20. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn Điều lệ thực góp	Vốn khác	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư ngày 01/01/2019	**1.378.183.132.889**	**9.228.476.252**	**123.271.205.989**	**17.040.330.102**	**48.336.243.543**	**1.576.059.388.775**
Lãi trong năm					37.317.646.289	**37.317.646.289**
Trích quỹ từ LN sau thuế			17.625.224.467	2.320.746.469	(23.543.008.277)	**(3.597.037.341)**
Số dư ngày 01/01/2020	**1.378.183.132.889**	**9.228.476.252**	**140.896.430.456**	**19.361.076.571**	**62.110.881.555**	**1.609.779.997.723**
Tăng vốn trong năm	227.609.000.000					**227.609.000.000**
Lãi trong năm					40.767.760.628	**40.767.760.628**
Trích quỹ từ LN sau thuế					(2.475.561.000)	**(2.475.561.000)**
Số dư ngày 31/12/2020	**1.605.792.132.889**	**9.228.476.252**	**140.896.430.456**	**19.361.076.571**	**100.403.081.183**	**1.875.681.197.351**

b. Vốn điều lệ thực góp	Năm 2020	Năm 2019
Tại ngày 01/01/2020	1.378.183.132.889	1.378.183.132.889
- Tăng trong năm (e)	227.609.000.000	-
Tại ngày 31/12/2020	1.605.792.132.889	1.378.183.132.889

(e) Ngày 20 tháng 11 năm 2020 Quỹ được Sở Tài chính cấp bổ sung vốn điều lệ theo Quyết định số 4050/QĐ UBND ngày 02/11/2020 của UBND TP Hồ Chí Minh.

c. Quỹ đầu tư phát triển	Năm 2020	Năm 2019
Tại ngày 01/01/2020	140.896.430.456	123.271.205.989
- Tăng trong năm	-	17.625.224.467
Tại ngày 31/12/2020	**140.896.430.456**	**140.896.430.456**

d. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Năm 2020	Năm 2019
Tại ngày 01/01/2020	**62.110.881.555**	**48.336.243.543**
Kết quả hoạt động sau thuế	40.767.760.628	37.317.646.289
Phân phối kết quả hoạt động	(2.475.561.000)	(23.543.008.277)
Tại ngày 31/12/2020	**100.403.081.183**	**62.110.881.555**

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

		Năm 2020	Năm 2019
1.	**Thu nhập thuần**	**77.608.270.524**	**71.006.778.390**
1.1	**Doanh thu thuần lãi cho vay, tiền gửi**	77.608.270.524	71.006.778.390
	a. Lãi tiền gửi, lãi cho vay;	77.608.270.524	71.006.778.390
2.	**Thu nhập thuần từ hoạt động dịch vụ**	3.757.844.621	3.761.242.750
2.1	Doanh thu thuần hoạt động dịch vụ:	3.757.844.621	3.761.242.750
a.	Doanh thu từ cho thuê phòng ở công nhân	3.757.844.621	3.761.242.750
3.	**Chi phí hoạt động kinh doanh**	29.975.117.793	27.997.211.980
	a. Chi phí bán hàng	**3.135.667.950**	**2.938.414.050**
	- Chi phí nhân viên	1.649.673.933	1.482.607.623
	- Chi phí nguyên vật liệu, dụng cụ, đồ dùng;	4.855.909	14.872.727
	- Chi phí khấu hao tài sản cố định;	703.308.000	703.308.000
	- Chi phí dịch vụ mua ngoài;	755.642.608	737625700
	- Chi phí bán hàng khác.	22.187.500	-

	b. Chi phí quản lý doanh nghiệp:	**27.013.337.290**	**26.577.630.518**
	- Chi phí nhân viên quản lý	22.603.790.090	22.670.000.904
	- Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng;	964.218.061	553.991.595
	- Chi phí khấu hao tài sản cố định;	21.012.000	227.519.526
	- Thuế, phí và lệ phí;	123.545.390	91.266.245
	- Chi phí dịch vụ mua ngoài;	1.747.836.782	1.806.319.647
	- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác.	1.552.934.967	1.228.532.601
c.	**Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp**	173.887.447	1.518.832.588
	Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi, dự phòng tái cơ cấu, dự phòng khác;	-	1.243.446.364
	- Các Khoản ghi giảm khác.	173.887.447	275.386.224
4.	**Thu nhập thuần khác**	19.772.727	15.289.000
4.1	**Thu nhập thuần từ hoạt động khác**		
	- Các khoản thu nhập khác.	19.772.727	15.289.000
5.	**Chi phí dự phòng rủi ro cho vay**	**451.069.294**	**139.040.298**
	a. Dự phòng chung	451.069.294	139.040.298

