BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD6

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

(đã được kiểm toán)

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD6
Ký ngày: 1/3/2021 16:14:55

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	02-03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04-05
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	06-34
Bảng cân đối kế toán	06-07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10-34

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6 (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6 được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0103015509 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 16 tháng 01 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 6 ngày 23 tháng 04 năm 2018.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 1, 2, tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao Luyện, phường Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông	Trương Thanh Huy	Chủ tịch
Ông	Nguyễn Huy Hạnh	Ủy viên
Ông	Nguyễn Hồng Lâm	Ủy viên
Ông	Hoàng Đức Phương	Ủy viên
Bà	Ngô Liên Hương	Ủy viên

Các thành viên của Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông	Nguyễn Huy Hạnh	Giám đốc
Ông	Hoàng Đức Phương	Phó Giám đốc

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà	Nguyễn Thu Hằng	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 29/05/2020
Bà	Đào Ngọc Lan	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 29/05/2020
Bà	Phạm Thị Như Trang	Thành viên	
Bà	Trần Thị Hạnh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29/05/2020
Ông	Nguyễn Duy Bách	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 29/05/2020

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các 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;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 của Chính phủ hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06 tháng 10 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Giám đốc

Nguyễn Huy Hạnh
Giám đốc

Hà Nội, ngày 16 tháng 01 năm 2021

Số: 260221.016/BCTC.KT2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc**
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6 được lập ngày 16 tháng 01 năm 2021, từ trang 06 đến trang 34, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 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 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. 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 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 trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

(1) Như nội dung chi tiết và ảnh hưởng đã được Công ty trình bày tại thuyết minh số 5 (Phải thu ngắn hạn của khách hàng), thuyết minh số 14 (Chi phí phải trả), thuyết minh số 15 (Doanh thu chưa thực hiện), thuyết minh số 19 (Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ), thuyết minh số 20 (Giá vốn hàng bán) và thuyết minh số 26 (Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành), việc Công ty ghi nhận toàn bộ doanh thu, trích trước giá vốn, và ghi nhận các khoản phải thu đối với các hợp đồng cho thuê kiot 35 năm khi mới được thanh toán 60% giá trị hợp đồng là chưa phù hợp với chế độ kế toán hiện hành.

(2) Tại Báo cáo kiểm toán số 030320.004/BCTC.KT2 ngày 03 tháng 03 năm 2020, kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến ngoại trừ đối với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6 về việc Công ty thay đổi chính sách kế toán ghi nhận doanh thu đối với hoạt động cho thuê kiot dài hạn nhưng không thực hiện điều chỉnh hồi tố vào các kỳ kế toán tương ứng mà ghi nhận toàn bộ vào năm tài chính 2019. Như nội dung chi tiết và ảnh hưởng đến số liệu so sánh đã được Công ty trình bày tại thuyết minh số 19 (Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ), thuyết minh số 20 (Giá vốn hàng bán) và thuyết minh số 26 (Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành), chúng tôi tiếp tục đưa ý kiến ngoại trừ về ảnh hưởng của vấn đề này đối với số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6 tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Vũ Xuân Biển	**Nguyễn Tuấn Anh**
Phó Tổng Giám đốc	Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán	Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 0743-2018-002-1	Số: 1369-2018-002-1

Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**73.806.566.184**	**103.742.517.577**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**3**	**55.339.558.797**	**16.376.928.661**
111	1. Tiền		1.297.899.419	1.131.307.675
112	2. Các khoản tương đương tiền		54.041.659.378	15.245.620.986
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**7.115.656.504**	**40.934.775.265**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	2.574.362.614	3.056.270.564
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	20.000.000	42.000.000
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	4.521.293.890	37.836.504.701
140	**IV. Hàng tồn kho**	**8**	**11.351.350.883**	**46.430.813.651**
141	1. Hàng tồn kho		11.351.350.883	46.430.813.651
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**27.768.879.592**	**28.904.782.954**
220	**II. Tài sản cố định**		**10.306.378.269**	**11.101.409.482**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	10.306.378.269	11.101.409.482
222	- *Nguyên giá*		*18.600.101.574*	*18.600.101.574*
223	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(8.293.723.305)*	*(7.498.692.092)*
230	**III. Bất động sản đầu tư**	**10**	**7.462.501.323**	**7.803.373.472**
231	- Nguyên giá		9.580.823.397	9.647.326.319
232	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(2.118.322.074)	(1.843.952.847)
250	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	**4**	**10.000.000.000**	**10.000.000.000**
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		10.000.000.000	10.000.000.000
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**101.575.445.776**	**132.647.300.531**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**15.937.346.789**	**44.347.693.569**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**11.859.596.311**	**40.720.873.919**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	11	1.494.648.780	7.764.966.015
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	12	1.243.258.212	19.065.643.695
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	1.239.600.608	4.117.677.352
314	4. Phải trả người lao động		433.104.000	856.395.307
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	14	2.093.386.851	3.293.867.373
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	16	2.752.391.374	682.021.352
321	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	17	1.453.296.144	3.761.354.031
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.149.910.342	1.178.948.794
330	**II. Nợ dài hạn**		**4.077.750.478**	**3.626.819.650**
333	1. Chi phí phải trả dài hạn		4.077.750.478	3.626.819.650
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	15	-	-
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**85.638.098.987**	**88.299.606.962**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**18**	**85.638.098.987**	**88.299.606.962**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		75.000.000.000	75.000.000.000
411a	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*75.000.000.000*	*75.000.000.000*
421	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		10.638.098.987	13.299.606.962
421a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*5.931.606.962*	*7.021.341.059*
421b	*LNST chưa phân phối năm nay*		*4.706.492.025*	*6.278.265.903*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**101.575.445.776**	**132.647.300.531**

