản đầu tư này.

**Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Sài Gòn**

Theo Báo cáo tài chính tự lập không có ngày, tháng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 thì kết quả kinh doanh năm 2020 Công ty bị lỗ (43.801.697) VND.

**Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định**

Công ty đang hoạt động trong lĩnh vực xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, dịch vụ và thương mại. Theo Báo cáo tài chính được lập ngày 21 tháng 01 năm 2021 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 thì kết quả kinh doanh năm 2020 Công ty có lợi nhuận.

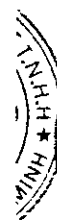
**Ngân hàng TMCP Phát triển Tp. Hồ Chí Minh**

Trong năm 2020, Ngân hàng hoạt động kinh doanh có lợi nhuận và có chia cổ tức bằng cổ phiếu.

*Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	(29.475.402.365)	(29.475.402.365)
Trích lập dự phòng	-	-
Hoàn nhập dự phòng	-	-
Số cuối năm	<u>(29.475.402.365)</u>	<u>(29.475.402.365)</u>



*Giao dịch với các công ty con và công ty liên doanh, liên kết*

Các giao dịch giữa Công ty với các công ty con và công ty liên doanh, liên kết như sau

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<i>Công ty Liên doanh Tháp cao ốc Công Viên</i>		
Cổ tức được chia	5.779.957.702	5.588.047.063
Cổ tức đã nhận	5.779.957.702	5.588.047.063

Công ty không có Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

*Cam kết góp vốn*

Công ty không có các cam kết vốn trong tương lai.

**3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

Chi tiết	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b><i>Phải thu các bên liên quan</i></b>	-	-
<b><i>Phải thu các khách hàng khác</i></b>	<b>133.310.882.725</b>	<b>113.130.509.690</b>
Công ty Cổ phần Phát hành Sách Khu vực II	39.920.689.973	35.168.689.973
Các khách hàng thuê nhà ở	18.580.978.155	20.544.234.679
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Xây dựng	2.192.000.000	5.000.000.000
Các khách hàng khác	72.617.214.597	52.417.585.038
<b>Cộng</b>	<b><u>133.310.882.725</u></b>	<b><u>113.130.509.690</u></b>

Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

Chi tiết	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b><i>Phải thu các bên liên quan</i></b>	-	-
<b><i>Phải thu các khách hàng khác</i></b>	<b>39.619.952.064</b>	<b>2.999.952.983</b>
Công ty CP Xây lắp Thành An 96 <sup>(*)</sup>	18.464.650.444	-
Công ty TNHH Xây dựng Dân dụng & Thương mại Thái Minh <sup>(*)</sup>	17.348.612.826	-
Ban Bồi Thường GP mặt bằng Quận 3	1.002.301.000	1.002.301.000
Các nhà cung cấp khác	2.804.387.794	1.997.651.983
<b>Cộng</b>	<b><u>39.619.952.064</u></b>	<b><u>2.999.952.983</u></b>

<sup>(\*)</sup> Là các khoản trả trước theo hợp đồng thi công xây dựng Dự án 123 Trương Định.

**5. Phải thu khác**

**5a Phải thu ngắn hạn khác**

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	-	-	-	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>8.112.590.794</b>	-	<b>8.372.000.529</b>	-
Phí quản lý chung cư	1.691.698.563	-	1.698.699.529	-
Tạm ứng của nhân viên (*)	5.179.414.312	-	5.802.286.280	-
Thuế thu nhập cá nhân	679.622.190	-	679.622.190	-
Các đối tượng khác	561.855.729	-	191.392.530	-
<b>Cộng</b>	<b>8.112.590.794</b>	-	<b>8.372.000.529</b>	-

(\*) *Tạm ứng nhân viên*

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Đặng Hải Sơn	-	-	1.860.789.610	-
Võ Thế Anh	3.723.667.769	-	1.867.365.279	-
Các nhân viên khác	1.455.746.543	-	2.074.131.391	-
<b>Cộng</b>	<b>5.179.414.312</b>	-	<b>5.802.286.280</b>	-

Công ty không có Các khoản phải thu ngắn hạn khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

**5b Phải thu dài hạn khác**

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>13.111.620.000</b>	-	<b>13.111.620.000</b>	-
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh (HFIC) <sup>(*)</sup>	13.111.620.000	-	13.111.620.000	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>13.111.620.000</b>	-	<b>13.111.620.000</b>	-

(\*) Là khoản ký quỹ tại Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện dự án 25-25 bis (phía sau) Nguyễn Thị Minh Khai, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.

Công ty không có các khoản phải thu dài hạn khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

