

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN
AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN**
(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	7 - 29

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Gia Bảo	Chủ tịch
Ông Nguyễn Nhân Bảo	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Hải Thanh Bình	Thành viên
Ông Bùi Đức Nhân	Thành viên
Ông Nguyễn Hoài Anh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 24/6/2020)

Ban Giám đốc


Ông Nguyễn Nhân Bảo	Tổng Giám đốc
---------------------	---------------

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập các Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc. 



Nguyễn Nhân Bảo

Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 03 năm 2021



Số: 22603 /2021/BCTC-KTV/HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 30/03/2021, từ trang 03 đến trang 29, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2020 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 hợp nhất.

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2020

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



NGUYỄN THÀNH NAM – Phó Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3528-2021-037-1



VŨ TRƯỜNG GIANG - Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4145-2017-037-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

MÃ SỐ B 01-DN/HN
Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		88.183.870.701	146.454.307.438
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	33.532.011.646	19.819.500.516
1. Tiền	111		33.532.011.646	19.819.500.516
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		50.124.391.075	116.873.576.817
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	1.879.840.500	107.520.284.660
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3a	850.115.897	8.784.908.824
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	45.000.000.000	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	2.394.434.678	568.383.333
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.527.467.980	9.761.230.105
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6a	15.024.244	25.019.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.296.096.782	9.519.864.151
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	153	V.13	216.346.954	216.346.954
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.172.360.364.688	990.312.228.140
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		119.630.000.000	36.630.000.000
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.3b	83.000.000.000	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	36.630.000.000	36.630.000.000
II. Tài sản cố định	220		130.751.229.703	135.537.549.121
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	2.283.698.139	2.963.229.225
- Nguyên giá	222		5.404.063.576	5.404.063.576
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.120.365.437)	(2.440.834.351)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	128.467.531.564	132.574.319.896
- Nguyên giá	228		150.746.898.861	150.746.898.861
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(22.279.367.297)	(18.172.578.965)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.9	413.204.359.509	434.658.632.498
- Nguyên giá	231		446.383.197.907	460.845.940.164
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(33.178.838.398)	(26.187.307.666)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		72.512.384.870	72.512.384.870
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10	72.512.384.870	72.512.384.870
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.11	415.496.610.224	287.004.598.976
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		392.978.918.030	264.085.732.226
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		28.500.000.000	28.500.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(5.982.307.806)	(5.581.133.250)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		20.765.780.382	23.969.062.675
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.6b	-	126.870.385
5. Lợi thế thương mại	269		20.765.780.382	23.842.192.290
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.260.544.235.389	1.136.766.535.578

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

MẪU SỐ B 01-DN/HN
Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		225.764.582.989	87.296.744.929
I. Nợ ngắn hạn	310		55.601.131.369	10.318.736.900
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	2.562.771.700	2.340.840.962
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		201.735.065	432.435.523
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	329.196.686	3.447.435.327
4. Phải trả người lao động	314		354.139.621	352.709.143
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	8.148.978.702	1.374.450.000
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15a	1.759.309.595	1.855.332.579
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	42.245.000.000	515.533.366
II. Nợ dài hạn	330		170.163.451.620	76.978.008.029
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.15b	477.155.000	477.155.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b	169.224.305.556	75.939.000.000
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		461.991.064	561.853.029
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.034.779.652.400	1.049.469.790.649
I. Vốn chủ sở hữu	410		1.034.779.652.400	1.049.469.790.649
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.17	1.013.501.000.000	1.013.501.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.013.501.000.000	1.013.501.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.17	(469.161.000)	(469.161.000)
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	V.17	2.364.004.020	2.364.360.510
5. Cổ phiếu quỹ	415	V.17	(23.808.309.790)	(7.119.244.348)
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.17	42.483.831.756	40.601.006.553
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		40.603.785.501	34.113.299.981
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.880.046.255	6.487.706.572
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		708.287.414	591.828.934
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.260.544.235.389	1.136.766.535.578