Phí Thị Thu Huyền	**Nguyễn Thị Hoài An**	**Nguyễn Huy Hạnh**
Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc

Hà Nội, ngày 16 tháng 01 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2020

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**19**	**49.916.598.675**	**69.193.693.880**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	**3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**49.916.598.675**	**69.193.693.880**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**20**	**37.343.507.088**	**52.173.380.576**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**12.573.091.587**	**17.020.313.304**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	3.276.310.434	530.868.005
22	7. Chi phí tài chính		-	744.931.508
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		-	*719.931.508*
25	8. Chi phí bán hàng	22	1.395.440.330	2.220.958.853
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	10.618.903.547	12.507.927.322
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**3.835.058.144**	**2.077.363.626**
31	11. Thu nhập khác	24	1.696.480.133	30.452.485.345
32	12. Chi phí khác	25	53.166.951	24.674.369.076
40	**13. Lợi nhuận khác**		**1.643.313.182**	**5.778.116.269**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**5.478.371.326**	**7.855.479.895**
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	26	771.879.301	1.577.213.992
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	**17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**4.706.492.025**	**6.278.265.903**
70	**18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**27**	**628**	**837**

M.S.D.N: 0102144120 - C.T.C.P ★ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD6 ★ LONG BIÊN - T.P HÀ NỘI

Phí Thị Thu Huyền	**Nguyễn Thị Hoài An**	**Nguyễn Huy Hạnh**
Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc

Hà Nội, ngày 16 tháng 01 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2020

(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		35.779.356.467	73.300.185.551
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(7.752.660.400)	(45.940.565.736)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(6.430.780.922)	(6.570.347.991)
04	4. Tiền lãi vay đã trả		-	(816.356.164)
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(1.356.308.773)	(3.095.419.738)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		31.908.155.941	592.701.210
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(10.197.387.817)	(10.689.645.672)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***41.950.374.496***	***6.780.551.460***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	(716.218.182)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(36.326.781.871)	-
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		36.326.781.871	30.000.000.000
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.012.255.640	2.262.922.800
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***3.012.255.640***	***31.546.704.618***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		-	3.000.000.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		-	(18.700.000.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(6.000.000.000)	(7.500.000.000)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***(6.000.000.000)***	***(23.200.000.000)***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**38.962.630.136**	**15.127.256.078**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**16.376.928.661**	**1.249.672.583**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**3**	**55.339.558.797**	**16.376.928.661**

M.S.D.N: 0102144120 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD6
LONG BIÊN - T.P HÀ NỘI

Phí Thị Thu Huyền	**Nguyễn Thị Hoài An**	**Nguyễn Huy Hạnh**
Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc

Hà Nội, ngày 16 tháng 01 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2020

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6 được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0103015509 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 16 tháng 01 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 6 ngày 23 tháng 04 năm 2018.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 1, 2, tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao Luyện, phường Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 75.000.000.0000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 75.000.000.000 đồng; tương đương 7.500.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là: 30 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là: 30 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực đầu tư bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Xây dựng phát triển khu dân cư khu đô thị mới, các khu kinh tế, khu công nghiệp tập trung, khu trung tâm thương mại, siêu thị, văn phòng, khu thể thao, kho bãi, nhà xưởng;
- Xây dựng, cải tạo nhà và nâng cấp nhà;
- Tư vấn đầu tư xây dựng nhà và công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị;
- Gia công, lắp đặt kết cấu thép và các sản phẩm cơ khí xây dựng, lắp đặt thang máy;
- Sản xuất, kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng, trang trí nội thất, ngoại thất;
- Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu chính viễn thông, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị, khu công nghiệp, công trình đường dây và trạm điện dưới 35 KV;
- Xuất, nhập khẩu vật liệu xây dựng, trang thiết bị nội ngoại thất, máy móc, thiết bị chuyên ngành xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản, nhà, khu đô thị mới, khu công nghiệp vừa và nhỏ, khu dịch vụ, khu vui chơi giải trí.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm 2020, doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản thành phẩm của Công ty giảm mạnh do các dự án đều đã đi vào cuối đời dự án, số lượng thành phẩm là bất động sản để bán chỉ còn tồn lượng nhỏ, đồng thời doanh thu từ bất động sản cho thuê 35 năm phần lớn đã được ghi nhận năm 2019. Theo đó, doanh thu và giá vốn tương ứng trong năm 2020 giảm mạnh so với doanh thu và giá vốn ghi nhận năm 2019.