**6. Nợ xấu**

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi (*)	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi (*)
<i>Các bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>69.203.328.584</b>	<b>22.417.301.813</b>	<b>43.939.414.584</b>	<b>5.589.171.813</b>
<i>Quá hạn từ 06 tháng – 01 năm</i>	8.130.000.000	8.089.200.000	-	-
Công ty Phát hành Sách Khu vực II	5.352.000.000	5.352.000.000	-	-
Công ty CP KD XNK Dược phẩm G.B Sài Gòn	2.400.000.000	2.400.000.000	-	-
Công ty TNHH TM DV Thái Lợi	108.000.000	75.600.000	-	-
Các khách hàng khác	270.000.000	261.600.000	-	-
<i>Quá hạn từ 01 năm – 02 năm</i>	25.191.700.000	12.595.850.000	8.939.421.000	4.469.710.500
Công ty CP Sài Gòn Lương Thực	2.844.000.000	1.422.000.000	3.019.536.000	1.509.768.000
Công ty Phát hành Sách Khu vực II	19.728.000.000	9.864.000.000	-	-
Công ty CP DV Sài Gòn Ô tô	1.539.000.000	769.500.000	-	-
Các khách hàng khác	1.080.700.000	540.350.000	5.919.885.000	2.959.942.500
<i>Quá hạn từ 02 năm – 03 năm</i>	5.774.172.709	1.732.251.813	3.731.537.709	1.119.461.313
Công ty CP Đầu tư & Phát triển Xây dựng	1.140.000.000	342.000.000	2.808.000.000	842.400.000
Công ty CP Sài Gòn Lương Thực	1.719.535.000	515.860.500	-	-
Công ty CP ĐT Xây dựng & Kinh Doanh Nhà Sài Gòn (SND)	1.462.200.000	438.660.000	-	-
Các khách hàng khác	1.452.437.709	435.731.313	923.537.709	277.061.313
<i>Quá hạn trên 03 năm</i>	30.107.455.875	-	31.268.455.875	-
Công ty Phát hành Sách Khu vực II	14.840.689.973	-	15.940.689.973	-
Công ty TNHH MTV Tư vấn Giao thông Công Chánh	3.660.000.000	-	4.560.000.000	-
Công ty TNHH Sản xuất & Thương mại Tây Sơn	3.453.000.000	-	-	-
Các khách hàng khác	8.153.765.902	-	10.767.765.902	-
<b>Cộng</b>	<b>69.203.328.584</b>	<b>22.417.301.813</b>	<b>43.939.414.584</b>	<b>5.589.171.813</b>

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	Nợ phải thu, cho vay ngắn hạn	Nợ phải thu, cho vay dài hạn	Cộng
Số đầu năm	(38.350.242.771)	(-)	(38.350.242.771)
Trích lập dự phòng bổ sung	(17.037.752.896)	(-)	(17.037.752.896)
Hoàn nhập dự phòng	8.601.968.896	-	8.601.968.896
<b>Số cuối năm</b>	<b>(46.786.026.771)</b>	<b>(-)</b>	<b>(46.786.026.771)</b>

## 7. Hàng tồn kho

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi trên đường	-	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	-	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	-	-
Chi phí SXKD dở dang	5.787.671.465	-	7.777.660.149	-
Thành phẩm	-	-	-	-
Hàng hóa bất động sản (*)	78.466.644.573	-	78.466.644.573	-
<b>Cộng</b>	<b>84.254.316.038</b>	<b>-</b>	<b>86.244.304.722</b>	<b>-</b>

Trong đó:

- Công ty không có Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ.
- Công ty không có hàng tồn kho dùng thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay và nợ.

(\*) Chung cư 283 Lê Quang Định: 60/67 căn hộ nhận bàn giao từ Sở Tài Chính để bố trí tái định cư, bán chỉ định tái định cư do UBND Tp. Hồ Chí Minh quyết định.

**8. Chi phí trả trước**

**8a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Bảo hiểm cháy nổ bắt buộc	173.134.312	180.164.284
<b>Cộng</b>	<b>173.134.312</b>	<b>180.164.284</b>

Tình hình biến động chi phí trả trước ngắn hạn như sau:

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	180.164.284	189.637.738
Tăng trong năm	395.252.247	413.285.497
Phân bổ trong năm	(402.282.219)	(422.758.951)
<b>Số cuối năm</b>	<b>173.134.312</b>	<b>180.164.284</b>

**8b. Chi phí trả trước dài hạn**

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sử dụng vốn (*)	3.577.406.633	3.577.406.633
Công cụ dụng cụ	86.697.595	184.274.714
<b>Cộng</b>	<b>3.664.104.228</b>	<b>3.761.681.347</b>

(\*) Là chi phí sử dụng vốn để góp vốn liên doanh thành lập Công ty Phát triển căn hộ hướng công viên - 101 Nguyễn Du. Và theo Biên bản xác nhận số liệu và tình hình kiểm tra đối với nội dung về trị giá tài sản góp vốn của các bên trong Liên doanh ngày 27 tháng 6 năm 2018 của Đoàn kiểm tra Cục tài chính Doanh nghiệp kết luận Công ty nộp tiền sử dụng vốn ngay sau khi được Công ty liên doanh chia lãi hoặc chia tài sản khi thanh lý, phát mãi tài sản. Do đó, Công ty chưa thực hiện phân bổ chi phí sử dụng vốn này vào chi phí hoạt động kinh doanh. Đồng thời, Công ty cũng chưa nộp khoản này vào Ngân sách (xem Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Phần 2).

Tình hình biến động chi phí trả trước dài hạn như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	3.761.681.347	3.859.258.466
Tăng trong năm	-	-
Phân bổ trong năm	(97.577.119)	(97.577.119)
<b>Số cuối năm</b>	<b>3.664.104.228</b>	<b>3.761.681.347</b>