Nguyễn Nhân Bảo
Tổng Giám đốc
Ngày 30 tháng 03 năm 2021

Lê Thị Ngọc Ánh
Kế toán trưởng

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân
Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

MẪU SỐ B 02-DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	159.409.434.070	163.236.076.388
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	-	8.181.818
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	159.409.434.070	163.227.894.570
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	137.175.262.473	126.716.704.376
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		22.234.171.597	36.511.190.194
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	7.721.256.491	268.486.556
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	15.079.063.078	12.930.692.888
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		14.297.582.966	10.326.202.339
8. Phần lãi hoặc lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết	24		78.535.804	(841.586.998)
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	12.021.283.516	13.140.631.428
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.933.617.298	9.866.765.436
12. Thu nhập khác	31		36.928.763	385.104.700
13. Chi phí khác	32		103.416.396	307.481.707
14. Lợi nhuận khác	40	VI.6	(66.487.633)	77.622.993
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.867.129.665	9.944.388.429
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.7	982.799.437	3.169.571.162
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(99.861.965)	88.822.092
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.984.192.193	6.685.995.175
- Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		1.985.406.255	6.683.756.564
- Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		(1.214.062)	2.238.611
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	20	66



Nguyễn Nhân Bảo
Tổng Giám đốc
Ngày 30 tháng 03 năm 2021

Lê Thị Ngọc Ánh
Kế toán trưởng

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân
Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

MẪU SỐ B 03-DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		2.867.129.665	9.944.388.429
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		17.666.461.938	17.316.120.661
- Các khoản dự phòng	03		401.174.556	2.298.490.547
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(7.799.089.697)	667.272.411
- Chi phí lãi vay	06		14.677.888.522	10.632.202.339
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		27.813.564.984	40.858.474.387
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		47.447.057.133	20.753.455.701
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(291.298.840)	(1.433.453.276)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		136.865.141	(46.455.582)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(7.523.054.264)	(10.936.301.645)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(4.018.461.464)	(3.389.715.389)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		63.564.672.690	45.806.004.196
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(17.081.905.198)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	1.363.636.364
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(45.000.000.000)	(24.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	36.500.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(150.012.000.000)	(42.133.719.370)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		27.075.000.000	37.344.796.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		19.342.248	750.833.456
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(167.917.657.752)	(7.256.358.748)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		120.095.000	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(16.689.065.442)	(7.119.244.348)
3. Tiền thu từ đi vay	33		170.000.000.000	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(35.365.533.366)	(35.554.299.999)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		118.065.496.192	(42.673.544.347)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		13.712.511.130	(4.123.898.899)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		19.819.500.516	23.943.399.415
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	33.532.011.646	19.819.500.516



Nguyễn Nhân Bảo
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 03 năm 2021

Lê Thị Ngọc Ánh
Kế toán trưởng

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân
Người lập biểu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1. Hình thức sở hữu vốn

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

Công ty có trụ sở chính tại địa điểm sau

Địa điểm

Trụ sở chính

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, khách sạn, cho thuê căn hộ

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ kinh doanh

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

5. Cấu trúc của Công ty

5.1 Các công ty con

Công ty TNHH MTV Đầu tư G Invest

- * Địa chỉ: Số 2 Ngô Đức Kế, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
- * Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ tại ngày 31/12/2020: 100%
- * Quyền biểu quyết của công ty mẹ tại ngày 31/12/2020: 100%

Công ty Cổ phần Khu Du lịch Đảo San Hô

- * Địa chỉ: Thôn Tây, Xã Ninh Vân, Thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa
- * Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ tại ngày 31/12/2020: 99%
- * Quyền biểu quyết của công ty mẹ tại ngày 31/12/2020: 99%

5.1 Các công ty liên kết

Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương Mại Phương Đông

- * Địa chỉ: 40 Kim Biên, Quận 5, TP. Hồ Chí Minh.
- * Tỷ lệ lợi ích của công ty tại ngày 31/12/2020: 48,68%
- * Quyền biểu quyết của công ty tại ngày 31/12/2020: 48,68%