Thông tin về công ty liên kết của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.4 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.5 . Các khoản đầu tư tài chính

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng đối với khoản đầu tư vào công ty liên kết: được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.

2.6 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.7 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.8 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
- Máy móc, thiết bị	05 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 năm

2.9 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 35 năm
- Quyền sử dụng đất	Không trích khấu hao

2.10 . Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.11 . Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) 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 trong số các bên tham gia.

Trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu. Trong quá trình thực hiện hoạt động BCC, tùy theo từng trường hợp kế toán tiếp tục thực hiện đối với các hình thức cụ thể như sau:

Đối với BCC theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Các bên tham gia liên doanh cùng mở sổ kế toán để ghi chép và phản ánh trong Báo cáo tài chính của mình các nội dung sau đây:

- Tài sản góp vốn liên doanh và chịu sự kiểm soát của bên góp vốn liên doanh;
- Các khoản nợ phải trả phải gánh chịu;
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh;
- Chi phí phải gánh chịu.

Các bên thực hiện phân chia doanh thu từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh, phân chia chi phí chung theo các thỏa thuận trong Hợp đồng liên doanh.

2.12 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

2.13 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

2.14 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phi khấu hao, chi phí hoa hồng môi giới ... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.15 . Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm tài chính.

2.16 . Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.17 . Doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 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 phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu cho thuê hoạt động

Doanh thu cho thuê kiot được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp:
- Đối với hợp đồng cho thuê ký từng năm ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.
- Đối với những hợp đồng mà thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:
+ Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
+ Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
+ Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
+ Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai điều kiện sau:
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.18 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:
- Chỉ trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

2.19 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.20 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

b) Chính sách ưu đãi thuế

Theo Nghị định số 114/2020/NĐ-CP ngày 25/09/2020 của Chính Phủ, Công ty được giảm 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của kỳ tính thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2020 đối với trường hợp doanh nghiệp có tổng doanh thu năm 2020 không quá 200 tỷ đồng.

c) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

2.21 . Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

2.22 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.23 . Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận 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 của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tiền mặt	846.239.208	246.947.504
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	451.660.211	884.360.171
Các khoản tương đương tiền	54.041.659.378	15.245.620.986
	55.339.558.797	**16.376.928.661**

Tại ngày 31/12/2020, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng có giá trị 54.041.659.378 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,2%/năm đến 5,0%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND		VND
Đầu tư vào Công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD10	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
	10.000.000.000	**-**	**10.000.000.000**	**-**

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Thông tin chi tiết về công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2020 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD10	Hà Nội	25,00%	25,00%	Đầu tư kinh doanh bất động sản và xây lắp

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu tiền bán nhà ở D2 Tây Nam Linh Đàm	385.898.414	-	100.577.414	-
- Phải thu tiền bán nhà ở BT1 Đông Sơn Thanh Hóa	-	-	738.632.750	-
- Phải thu tiền bán nhà ở LK01 KĐT Bắc Hà Tĩnh	-	-	398.358.000	-
- Phải thu tiền bán nhà ở LK26 Đông Sơn Thanh Hóa	74.984.000	-	687.033.000	-
- Phải thu tiền bán nhà ở LK28 Đông Sơn Thanh Hóa	38.418.000	-	1.046.000.000	-
- Phải thu tiền cho thuê Kiot CT1(*)	1.891.894.200	-	24.613.400	-
- Phải thu khách hàng khác	183.168.000	-	61.056.000	-
	2.574.362.614	**-**	**3.056.270.564**	**-**

(*) Trong năm 2020, Công ty phát sinh các hợp đồng cho thuê Kiot tại tòa nhà CT1 Bắc Linh Đàm tương ứng với thời gian hợp đồng cho thuê là 35 năm. Tại ngày 31/12/2020, khi khách hàng đã thanh toán trước 60% giá trị hợp đồng này, Ban Giám đốc Công ty quyết định ghi nhận 100% giá trị các hợp đồng và trích trước giá vốn tương ứng. Do đó, chỉ tiêu "Phải thu ngắn hạn của khách hàng" trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2020 đang phản ánh tăng lên 1.891,8 triệu đồng.

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Tư vấn Công nghệ thiết bị và Kiểm định Xây dựng - CONINCO	20.000.000	-	20.000.000	-
- Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC	-	-	22.000.000	-
	20.000.000	**-**	**42.000.000**	**-**

7 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

		31/12/2020		01/01/2020	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND
a)	**Ngắn hạn**				
	- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	264.054.794	-	-	-
	- Tạm ứng	65.000.000	-	162.822.000	-
	- Thuế TNDN tạm nộp trên số tiền thu trước của hoạt động kinh doanh Bất động sản	12.432.582	-	190.656.437	-
	- Liên danh VINAUIC-HUD6-HUD10 (*)	4.010.000.000	-	450.000.000	-
	- Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD	-	-	36.523.186.082	-
	- Phải thu khác	169.806.514	-	509.840.182	-
		4.521.293.890	**-**	**37.836.504.701**	**-**
b)	**Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan**				
		4.010.000.000	**-**	**36.973.186.082**	**-**

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 32)

(*): Khoản tiền góp vốn vào hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD10 và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Việt Nam để thực hiện đầu tư vào Dự án Đầu tư xây dựng Khu dân cư mới phía Nam thị trấn Kẻ Sặt, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương.