**9. Tài sản cố định hữu hình**

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
<b>I. Nguyên giá</b>					
1. Số đầu năm	606.648.300.022	3.061.073.201	5.461.732.453	1.021.409.903	616.192.515.579
2. Tăng trong năm	-	-	-	219.400.000	219.400.000
Mua trong năm	-	-	-	219.400.000	219.400.000
3. Giảm trong năm	-	-	-	-	-
4. Số cuối năm	606.648.300.022	3.061.073.201	5.461.732.453	1.240.809.903	616.411.915.579
Trong đó:					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	932.715.813	69.584.849	1.884.519.453	834.146.266	3.720.966.381
<b>II. Giá trị hao mòn</b>					
1. Số đầu năm	95.585.957.854	1.739.082.980	3.571.660.989	925.599.900	101.822.301.723
2. Tăng trong năm	13.374.813.288	241.402.564	461.737.808	63.049.395	14.141.003.055
Khấu hao trong năm	13.374.813.288	241.402.564	461.737.808	63.049.395	14.141.003.055
3. Giảm trong năm	-	-	-	-	-
4. Số cuối năm	108.960.771.142	1.980.485.544	4.033.398.797	988.649.295	115.963.304.778
<b>III. Giá trị còn lại</b>					
1. Tại ngày đầu năm	511.062.342.168	1.321.990.221	1.890.071.464	95.810.003	514.370.213.856
2. Tại ngày cuối năm	497.687.528.880	1.080.587.657	1.428.333.656	252.160.608	500.448.610.801
Trong đó:					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

Trong đó:

- Công ty không có Giá trị còn lại của tài sản dùng để đảm bảo khoản vay.
- Công ty không có các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai.

**10. Tài sản cố định vô hình**

Chỉ tiêu	Phần mềm máy vi tính	Cộng
<b>I. Nguyên giá</b>		
1. Số đầu năm	128.456.038	128.456.038
2. Tăng trong năm		
3. Giảm trong năm		
4. Số cuối năm	128.456.038	128.456.038
<i>Trong đó:</i>		
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	128.456.038	128.456.038
<b>II. Giá trị hao mòn</b>		
1. Số đầu năm	128.456.038	128.456.038
2. Tăng trong năm	-	-
3. Giảm trong năm		
4. Số cuối năm	128.456.038	128.456.038
<b>III. Giá trị còn lại</b>		
1. Tại ngày đầu năm	-	-
2. Tại ngày cuối năm	-	-
<i>Trong đó:</i>		
Tạm thời chưa sử dụng	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-

*Trong đó:*

- Công ty không có giá trị còn lại của tài sản dùng để đảm bảo khoản vay.
- Công ty không có các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định vô hình có giá trị lớn trong tương lai.



## 11. Bất động sản đầu tư

### Bất động sản đầu tư cho thuê

Chỉ tiêu	Nhà cho thuê	Cộng
<b>I. Nguyên giá</b>		
1. Số đầu năm	1.328.913.293.114	1.328.913.293.114
2. Tăng trong năm	-	-
<i>Do xây dựng cơ bản hoàn thành</i>	-	-
3. Giảm trong năm	(1.234.604.728)	(1.234.604.728)
<i>Do bàn giao</i>	(1.234.604.728)	(1.234.604.728)
4. Số cuối năm	1.327.678.688.386	1.327.678.688.386
<i>Trong đó:</i>		
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-
<b>II. Giá trị hao mòn</b>		
1. Số đầu năm	426.062.386.667	426.062.386.667
2. Tăng trong năm	(27.906.212.092)	(27.906.212.092)
<i>Hao mòn trong năm</i>	(27.906.212.092)	(27.906.212.092)
3. Giảm trong năm	(886.112.615)	(886.112.615)
<i>Do bàn giao</i>	(886.112.615)	(886.112.615)
4. Số cuối năm	453.082.486.144	453.082.486.144
<b>III. Giá trị còn lại</b>		
1. Tại ngày đầu năm	902.850.906.447	902.850.906.447
2. Tại ngày cuối năm	874.596.202.242	874.596.202.242

*Trong đó:*

- Công ty không có giá trị còn lại của bất động sản đầu tư dùng để thế chấp các khoản vay.

Theo qui định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

Trong giá trị bất động sản đầu tư đang được ghi nhận có 2 công trình thực hiện theo hình thức góp vốn liên doanh với Công ty khác, chi tiết như sau:

#### **Cao ốc văn phòng 91 Pastuer**

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 23 tháng 07 năm 2008 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Du lịch Tổng hợp Sài Gòn để thực hiện góp vốn đầu tư xây dựng công trình Cao ốc văn phòng 91 Pastuer theo tỷ lệ tương ứng là 49% và 51% trên giá trị xây lắp (giá trị quyền sử dụng đất do Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà góp). Giá trị công trình này là 241.846.168.736 VND (trong đó tiền thuê đất là 172.032.938.000 VND). Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh này, Công ty Cổ phần Du lịch Tổng

THÀNH  
VIỆT  
CHÍNH

hợp Sài Gòn được chia doanh thu tương ứng theo tỷ lệ 51% đến năm 2045, sau đó toàn bộ tài sản sẽ được chuyển giao cho Công ty.

#### **Cao ốc văn phòng 25bis Nguyễn Thị Minh Khai**

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 30 tháng 10 năm 2008 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 17 tháng 10 năm 2010 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đức Khải 25 để thực hiện góp vốn đầu tư xây dựng công trình Cao ốc văn phòng 25bis Nguyễn Thị Minh Khai theo tỷ lệ tương ứng là 51% và 49% trên giá trị xây lắp (giá trị quyền sử dụng đất do Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà góp là 305.752.999.730 VND). Giá trị công trình là 502.883.301.078 VND.