6.	**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**	**Năm 2020**	**Năm 2019**
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50.959.700.785	46.647.057.862
	Thu nhập tính thuế	50.959.700.785	46.647.057.862
	Thuế suất	20%	20%
	Chi phí thuế TNDN hiện hành	10.191.940.157	9.329.411.573
7.	**Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**	30.426.187.087	29.335.456.617
	Chi phí nhân viên	24.250.526.576	22.525.935.147
	Chi phí khấu hao TSCD	724.320.000	930.827.526
	Chi phí mua ngoài	3.472.553.360	4.582.954.348
	Chi phí khác	1.527.717.857	1.233.077.200
	Chi phí dự phòng các khoản cho vay	451.069.294	62.662.396

VIII. RỦI RO HOẠT ĐỘNG

Quản lý rủi ro vốn

Quỹ quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Quỹ vừa có thể hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Các loại công cụ tài chính

Tài sản tài chính	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	**Dự phòng**	**Giá gốc**	**Dự phòng**
Tiền và các khoản tương đương tiền	58.252.751.340		431.104.360.338	
Các khoản đầu tư	1.323.377.363.919	(2.823.571.483)	1.039.802.682.051	(2.372.502.189)
Các khoản phải thu	77.218.154.662		70.735.642.742	
Tổng cộng	**1.458.848.269.921**	(2.823.571.483)	1.541.642.685.131	(2.372.502.189)

Công nợ tài chính	31/12/2020	01/01/2020
Các khoản phải trả	416.421.430.278	359.179.580.639
Nhận uỷ thác hợp vốn	843.568.246	879.990.260
Tổng cộng	**417.264.998.524**	**360.059.570.899**

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

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

a. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá trị thị trường có các loại rủi ro: Rủi ro tiền tệ, Rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác

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

(i) Quản lý rủi ro tiền tệ

Rủi ro tiền tệ là rủi ro mà giá trị của các công cụ tài chính bị thay đổi xuất phát từ những thay đổi về tỷ giá. Công được thành lập và hoạt động tại Việt Nam với đồng tiền báo cáo là đồng tiền Việt Nam, đồng tiền giao dịch chính của Quỹ cũng là đồng Việt Nam. Rủi ro tiền tệ của Quỹ là không có vì Quỹ không sử dụng tiền bằng ngoại tệ.

(ii) Quản lý rủi ro lãi suất

Quỹ có các rủi ro lãi suất đối với các tài sản và công nợ tài chính mà Quỹ được hưởng hoặc phải chịu lãi suất. Hiện tại Quỹ ghi nhận các khoản tài sản tài chính và công nợ tài chính theo nguyên tắc giá gốc trừ các khoản dự phòng giảm giá, do vậy, Quỹ chỉ chịu rủi ro về luồng tiền đối với các khoản lãi suất phải thu / phải trả. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Quỹ chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngân hàng, các khoản cho vay, đi vay và tiền gởi có kỳ hạn của Quỹ.

Quỹ sẽ tiến hành việc phân tích và trình bày độ nhạy do tác động của biến động lãi suất đến kết quả hoạt động kinh doanh của Quỹ khi có các hướng dẫn cụ thể được ban hành bởi các cơ quan quản lý.

(iii) Quản lý rủi ro về giá khác (Rủi ro về giá cổ phiếu)

Quỹ không có rủi ro về giá (rủi ro cổ phiếu)

b. Quản lý rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến Quỹ phải gánh chịu tổn thất tài chính. Quỹ có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (các khoản cho vay khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gởi ngân hàng và công cụ tài chính khác).

c. Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản của Quỹ được quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa nợ phải trả đến hạn trả và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể kiểm soát được đối với số vốn mà Quỹ tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Quỹ là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Quỹ duy trì mức dự phòng tiền mặt và tiền gửi.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phát sinh và thời hạn thanh toán như đã được thoả thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Quỹ phải trả. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Quỹ phải trả.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Tài sản tài chính	**Từ 1 năm trở xuống**	**Trên 1 năm**	**Trên 5 năm**	**Cộng**
Tiền và các khoản tương đương tiền	58.252.751.340			58.252.751.340
Các khoản đầu tư		1.323.377.363.919		1.323.377.363.919
Các khoản phải thu	77.218.154.662		-	77.218.154.662
Tổng cộng	**135.470.906.002**	**1.323.377.363.919**	**-**	**1.458.848.269.921**
Công nợ tài chính	**Từ 1 năm trở xuống**	**Trên 1 năm**	**Trên 5 năm**	**Cộng**
Các khoản phải trả	416.421.430.278			416.421.430.278
Nhận uỷ thác hợp vốn		843.568.246	-	843.568.246
Tổng cộng	**416.421.430.278**	**843.568.246**	**-**	**417.264.998.524**
Chênh lệch thanh khoản thuần	**(280.950.524.276)**	**1.322.533.795.673**	**-**	**1.041.583.271.397**