Thông tin dự án cụ thể như sau:

- Địa điểm thực hiện: Khu dân cư mới phía Nam thị trấn Kẻ Sặt, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương;
- Mục đích: Xây dựng khu đô thị mới;
- Thời gian dự án: Dự án dự kiến triển khai trong 36 tháng kể từ ngày Hợp đồng đầu tư thực hiện dự án giữa Liên danh và UBND huyện Bình Giang có hiệu lực (06/06/2019).
- Tổng mức đầu tư: Dự kiến tổng mức đầu tư của dự án trong hợp đồng hợp tác kinh doanh là 280.571.683.000 đồng (không bao gồm tiền sử dụng đất, lãi vay trong thời gian xây dựng), trong đó số vốn Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6 phải góp tương ứng với 30% giá trị hợp đồng.
- Tình hình thực hiện: Hiện tại, Công trình đang trong quá trình bước đầu thực hiện đầu tư: gồm chi phí tư vấn, chi phí Ban quản lý dự án. Các chi phí phân bổ cho Công ty đang được trình bày tại thuyết minh số 8 và số 15.

Thông tin hợp đồng BCC

- Nguyên tắc phân bổ chi phí: Cuối mỗi tháng hoặc theo thời điểm tùy yêu cầu thực tế trong quá trình thực hiện Hợp đồng, bên Liên danh sẽ tập hợp chi phí chung phát sinh, lập bảng kê và bảng phân bổ chi phí theo tỉ lệ vốn góp có xác nhận của 3 bên, giao cho mỗi bên giữ một bản.
- Phân chia sản phẩm: Đối với các sản phẩm có thể phân tách được, sản phẩm được phân chia cho các bên theo tỉ lệ thỏa thuận trong Hợp đồng BCC. Đối với các sản phẩm không thể phân tách được, Các bên trong liên danh sẽ có thỏa thuận cụ thể để đảm bảo lợi ích của các bên theo Hợp đồng BCC.

8 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	**2.688.481.013**	-	**360.570.339**	-
- Dự án Kẻ Sặt Hải Dương (1)	2.688.481.013	-	360.570.339	-
Thành phẩm	**8.662.869.870**	-	**46.070.243.312**	-
- Dự án Chung cư D2 - Tây Nam Linh Đàm	-	-	3.245.514.343	
- Dự án liền kề Đông Sơn (2)	1.549.928.801	-	18.652.606.123	
- Dự án liền kề LK 01 Hà Tĩnh	-	-	9.946.240.707	
- Dự án liền kề 09 Hà Tĩnh (3)	7.112.941.069	-	14.225.882.139	
	11.351.350.883	-	**46.430.813.651**	-

(1): Dự án Kẻ Sặt Hải Dương: đây là các chi phí đã thực hiện và chi phí được phân bổ cho Công ty từ hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD10 và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Việt Nam (Chi tiết thông tin về dự án và hợp đồng hợp tác đầu tư xem tại Thuyết minh số 7).

(2) Dự án liền kề Đông Sơn Thanh Hóa:
- Số lượng căn hộ tồn: 3 căn;
- Diện tích các căn hộ tồn: 300 m2;
- Tổng diện tích dự án: 6380,76 m2.

(3) Dự án liền kế LK09 Hà Tĩnh:
- Số lượng căn hộ tồn: 7 căn;
- Diện tích các căn hộ tồn: 806,4 m2;
- Tổng diện tích dự án: 1728 m2.

9 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	13.859.537.937	395.000.000	4.036.763.637	308.800.000	18.600.101.574
Số dư cuối năm	**13.859.537.937**	**395.000.000**	**4.036.763.637**	**308.800.000**	**18.600.101.574**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	3.411.799.736	395.000.000	3.445.946.042	245.946.314	7.498.692.092
- Khấu hao trong năm	652.983.637	-	109.672.728	32.374.848	795.031.213
Số dư cuối năm	**4.064.783.373**	**395.000.000**	**3.555.618.770**	**278.321.162**	**8.293.723.305**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	10.447.738.201	-	590.817.595	62.853.686	11.101.409.482
Tại ngày cuối năm	**9.794.754.564**	**-**	**481.144.867**	**30.478.838**	**10.306.378.269**

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.985.402.728 đồng.