Theo Hợp đồng 238/HĐTN-KD ngày 01/09/2010, Công ty cho Công ty Cổ phần Đức Khải 25 thuê lại một phần của công trình tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Công ty (51%) để Công ty Cổ phần Đức Khải 25 có toàn quyền sử dụng và khai thác công trình này. Giá cho thuê chưa gồm thuế giá trị gia tăng là 50.000USD/tháng và giá cho thuê được điều chỉnh trong mỗi 10 năm tiếp theo. Thời gian thuê theo thời gian thuê đất tại 25bis Nguyễn Thị Minh Khai cộng thêm 14 năm, hết thời hạn thuê thì toàn bộ công trình sẽ được chuyển giao lại cho Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty không có bất động sản đầu tư được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay/nợ.

## **12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi tiết	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào BĐSĐT trong năm	Kết chuyển giảm khác	Số cuối năm
Công trình 17 Lê Minh Xuân	26.019.408.500	-	-	-	26.019.408.500
Công trình 213 Đồng Khởi (*)	46.749.987.802	97	-	-	46.749.987.899
Các công trình khác	4.264.569.432	5.023.830.237	-	(113.791.826)	9.174.607.843
<b>Cộng</b>	<b>77.033.965.734</b>	<b>5.023.830.334</b>	<b>-</b>	<b>(113.791.826)</b>	<b>81.944.004.242</b>

Trong đó:

- Công ty không có thế chấp, cầm cố công trình xây dựng dở dang.
- Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm với số tiền 0 VND.

(\*) Theo Quyết định số 3836 ngày 26/6/2019 về duyệt quyết toán dự án hoàn thành của UBND TP.HCM, nhưng Công ty chưa bàn giao dự án do đang chênh lệch nguồn kinh phí quyết toán.

## **13. Phải trả người bán ngắn hạn**

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Phải trả nhà cung cấp khác</b>	<b>3.435.222.725</b>	<b>2.877.247.121</b>
Công ty TNHH XD-TM Phước Lộc	1.876.618.694	1.876.618.694
Các nhà cung cấp khác	1.558.604.031	1.000.628.427
<b>Cộng</b>	<b>3.435.222.725</b>	<b>2.877.247.121</b>

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán

#### 14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	-	-
<b>Phải trả nhà cung cấp khác</b>	<b>2.228.342.400</b>	<b>1.929.362.688</b>
Công ty TNHH Sản xuất Nhật Minh <sup>(1)</sup>	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Tài chính Đất Việt <sup>(1)</sup>	900.000.000	900.000.000
Nguyễn Kim Thoại <sup>(2)</sup>	299.000.000	-
Các khách hàng khác	29.342.400	29.362.688
<b>Cộng</b>	<b>2.228.342.400</b>	<b>1.929.362.688</b>

<sup>(1)</sup> Là khoản trả trước tiền thuê nhà tại số 30, Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

<sup>(2)</sup> Đây là khoản ứng trước của Bà Nguyễn Kim Thoại theo Phụ lục Hợp đồng số 10-TC/2018/XD&TTNT ngày 20 tháng 07 năm 2018, về việc thi công xây dựng công trình nhà ở gia đình, nền số 40 lô J1, đường DD7-1, phường Tân Hưng Thuận, Quận 12, Tp.HCM.

#### 15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Thuế và các khoản phải nộp nhà nước được trình bày ở Phần II của Kết quả hoạt động kinh doanh.

##### **Thuế Giá trị gia tăng**

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

##### **Thuế Thu nhập doanh nghiệp**

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

##### **Khoản phải nộp khác**

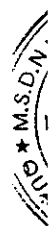
Đối với lợi nhuận từ cho thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước: theo Công văn 6047/UBND – CNN ngày 13 tháng 11 năm 2013 về việc quản lý, sử dụng tiền cho thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước do Ủy ban Nhân dân Thành phố là đại diện chủ sở hữu, đang tạm giao cho các Công ty TNHH Một thành viên 100% vốn Nhà nước quản lý, giữ hộ. Theo đó, tiền thu được từ việc cho thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước, sau khi khấu trừ chi phí quản lý và các chi phí hợp lệ khác, được nộp vào một mục riêng của ngân sách Thành phố.

##### **Tiền thuê đất**

Công ty phải nộp tiền thuê đất theo Thông báo của Chi cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh.

##### **Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo quy định.



**16. Phải trả người lao động**

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền lương phải trả	10.312.220.884	4.699.303.503
Tiền thưởng phải trả	-	-
<b>Cộng</b>	<b>10.312.220.884</b>	<b>4.699.303.503</b>

**17. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

Là khoản doanh thu cho thuê tháng 01 năm 2021, tòa nhà số 1460 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 6 của Công Ty TNHH Công Nghệ Mạng Sinbad.

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các bên liên quan</i>	-	-
<i>Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các tổ chức và cá nhân khác</i>	179.000.000	179.000.000
Tiền trả trước về cho thuê tài sản cố định, bất động sản đầu tư	179.000.000	179.000.000
<b>Cộng</b>	<b>179.000.000</b>	<b>179.000.000</b>

Công ty không có hợp đồng có khả năng không thực hiện được.