Tại ngày 01 tháng 01 năm 2020

Tài sản tài chính	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tiền và các khoản tương đương tiền	431.104.360.338			431.104.360.338
Các khoản đầu tư		1.039.802.682.051		1.039.802.682.051
Các khoản phải thu	70.735.642.742	-		70.735.642.742
Tổng cộng	**501.840.003.080**	**1.039.802.682.051**	**-**	**1.541.642.685.131**

Công nợ tài chính	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm	Trên 5 năm	Cộng
Các khoản phải trả	359.179.580.639			359.179.580.639
Nhận uỷ thác hợp vốn		879.990.260	-	879.990.260
Tổng cộng	**359.179.580.639**	**879.990.260**	**-**	**360.059.570.899**
Chênh lệch thanh khoản thuần	**142.660.422.441**	**1.038.922.691.791**	**-**	**1.181.583.114.232**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	
- Bà Phan Thị Thắng	Chủ tịch	Miễn nhiệm
- Bà Phạm Thị Hồng Hà	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 23/10/2020
- Ông Nguyễn Văn Danh	Phó chủ tịch	Miễn nhiệm
- Ông Huỳnh Thanh Khiết	Phó chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 23/10/2020
- Ông Nguyễn Ngọc Thạch	Ủy viên kiêm Giám đốc	
- Ông Nguyễn Toàn Thắng	Uỷ viên	
- Ông Phạm Phú Quốc	Uỷ viên	Miễn nhiệm
- Ông Phạm Bình An	Uỷ viên	Bổ nhiệm ngày 23/10/2020
- Ông Kiều Ngọc Vũ	Uỷ viên	
- Ông Trần Anh Tuấn	Uỷ viên	
- Ông Nguyễn Hoàng Minh	Uỷ viên	
- Bà Lê Nguyên Anh	Ủy viên kiêm Trưởng Ban Kiểm soát	
- Ông Nguyễn Khải Hoàn	Thành viên ban Kiểm soát	
- Ông Ngô Tấn Phát	Phó giám đốc	
- Ông Trần Đình Lạc	Kế toán trưởng	

2. Thu nhập của Hội đồng quản lý, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành & Kế toán trưởng như sau:

	Năm 2020	Năm 2019
Lương, thưởng và phụ cấp	3.361.292.155	2.992.964.074

3. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh đầu năm 2020 là số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2019 đã được kiểm toán.

4. Các sự kiện sau ngày kết thúc niên độ

Sau ngày 31 tháng 12 năm 2020 đến ngày lập Báo cáo tài chính không có sự kiện bất thường nào xảy ra.

5. Thông tin khác

- Số tiền 119.485.349.098 đồng theo thư xác nhận công nợ của Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn -TNHH MTV với Quỹ là số tiền của hợp đồng số 30/HĐMB/2014 ngày 01/10/2014 về việc mua bán 114 căn hộ chung cư 339/34A Tô Hiến Thành và Hợp đồng số 34/HĐMB/2014 ngày 06/11/2014 về mua bán 108 căn hộ chung cư tại 481 Bến Ba Đình, quận 8. Theo chỉ đạo của UBND TP Hồ Chí Minh tại văn bản số 3871/UBND-ĐTMT ngày 30/07/2013. Quỹ tiếp nhận từ quỹ nhà ở xã hội 02 chung cư này, vì chưa nhận được hóa đơn của Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn -TNHH MTV, cũng như giữa các bên chưa thống nhất quyết toán và bàn giao. Vì vậy số liệu này chưa được phản ánh trên sổ kế toán của Quỹ Phát triển Nhà ở TP Hồ Chí Minh tính đến thời điểm 31/12/2020.

Ngày 29 tháng 03 năm 2021

Phẩm Thị Thanh Hương	Trần Đình Lạc	Nguyễn Ngọc Thạch
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám Đốc

-Ký bởi: Quỹ Phát Triển Nhà ở TP. HCM
-Ký ngày: 30/03/2021 14:32:49 (Asia/Bangkok)