10 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Giá trị quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	1.350.907.078	8.296.419.241	9.647.326.319
- Giảm khác	-	(66.502.922)	(66.502.922)
Số dư cuối năm	**1.350.907.078**	**8.229.916.319**	**9.580.823.397**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	1.843.952.847	1.843.952.847
- Khấu hao trong năm	-	274.369.227	274.369.227
Số dư cuối năm	**-**	**2.118.322.074**	**2.118.322.074**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	1.350.907.078	6.452.466.394	7.803.373.472
Tại ngày cuối năm	**1.350.907.078**	**6.111.594.245**	**7.462.501.323**

Bất động sản đầu tư cho thuê là giá trị quyền sử dụng đất lâu dài và các kiot cho thuê ở các tòa nhà gồm: 517,2 m^2 tầng 1 toà nhà CT1 Bắc Linh Đàm, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội và 430 m^2 tầng 1 tòa nhà D2 - CT2 Tây Nam Linh Đàm, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

11 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) **Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn**				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD10	-	-	2.155.003.417	2.155.003.417
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD	-	-	2.495.987.666	2.495.987.666
Công ty Cổ phần BIC Việt Nam	-	-	1.958.358.000	1.958.358.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư & XD HUD-CIC	450.085.200	450.085.200	450.085.200	450.085.200
Phải trả các đối tượng khác	1.044.563.580	1.044.563.580	705.531.732	705.531.732
	1.494.648.780	**1.494.648.780**	**7.764.966.015**	**7.764.966.015**
b) **Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan**				
	696.765.200	**696.765.200**	**5.347.756.283**	**5.347.756.283**

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 32)

12 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tiền bán nhà D2-Tây Nam Linh Đàm	-	1.385.875.554
Tiền bán ô đất khu Liền kề 26, 28 Đông Sơn	580.360.099	6.133.476.916
Tiền bán ô đất khu Biệt thự BT01 Đông Sơn Thanh Hóa	-	8.469.277.893
Tiền bán ô đất khu Liền kề LK01 KĐT Bắc Hà Tĩnh	662.898.113	3.077.013.332
	1.243.258.212	**19.065.643.695**

13 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	2.501.937.978	2.094.505.261	3.991.885.173	-	604.558.066
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	1.152.929.077	593.655.446	1.356.308.773	-	390.275.750
Thuế Thu nhập cá nhân	-	462.810.297	246.963.132	465.006.637	-	244.766.792
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	-	4.979.815	4.979.815	-	-
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
	-	**4.117.677.352**	**2.943.103.654**	**5.821.180.398**	**-**	**1.239.600.608**

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

14 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Chi phí phải trả ngắn hạn		
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán	516.498.181	892.793.813
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn bất đầu sản đầu tư cho thuê kiot (*)	203.460.856	135.632.632
- Chi phí phải trả Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị cho dự án CT10 Việt Hưng	-	1.752.342.914
- Chi phí hoa hồng môi giới bán hàng	1.373.427.814	513.098.014
	2.093.386.851	**3.293.867.373**
b) Chi phí phải trả dài hạn		
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn bất động sản đầu tư cho thuê kiot (*)	4.077.750.478	3.626.819.650
	4.077.750.478	**3.626.819.650**

(*) Trong năm 2020, Công ty phát sinh các hợp đồng cho thuê Kiot tại tòa nhà CT1 Bắc Linh Đàm tương ứng với thời gian hợp đồng cho thuê là 35 năm. Tại ngày 31/12/2020, khi khách hàng đã thanh toán trước 60% giá trị hợp đồng này, Ban Giám đốc Công ty quyết định ghi nhận 100% giá trị các hợp đồng và trích trước giá vốn tương ứng. Do đó, chỉ tiêu "Chi phí phải trả ngắn hạn" và chỉ tiêu "Chi phí phải trả dài hạn" trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2020 đang phản ánh tăng lên lần lượt là 69,9 triệu đồng và 908,8 triệu đồng.

15 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

(*) Trong năm 2020, Công ty phát sinh các hợp đồng cho thuê Kiot tại tòa nhà CT1 Bắc Linh Đàm tương ứng với thời gian hợp đồng cho thuê là 35 năm. Tại ngày 31/12/2020, khi khách hàng đã thanh toán trước 60% giá trị hợp đồng này, Ban Giám đốc Công ty quyết định ghi nhận 100% giá trị các hợp đồng và trích trước giá vốn tương ứng. Do đó, chỉ tiêu "Doanh thu chưa thực hiện" trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2020 đang phản ánh giảm đi 2.573,7 triệu đồng.

16 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Đặt cọc tiền xây dựng lô LK28 Đông Sơn, Thanh Hoá	60.000.000	60.000.000
- Liên danh VINAUIC-HUD6-HUD10 (*)	2.616.723.874	270.503.813
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	75.667.500	351.517.539
	2.752.391.374	**682.021.352**
b) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan	**2.616.723.874**	**270.503.813**

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 32)

(*) Đây là khoản phải trả tương ứng với chi phí phân bổ từ việc góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng liên danh đầu tư vào Dự án Đầu tư xây dựng Khu dân cư mới phía Nam thị trấn Kẻ Sặt. (Xem chi tiết tại thuyết minh số 7 và 8).