**18. Phải trả khác**

**18a Phải trả ngắn hạn khác**

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	77.973.773.876	38.903.000.761
Phải nộp lợi nhuận về chủ sở hữu (HFIC)	77.973.773.876	38.903.000.761
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	87.997.007.282	46.017.976.561
Phải trả về Ngân sách Thành phố	81.130.748.263	36.014.861.578
Phải trả tiền bán nhà Chung cư 283 Lê Quang Định	2.432.891.501	2.432.891.501
Phí quản lý và phí duy tu bảo dưỡng các chung cư	3.713.774.827	3.367.268.158
Các khoản phải trả khác	719.592.691	4.202.955.324
<b>Cộng</b>	<b>165.970.781.158</b>	<b>84.920.977.322</b>

**18b Phải trả dài hạn khác**

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	-	-
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>297.543.490.610</b>	<b>293.338.242.881</b>
Công ty Cổ phần Đức Khai 25 (vốn góp dự án 25bis Nguyễn Thị Minh Khai) <sup>(1)</sup>	141.229.185.246	148.838.470.446
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (vốn góp dự án 91 Pastuer) <sup>(2)</sup>	88.747.903.344	81.921.729.212
Công ty TNHH MTV KTLN (vốn góp dự án 25bis (phía sau) Nguyễn Thị Minh Khai) <sup>(3)</sup>	1.372.095.000	1.372.095.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Phát An Thành (vốn góp dự án 25bis (phía sau) Nguyễn Thị Minh Khai) <sup>(3)</sup>	2.449.771.000	2.449.771.000
Các khoản ký quỹ thuê nhà	63.673.243.087	58.688.032.087
Các đối tượng khác	71.292.933	68.145.136
<b>Cộng</b>	<b>297.543.490.610</b>	<b>293.338.242.881</b>

<sup>1)</sup> Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 30 tháng 10 năm 2008 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 17 tháng 10 năm 2010 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đức Khai 25 để thực hiện góp vốn đầu tư xây dựng công trình Cao ốc văn phòng 25bis Nguyễn Thị Minh Khai theo tỷ lệ tương ứng là 51% và 49% trên giá trị xây lắp (giá trị quyền sử dụng đất do Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà góp là 305.752.999.730 đồng). Giá trị công trình là 502.883.301.078 đồng.

<sup>2)</sup> Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 23 tháng 07 năm 2008 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Du lịch Tổng hợp Sài Gòn để thực hiện góp vốn đầu tư xây dựng công trình Cao ốc văn phòng 91 Pastuer theo tỷ lệ tương ứng là 49% và 51% trên giá trị xây lắp (giá trị quyền sử dụng đất do Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà góp). Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh này, Công ty Cổ phần Du lịch Tổng hợp Sài Gòn được chia doanh thu tương ứng theo tỷ lệ 51% đến năm 2045, sau đó toàn bộ tài sản sẽ được chuyển giao cho Công ty.

<sup>3)</sup> Hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 04 tháng 6 năm 2015 giữa Công ty (Bên A) và Công ty TNHH MTV KTLN (Bên B) và Công ty Cp Đầu tư Thương mại Phát An Thành (Bên C) để thực hiện xây dựng và khai thác Dự án Khu thương mại, văn phòng, căn hộ cho thuê tại số 25Bis (phía sau) đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Tỷ lệ góp vốn trên tổng mức đầu tư dự án tương ứng của các bên lần lượt là: Bên A góp 30,00%, Bên B góp 25,00%, Bên C góp 45,00%. Sau khi dự án hoàn thành được phân chia theo sản phẩm theo tỷ lệ góp vốn thực tế của các bên.

**18c Nợ quá hạn chưa thanh toán**

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

**19. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	5.000.000.000	5.000.000.000	8.700.000.000	8.700.000.000
Sở Tài chính Tp. Hồ Chí Minh (*)	5.000.000.000	5.000.000.000	8.700.000.000	8.700.000.000
<b>Cộng</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>8.700.000.000</b>	<b>8.700.000.000</b>

(\*) Là số tiền phải trả ngắn hạn của Sở Tài chính về khoản tạm ứng tiền mua 288 căn hộ tại chung cư An Sương theo Hợp đồng tạm ứng ngân sách số 03/2006/STC-NS ngày 21 tháng 11 năm 2006. Thời hạn trả nợ vay trong vòng 2 năm kể từ ngày giải ngân. Tuy nhiên, việc hoàn trả vốn tạm ứng hiện nay căn cứ vào số tiền Công ty bán các căn hộ này (xem thuyết minh số V.18a).

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Sở Tài chính Tp. Hồ Chí Minh	8.700.000.000	-	(3.700.000.000)	5.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>8.700.000.000</b>	<b>-</b>	<b>(3.700.000.000)</b>	<b>5.000.000.000</b>

Công ty không có các khoản vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán.

**20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

Chi tiết	Số đầu năm	Tăng do trích lập	Tăng khác (*)	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
		từ lợi nhuận			
Quỹ khen thưởng (1.723.052.427)		1.963.200.000	22.380.000	(936.531.000)	(674.003.427)
Quỹ phúc lợi	13.528.681.014	4.580.800.000	-	(4.667.550.000)	13.441.931.014
Quỹ thưởng BDH	488.537.500	345.750.000	-	-	834.287.500
<b>Cộng</b>	<b>12.294.166.087</b>	<b>6.889.750.000</b>	<b>22.380.000</b>	<b>(5.604.081.000)</b>	<b>13.602.215.087</b>

(\*) Tăng khác là khoản khen thưởng của Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh (HFIC).

Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh (Tổng hợp).