17 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Dự phòng phải trả công trình xây dựng	1.453.296.144	3.761.354.031
- *Công trình liền kề 33 Vân Canh*	*87.043.481*	*176.088.045*
- *Công trình liền kề 28 Vân Canh*	*87.043.481*	*149.827.355*
- *Công trình chung cư CT10 Việt Hưng*	*1.003.828.116*	*1.003.828.116*
- *Công trình No-06B- HH06 Việt Hưng*	*91.000.000*	*937.365.000*
- *Công trình D2CT2 Tây Linh Đàm*	*114.074.970*	*1.494.245.515*
- *Công trình BT01*	*70.306.096*	
	1.453.296.144	**3.761.354.031**

18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
		VND	VND
Số dư đầu năm trước	**75.000.000.000**	**15.806.341.059**	**90.806.341.059**
Lãi trong năm trước	-	6.278.265.903	6.278.265.903
Phân phối lợi nhuận	-	(8.785.000.000)	(8.785.000.000)
Số dư cuối năm trước	**75.000.000.000**	**13.299.606.962**	**88.299.606.962**
Số dư đầu năm nay	**75.000.000.000**	**13.299.606.962**	**88.299.606.962**
Lãi trong năm nay	-	4.706.492.025	4.706.492.025
Phân phối lợi nhuận	-	(7.368.000.000)	(7.368.000.000)
Số dư cuối năm nay	**75.000.000.000**	**10.638.098.987**	**85.638.098.987**

Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 336/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/05/2020, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2019 như sau:

	Tỷ lệ	Số tiền
	(%)	VND
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến hết 31/12/2019	100,00%	13.299.606.962
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	10,29%	1.368.000.000
Chi trả cổ tức	45,11%	6.000.000.000
Lợi nhuận chưa phân phối	44,60%	5.931.606.962

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm
	(%)	VND	(%)	VND
Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị	51,00%	38.250.000.000	51,00%	38.250.000.000
Các cổ đông khác	49,00%	36.750.000.000	49,00%	36.750.000.000
	100%	**75.000.000.000**	**100%**	**75.000.000.000**

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	75.000.000.000	75.000.000.000
- *Vốn góp đầu năm*	*75.000.000.000*	*75.000.000.000*
- *Vốn góp cuối năm*	*75.000.000.000*	*75.000.000.000*
Cổ tức, lợi nhuận:		
- *Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm*	*6.000.000.000*	*7.500.000.000*
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	6.000.000.000	7.500.000.000
- *Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền*	*(6.000.000.000)*	*(7.500.000.000)*
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	*(6.000.000.000)*	*(7.500.000.000)*
- *Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm*	-	-

d) Cổ phiếu

	31/12/2020	01/01/2020
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	7.500.000	7.500.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	7.500.000	7.500.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*7.500.000*	*7.500.000*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	7.500.000	7.500.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*7.500.000*	*7.500.000*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

19 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.819.511.536	12.333.511.153
- *Doanh thu của các hợp đồng ghi nhận từng năm*	*519.751.991*	*985.757.450*
- *Doanh thu của các hợp đồng ghi nhận 1 lần (*)*	*4.299.759.545*	*11.347.753.703*
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	45.097.087.139	56.860.182.727
- *Dự án Chung cư D2 - Tây Nam Linh Đàm*	*5.214.975.950*	*1.838.241.083*
- *Dự án liền kề LK 28 Đông Sơn Thanh Hóa*	*6.247.763.046*	*19.307.233.349*
- *Dự án liền kề LK 26 Đông Sơn Thanh Hóa*	*3.478.907.377*	*13.405.135.671*
- *Dự án liền kề LK 09 Hà Tĩnh*	*8.064.000.000*	*1.152.000.000*
- *Dự án liền kề LK 01 Hà Tĩnh*	*11.265.163.638*	*7.511.127.274*
- *Dự án Biệt thự BT01 Đông Sơn Thanh Hóa*	*10.826.277.128*	*13.646.445.350*
	49.916.598.675	**69.193.693.880**

(*) Trong năm 2020, Công ty phát sinh các hợp đồng cho thuê Kiot tại tòa nhà CT1 Bắc Linh Đàm tương ứng với thời gian hợp đồng cho thuê là 35 năm. Tại ngày 31/12/2020, khi khách hàng đã thanh toán trước 60% giá trị hợp đồng này, Ban Giám đốc Công ty quyết định ghi nhận 100% giá trị các hợp đồng và trích trước giá vốn tương ứng. Do đó, chỉ tiêu "Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ" trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2020 đang phản ánh tăng lên 4.289,5 triệu đồng.