Địa chỉ: Số 49 Trần Quốc Thảo, phường 06, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

## 21. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ

	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ đã hình thành tài sản cố định	Cộng
Số đầu năm	1.351.792.006	-	1.351.792.006
Trích lập quỹ	-	-	-
Hoàn nhập trong năm	(585.866.131)	-	(585.866.131)
<b>Số cuối năm</b>	<b>765.925.875</b>	<b>-</b>	<b>765.925.875</b>

## 22. Vốn chủ sở hữu

### 22a Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	Cộng
A	1	2	3	4	5	6
Số dư đầu năm trước	1.177.893.168.002	7.853.581.662	37.483.076.944	(13.017.618.821)	1.408.410.177	1.211.620.617.964
Tăng trong năm trước	-	-	-	(85.998.441.728)	-	(85.998.441.728)
Giảm trong năm trước	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm trước/Đầu năm nay	1.177.893.168.002	7.853.581.662	37.483.076.944	(99.016.060.549)	1.408.410.177	1.125.622.176.236
Tăng trong năm	-	-	23.983.081.335	103.064.035.684	-	127.047.117.019
Tăng từ lợi nhuận	-	-	-	103.064.035.684	-	103.064.035.684
Tăng từ phân phối	-	-	23.983.081.335	-	-	23.983.081.335
Giảm trong năm	-	-	-	(79.943.604.450)	-	(79.943.604.450)
Trích lập các quỹ	-	-	-	(30.872.831.335)	-	(30.872.831.335)
Lợi nhuận phải nộp (*)	-	-	-	(49.070.773.115)	-	(49.070.773.115)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.177.893.168.002</b>	<b>7.853.581.662</b>	<b>61.466.158.279</b>	<b>(75.895.629.315)</b>	<b>1.408.410.177</b>	<b>1.172.725.688.805</b>

(\*) Giảm khác của Lợi nhuận chưa phân phối là khoản lợi nhuận phải nộp về Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh (HFIC) (Công ty mẹ sở hữu 100% vốn điều lệ).

**22b Chi tiết vốn góp của Chủ sở hữu**

Chi tiết	Tỷ lệ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh (HFIC)	100,00%	1.177.893.168.002	1.177.893.168.002
<b>Cộng</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.177.893.168.002</b>	<b>1.177.893.168.002</b>

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

	Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp		Vốn điều lệ đã góp (VND)	Vốn điều lệ còn phải góp (VND)
	VND	Tỷ lệ (%)		
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh (HFIC)	1.289.879.000.000	100,00	1.177.893.168.002	111.985.831.998
<b>Cộng</b>	<b>1.289.879.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>1.177.893.168.002</b>	<b>111.985.831.998</b>

**22c Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Năm nay	Năm trước
- Vốn góp của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	1.177.893.168.002	1.177.893.168.002
+ Vốn góp tăng trong năm		
+ Vốn góp giảm trong năm		
+ Vốn góp cuối năm	1.177.893.168.002	1.177.893.168.002
- Lợi nhuận đã nộp cho chủ sở hữu	(10.000.000.000)	(20.000.000.000)

**22d Các quỹ của doanh nghiệp**

*Quỹ đầu tư phát triển*

- Bù đắp những tổn thất, thiệt hại về tài sản, công nợ khó đòi được xảy ra trong quá trình kinh doanh;
- Bù đắp những khoản lỗ của Công ty theo quyết định của Hội đồng quản trị hoặc đại diện chủ sở hữu;
- Bỏ sung vốn điều lệ cho Công ty;
- Đầu tư mở rộng quy mô hoạt động kinh doanh và đổi mới công nghệ, trang thiết bị điều kiện làm việc của Công ty.

*Quỹ khen thưởng*

- Thưởng cuối năm hoặc thưởng kỳ trên cơ sở năng suất lao động và thành tích công tác của mỗi cán bộ, công nhân viên trong Công ty;



- Thường đột suất cho cá nhân, tập thể trong Công ty;
- Thường cho những cá nhân và đơn vị ngoài Công ty có đóng góp nhiều cho hoạt động kinh doanh, công tác quản lý của Công ty.

*Quỹ phúc lợi*

- Đầu tư xây dựng hoặc sửa chữa các công trình phúc lợi của Công ty;
- Chi cho các hoạt động phúc lợi công cộng của tập thể công nhân viên Công ty, phúc lợi xã hội;
- Góp một phần vốn để đầu tư xây dựng các công trình phúc lợi chung trong ngành, hoặc với các đơn vị khác theo hợp đồng;

**22e Phân phối lợi nhuận**

Số dư đầu năm		(99.016.060.549)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		103.064.035.684
Lợi nhuận của văn phòng công ty	99.965.993.874	
Lợi nhuận của các Xi nghiệp	3.098.041.810	
Phân phối trong năm:		(79.943.604.450)
- Quỹ khen thưởng	(1.963.200.000)	
- Quỹ phúc lợi	(4.580.800.000)	
- Quỹ thưởng Ban Điều hành	(345.750.000)	
- Quỹ đầu tư phát triển	(23.983.081.335)	
- Lợi nhuận nộp chủ sở hữu	(49.070.773.115)	
<b>Lợi nhuận chưa phân phối cuối năm</b>		<b><u>(75.895.629.315)</u></b>

Trong năm, Công ty tạm phân phối lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (không bao gồm khoản lỗ từ hoạt động cho thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước) theo Thông tư số 219/2015/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2015 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn thực hiện một số điều Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ và Thông tư số 59/2018/TT-BTC ngày 16 tháng 7 năm 2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 219/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2015 về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp. Khoản tạm phân phối lợi nhuận này sẽ được điều chỉnh khi có quyết định chính thức của chủ sở hữu.

**23. Nguồn kinh phí**

Là nguồn kinh phí của hoạt động cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	9.409.390.546	9.409.390.546
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>9.409.390.546</u></b>	<b><u>9.409.390.546</u></b>

3303  
 C  
 ÁCH  
 M TC  
 CH  
 5-7

## 24. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định

Là nguồn kinh phí hình thành tài sản là nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được công ty quản lý và cho thuê.

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	154.731.362.138	154.814.285.901
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	(348.492.113)	(82.923.763)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>154.382.870.025</u></b>	<b><u>154.731.362.138</u></b>

## 25. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

### Tài sản nhận giữ hộ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đang giữ hộ các tài sản như sau:

- Căn hộ chung cư An Suong: gồm 141 căn hộ
- Căn hộ chung cư 203 Nguyễn Trãi: gồm 71 căn hộ.

## VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (ĐVT: VND)

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

#### 1a Tổng doanh thu

Chi tiết	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Văn phòng Công ty	514.587.338.439	517.271.444.189
+ Doanh thu cho thuê nhà ở	19.865.827.599	27.541.473.652
+ Doanh thu cho thuê nhà kinh doanh	494.721.510.840	489.729.970.537
- Xí nghiệp Thiết kế và Trang trí Nội thất (*)	6.391.514.390	6.015.459.726
- Xí nghiệp Xây dựng và Trang trí Nội thất (*)	8.444.694.276	7.571.909.607
- Xí nghiệp Xây dựng và Sửa chữa Nhà (*)	10.617.818.931	8.718.120.266
- Xí nghiệp Dịch vụ và Quản lý Nhà (*)	5.087.479.254	5.436.568.827
<b>Cộng</b>	<b><u>545.128.845.290</u></b>	<b><u>545.013.502.615</u></b>

(\*) Trong đó, Doanh thu các Xí nghiệp thực hiện cho Văn phòng Công ty trong năm 2020 là 17.049.962.641 VND (năm 2019 là 13.004322.942 VND).

#### 1b Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Văn phòng Công ty không phát sinh doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho bên liên quan.

## 2. Giá vốn hàng bán

Chi tiết	Năm nay	Năm
- Văn phòng Công ty	353.120.859.037	540.615.
- Xí nghiệp Thiết kế và Trang trí Nội thất	4.655.045.817	3.217.
- Xí nghiệp Xây dựng và Trang trí Nội thất	7.181.462.780	6.292.
- Xí nghiệp Xây dựng và Sửa chữa Nhà	9.389.442.919	7.416.
- Xí nghiệp Dịch vụ và Quản lý Nhà	-	-
<b>Cộng</b>	<b>374.346.810.553</b>	<b>557.542</b>

## 3. Doanh thu hoạt động tài chính

Chi tiết	Năm nay	Năm
Văn phòng Công ty	5.979.536.246	5.940
Lãi tiền gửi ngân hàng	180.652.495	330
Lãi chuyển nhượng cổ phiếu	-	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	5.779.957.702	5.580
Chiết khấu thanh toán	18.926.049	2.
Xí nghiệp Thiết kế và Trang trí Nội thất	2.172.910	50
Xí nghiệp Xây dựng và Trang trí Nội thất	65.225.329	68
Xí nghiệp Xây dựng và Sửa chữa Nhà	779.131	15
Xí nghiệp Dịch vụ và Quản lý Nhà	244.640.792	227.
<b>Cộng</b>	<b>6.292.354.408</b>	<b>6.305.</b>

## 4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm
Chi phí nhân viên quản lý	33.109.621.558	38.303.42
Chi phí vật liệu quản lý	71.358.856	184.69
Chi phí đồ dùng văn phòng	130.284.512	143.15
Chi phí khấu hao tài sản cố định	14.125.366.691	14.130.9
Thuế, phí và lệ phí	6.000.000	7.00
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	17.037.752.896	7.932.4
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(8.601.968.896)	(2.512.22
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.677.849.420	8.050.80
Các chi phí khác	15.774.165.792	18.473.51
<b>Cộng</b>	<b>78.330.430.829</b>	<b>84.713.72</b>

**5. Thu nhập khác**

Chi tiết	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Văn phòng Công ty	21.348.354.585	20.341.625.262
Thu tiền điện, nước nhà cho thuê	15.968.479.119	14.493.612.607
Phạt chậm trả tiền độ, tiền thuê nhà	2.549.953.368	3.407.684.810
Hoàn nhập quỹ khoa học công nghệ	585.866.131	1.410.566.644
Thanh lý tài sản cố định	4.090.909	-
Thu nhập khác	2.239.965.058	1.029.761.201
Xí nghiệp Thiết kế và Trang trí Nội thất	89.230	19.092.069
Xí nghiệp Dịch vụ và Quản lý Nhà	786.778.881	888.910.697
<b>Cộng</b>	<b><u>22.135.222.696</u></b>	<b><u>21.249.628.028</u></b>

**6. Chi phí khác**

Chi tiết	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Văn phòng Công ty	17.106.685.027	15.479.331.152
Chi tiền điện, nước, điện thoại nhà cho thuê	14.701.662.986	14.546.717.497
Chi phí khác	2.405.022.041	932.613.655
Xí nghiệp Thiết kế và Trang trí Nội thất	13.080.536	44.422.647
Xí nghiệp Xây dựng và Trang trí Nội thất	3.039.164	2.298.220
Xí nghiệp Dịch vụ và Quản lý Nhà	689.159.306	784.493.231
<b>Cộng</b>	<b><u>17.811.964.033</u></b>	<b><u>16.310.545.250</u></b>