(*) Năm 2019, Công ty thay đổi chính sách kế toán ghi nhận doanh thu đối với hoạt động cho thuê kiot dài hạn, Ban Giám đốc Công ty quyết định ghi nhận toàn bộ vào kết quả kinh doanh trong năm 2019 mà không điều chỉnh hồi tố vào các kỳ kế toán tương ứng. Do đó, chỉ tiêu "Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ" trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2019 đang phản ánh tăng lên 9.847,3 triệu đồng

20 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp (*)	1.146.526.449	4.038.899.725
Giá vốn của hoạt động kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	36.196.980.639	48.134.480.851
- *Dự án Chung cư D2 - Tây Nam Linh Đàm*	1.934.262.320	*723.706.523*
- *Dự án liền kề LK 28 Đông Sơn Thanh Hóa*	4.922.850.255	*16.304.243.682*
- *Dự án liền kề LK 26 Đông Sơn Thanh Hóa*	2.789.606.814	*11.359.479.319*
- *Dự án liền kề LK 09 Hà Tĩnh*	7.112.941.070	*1.016.134.438*
- *Dự án liền kề LK 01 Hà Tĩnh*	9.946.240.707	*6.631.726.112*
- *Dự án Biệt thự BT01 Đông Sơn Thanh Hóa*	9.491.079.473	*12.099.190.777*
	37.343.507.088	**52.173.380.576**
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan		
Tổng giá trị mua vào:	**-**	**34.158.316.637**

(*) Trong năm 2020, Công ty phát sinh các hợp đồng cho thuê Kiot tại tòa nhà CT1 Bắc Linh Đàm tương ứng với thời gian hợp đồng cho thuê là 35 năm. Tại ngày 31/12/2020, khi khách hàng đã thanh toán trước 60% giá trị hợp đồng này, Ban Giám đốc Công ty quyết định ghi nhận 100% giá trị các hợp đồng và trích trước giá vốn tương ứng. Do đó, chỉ tiêu "Giá vốn hàng bán" trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2020 đang phản ánh tăng lên 978,7 triệu đồng.

(*) Năm 2019, Công ty thay đổi chính sách kế toán ghi nhận doanh thu đối với hoạt động cho thuê kiot dài hạn, Ban Giám đốc Công ty quyết định ghi nhận toàn bộ vào kết quả kinh doanh trong năm 2019 mà không điều chỉnh hồi tố vào các kỳ kế toán tương ứng. Do đó, chỉ tiêu "Giá vốn hàng bán" trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2019 đang phản ánh tăng lên 3.396,1 triệu đồng.

21 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	3.276.310.434	530.868.005
	3.276.310.434	**530.868.005**
Doanh thu hoạt động tài chính nhận từ các bên liên quan	**2.299.583.455**	**-**

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 32)

22 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nhân công	484.433.472	540.359.032
Chi phí dịch vụ mua ngoài	911.006.858	1.680.599.821
	1.395.440.330	**2.220.958.853**

23 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	180.889.462	286.770.667
Chi phí nhân công	6.404.610.415	5.908.109.371
Chi phí khấu hao tài sản cố định	795.031.213	745.278.459
Thuế, phí, lệ phí	69.927.274	82.523.531
Chi phí dịch vụ mua ngoài	972.152.459	1.885.688.949
Chi phí khác bằng tiền	2.196.292.724	3.599.556.345
	10.618.903.547	**12.507.927.322**

24 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Hoàn nhập dự phòng phải trả công trình	998.193.438	5.808.606.334
Thu nhập khác từ đầu tư vào ô đất C5-HH (CC-06A) lô HH06 Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội	-	24.643.779.011
Xử lý công nợ không phải thanh toán	337.759.525	-
Hoàn nhập chi phí trích thừa năm trước	353.398.170	-
Thu nhập khác	7.129.000	100.000
	1.696.480.133	**30.452.485.345**

25 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Các khoản phạt, tính chậm nộp	35.052.251	30.590.064
Chi phí đã đầu tư tại ô đất C5-HH (CC-06A) lô HH06 Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội	-	24.643.779.011
Chi phí khác	18.114.700	1
	53.166.951	**24.674.369.076**

26 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN (*)	**5.478.371.326**	**7.855.479.895**
- ***Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ hoạt động chuyển nhượng BĐS***	***4.094.182.988***	***(498.402.211)***
- ***Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ hoạt động kinh doanh Bất động sản khác***	***1.384.188.338***	***8.353.882.106***
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	5.478.371.326	7.855.479.895
Các khoản điều chỉnh tăng	35.052.251	30.590.064
- *Chi phí không hợp lệ*	*35.052.251*	*30.590.064*
Thu nhập chịu thuế TNDN	5.513.423.577	7.886.069.959
Chi phí thuế TNDN (thuế suất 20%)	**1.102.684.715**	**1.577.213.992**
Giảm thuế theo nghị định 114/2020/NĐ-CP (**)	330.805.414	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**771.879.301**	**1.577.213.992**
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản	12.432.582	190.656.437
Các khoản đã tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản năm trước và ghi nhận doanh thu năm nay	(190.656.437)	(80.242.037)
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	1.152.929.077	2.560.720.423
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(1.356.308.773)	(3.095.419.738)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	**390.275.750**	**1.152.929.077**