## 7. Thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được tạm tính như sau:

Chi tiết	Hoạt động cho thuê nhà sở hữu nhà nước	Hoạt động kinh doanh của Công ty	Cộng
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>20.685.633.052</b>	<b>82.378.402.632</b>	<b>103.064.035.684</b>
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	-	(5.779.957.702)	(5.779.957.702)
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	-	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	(5.779.957.702)	(5.779.957.702)
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	(5.779.957.702)	(5.779.957.702)
Thu nhập chịu thuế	20.685.633.052	76.598.444.930	97.284.077.982
Chuyển lỗ và bù trừ lãi/lỗ (*)	(20.685.633.052)	(76.598.444.930)	(97.284.077.982)
Thu nhập tính thuế	-	-	-
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp bị truy thu	-	-	-
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) Công ty thực hiện chuyển lỗ của hoạt động cho thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước với thu nhập của hoạt động kinh doanh. Việc bù trừ này làm cho Công ty không phát sinh thuế TNDN phải nộp năm 2020.

## 8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	8.496.816.966	10.344.040.635
Chi phí nhân công	41.699.187.124	44.807.506.827
Chi phí khấu hao TSCĐ	31.264.104.079	31.270.650.859
Tiền thuê đất	318.155.019.437	509.816.912.731
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.262.645.713	11.339.720.204
Chi phí khác	33.320.216.771	30.500.190.293
<b>Cộng</b>	<b>440.197.990.090</b>	<b>627.734.980.914</b>

## **VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (ĐVT: VND)**

### **1. Các giao dịch không bằng tiền**

Công ty không phát sinh các giao dịch không bằng tiền

### **2. Các khoản tiền và tương đương tiền Công ty đang nắm giữ nhưng không được sử dụng**

Công ty không phát sinh các khoản tiền và tương đương tiền Công ty đang nắm giữ nhưng không được sử dụng

### **3. Thu tiền từ đi vay**

Tiền thu từ đi vay là tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường (xem thuyết minh số V.19)

### **4. Tiền trả nợ gốc vay**

Tiền trả nợ gốc vay là tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường (xem thuyết minh số V.19)

## **VIII. THÔNG TIN BỔ SUNG KHÁC (ĐVT : VND)**

### **1. Tài sản tiềm tàng**

Công ty không có tài sản tiềm tàng ảnh hưởng đến báo cáo tài chính cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

### **2. Nợ tiềm tàng**

Công ty không có nợ tiềm tàng ảnh hưởng đến báo cáo tài chính cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

### **3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

#### **3a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt**

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng thành viên, Kiểm soát viên và các thành viên Ban điều hành.

Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

*Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

### *Cam kết bảo lãnh*

Công ty không có dùng tài sản cố định, hàng tồn kho,... để bảo đảm cho khoản vay các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt cũng không có dùng tài sản của mình để đảm bảo vay cho công ty (xem thuyết minh số V.19).

### *Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt (\*)*

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Tiền lương	2.766.000.000	2.855.000.000
Tiền thưởng	84.000.000	824.565.000
Thù lao	83.000.000	82.800.000
Phụ cấp khác	54.750.000	109.130.000
<b>Cộng</b>	<b>2.987.750.000</b>	<b>3.871.495.000</b>

(\*) Các thành viên chủ chốt là các thành viên Hội đồng thành viên, Kiểm soát viên, Ban Điều hành.

### *Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

### **3b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác**

Các bên liên quan khác với Công ty theo quy định bao gồm:

- Các công ty liên doanh, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ,
- Các doanh nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh (HFIC)	Chủ sở hữu

### *Giao dịch với các bên liên quan khác*

Giao dịch phát sinh với các công ty con và công ty liên doanh, liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2. Các giao dịch phát sinh giữa Công ty với các bên liên quan khác không phải là công ty con và công ty liên doanh, liên kết như sau:

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
<i>Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh (HFIC) – Chủ sở hữu</i>		
Lợi nhuận phải nộp	49.070.773.115	-
Lợi nhuận đã nộp	10.000.000.000	20.000.000.000

### *Cam kết bảo lãnh*

Công ty không có dùng tài sản cố định, hàng tồn kho,... để bảo đảm cho khoản vay các bên liên quan khác cũng không có dùng tài sản của mình để đảm bảo vay cho công ty (*xem thuyết minh số V.19*).

### *Công nợ với các bên liên quan khác*

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày trong các thuyết minh ở Mục V.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác

## **4. Chi phí lãi vay vốn hoá**

Công ty không phát sinh chi phí vốn hoá lãi vay.

## **5. Báo cáo theo bộ phận**

Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

### **5a Trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Hoạt động của Công ty là cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và nhà kinh doanh.

### **5b Trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý**

Trong năm, hoạt động của Công ty toàn bộ thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam.

## **6. Tài sản đảm bảo**

Công ty không có tài sản tài chính thế chấp cho các đơn vị khác cũng như nhận tài sản thế chấp từ các đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2020.

## **7. Khả năng hoạt động liên tục**

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính (tổng hợp) không có yếu tố nào cho thấy có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Do vậy, Báo cáo tài chính (tổng hợp) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục.



Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh (Tổng hợp)

Địa chỉ: Số 49 Trần Quốc Thảo, phường 06, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

**8. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ**

Theo ý kiến của Ban Điều hành, Báo cáo tài chính (tổng hợp) của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính (tổng hợp).

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2021.

Người lập biểu

Kê toán trưởng

Giám đốc



NINH THỊ THANH THỦY

TRẦN NGỌC HOÀ

TRƯƠNG TRỌNG THẢO