(*) Trong năm 2020, Công ty phát sinh các hợp đồng cho thuê Kiot tại tòa nhà CT1 Bắc Linh Đàm tương ứng với thời gian hợp đồng cho thuê là 35 năm. Tại ngày 31/12/2020, khi khách hàng đã thanh toán trước 60% giá trị hợp đồng này, Ban Giám đốc Công ty quyết định ghi nhận 100% giá trị các hợp đồng và trích trước giá vốn tương ứng. Do đó, trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2020, chỉ tiêu "Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ", chỉ tiêu "Giá vốn hàng bán" và chỉ tiêu "Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế" đang phản ánh tăng lên lần lượt là 4.289,5 triệu đồng, 978,7 triệu đồng và 3.310,8 triệu đồng.

(*) Năm 2019, Công ty thay đổi chính sách kế toán ghi nhận doanh thu đối với hoạt động cho thuê kiot dài hạn, Ban Giám đốc Công ty quyết định ghi nhận toàn bộ vào kết quả kinh doanh trong năm 2019 mà không điều chỉnh hồi tố vào các kỳ kế toán tương ứng. Do đó, trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2019, chỉ tiêu "Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ", "Giá vốn hàng bán" và "Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế" đang phản ánh tăng lên lần lượt là 9.847,3 triệu đồng, 3.396,1 triệu đồng và 6.451,3 triệu đồng.

(**) Công ty được giảm 30% thuế TNDN theo Nghị quyết số 116/2020/QH 14 ngày 19/06/2020 của Quốc Hội và Nghị định số 114/2020/NĐ-CP ngày 25/09/2020 của Chính Phủ.

27 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	4.706.492.025	6.278.265.903
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	4.706.492.025	6.278.265.903
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	7.500.000	7.500.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**628**	**837**

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính.

28 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	180.889.462	286.770.667
Chi phí nhân công	6.889.043.887	6.448.468.403
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.978.184.163	4.784.178.184
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.942.761.684	35.258.701.959
Chi phí khác bằng tiền	1.287.509.001	3.682.079.876
	14.278.388.197	**50.460.199.089**

29 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	55.339.558.797	-	16.376.928.661	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	7.095.656.504	-	40.892.775.265	-
	62.435.215.301	**-**	**57.269.703.926**	**-**

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả người bán, phải trả khác	4.247.040.154	8.446.987.367
Chi phí phải trả	6.171.137.329	6.920.687.023
	10.418.177.483	**15.367.674.390**

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất.

Rủi ro về lãi suất

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do 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 lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro 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 tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2020				
Tiền và các khoản tương đương tiền	55.339.558.797	-	-	55.339.558.797
Phải thu khách hàng, phải thu khác	7.095.656.504	-	-	7.095.656.504
	62.435.215.301	**-**	**-**	**62.435.215.301**
Tại ngày 01/01/2020				
Tiền và các khoản tương đương tiền	16.376.928.661	-	-	16.376.928.661
Phải thu khách hàng, phải thu khác	40.892.775.265	-	-	40.892.775.265
	57.269.703.926	**-**	**-**	**57.269.703.926**

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2020				
Phải trả người bán, phải trả khác	4.247.040.154	-	-	4.247.040.154
Chi phí phải trả	2.093.386.851	4.077.750.478	-	6.171.137.329
	6.340.427.005	**4.077.750.478**	**-**	**10.418.177.483**
Tại ngày 01/01/2020				
Phải trả người bán, phải trả khác	8.446.987.367	-	-	8.446.987.367
Chi phí phải trả	3.293.867.373	3.626.819.650	-	6.920.687.023
	11.740.854.740	**3.626.819.650**	**-**	**15.367.674.390**

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

30 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

31 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Hoạt động kinh doanh BĐS	Hoạt động cung cấp dịch vụ	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	45.097.087.139	4.819.511.536	49.916.598.675
Chi phí trực tiếp bộ phận	36.196.980.639	1.146.526.449	37.343.507.088
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	**8.900.106.500**	**3.672.985.087**	**12.573.091.587**
Tài sản bộ phận	11.850.651.297	9.354.395.523	21.205.046.820
Tài sản không phân bổ	-	-	80.370.398.956
Tổng tài sản	**11.850.651.297**	**9.354.395.523**	**101.575.445.776**
Nợ phải trả bộ phận	1.243.258.212	4.077.750.478	5.321.008.690
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	10.616.338.099
Tổng nợ phải trả	**1.243.258.212**	**4.077.750.478**	**15.937.346.789**

Theo khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam do vậy Công ty không thực hiện lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Thu nhập của Giám đốc	320.864.401	344.357.589
Thu nhập của thành viên khác trong Ban Giám đốc và Hội đồng Quản trị	946.075.274	989.218.715

33 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Phí Thị Thu Huyền	**Nguyễn Thị Hoài An**	**Nguyễn Huy Hạnh**
Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc

Hà Nội, ngày 16 tháng 01 năm 2021