Công ty Cổ phần Cơ khí Ngân hàng

- * Địa chỉ: Số 7 Phạm Văn Hai, Phường 1, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh
- * Tỷ lệ lợi ích của công ty tại ngày 31/12/2020: 21%
- * Quyền biểu quyết của công ty tại ngày 31/12/2020: 21%

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

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

2. Kỳ kế toán

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

3. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con khác là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

3. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi. Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán, trong đó:

Nợ phải thu quá hạn thanh toán:

Mức trích lập dự phòng

Từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm	30% giá trị
Từ 1 năm đến dưới 2 năm	50% giá trị
Từ 2 năm đến dưới 3 năm	70% giá trị
Từ 3 năm trở lên	100% giá trị

Nợ phải thu khác:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

3. Hàng tồn kho

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

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

4. Tài sản cố định hữu hình

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

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

Nguyên giá

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

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

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

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

Khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

5. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá

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

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

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

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

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

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

Khấu hao

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

6. Bất động sản đầu tư

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

7. Các khoản đầu tư tài chính

Hợp nhất kinh doanh

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính

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

8. Chi phí đi vay

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

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

9. Chi phí trả trước

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

10. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

11. Các khoản dự phòng

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

12. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

13. Doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

14. Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế khác

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

(Đơn vị tính: VND)

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Cuối năm	Đầu năm
- Tiền mặt	12.483.476.842	7.789.802.237
- Tiền gửi ngân hàng	21.048.534.804	12.029.698.279
Cộng	33.532.011.646	19.819.500.516

2. Phải thu khách hàng ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
- Công ty CP GLENWOOD HORECA	236.000.000	9.238.000.000
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ ADAMAS	404.950.000	-
- JINHO YANG	269.766.000	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	969.124.500	98.282.284.660
Cộng	1.879.840.500	107.520.284.660

3. Trả trước người bán ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
a. Trả trước cho người bán ngắn hạn	850.115.897	8.784.908.824
- Công ty TNHH ĐT BĐS Phố Đông	-	3.000.000.000
- Công ty CP Kinh doanh BĐS Anpha Land	-	435.571.529
- Công ty CP Glenwood Horeca	769.154.796	-
- Trả trước người bán khác	80.961.101	5.349.337.295
b. Trả trước cho người bán dài hạn	83.000.000.000	-
- Công ty TNHH Saigon Retreat (*)	83.000.000.000	-
Cộng	83.850.115.897	8.784.908.824

(*) Trả trước 1 phần tiền thuê đất tại đại chỉ số 233 Nguyễn Văn Hường, Phường Thảo Điền, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh để đầu tư xây dựng căn hộ dịch vụ cho thuê với thời hạn 35 năm theo Hợp đồng cho thuê lại Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ký ngày 27/08/2020 được Công chứng bởi Văn Phòng Công chứng Hoàng Xuân Ngụ.

4. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
- Cho các cá nhân vay	45.000.000.000	-
Cộng	45.000.000.000	-

(*) Cho các cá nhân vay theo các hợp đồng vay với lãi suất 10-12%/năm, thời gian cho vay dưới 1 năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

5. Phải thu khác

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	2.394.434.678	-	568.383.333	-
- Phải thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.823.561.645	-	-	-
- Ký quỹ, ký cược	568.050.000	-	568.050.000	-
- Phải thu ngắn hạn khác	2.823.033	-	333.333	-
b. Dài hạn	36.630.000.000	-	36.630.000.000	-
- Công ty TNHH MTV CBD Shophouse (*)	36.630.000.000	-	36.630.000.000	-
Cộng	39.024.434.678	-	37.198.383.333	-

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

6. Chi phí trả trước

	Cuối năm	Đầu năm
a. Ngắn hạn	15.024.244	25.019.000
- Công cụ, dụng cụ phân bổ	15.024.244	25.019.000
b. Dài hạn	-	126.870.385
- Công cụ, dụng cụ phân bổ	-	126.870.385
Cộng	15.024.244	151.889.385

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

7. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	254.511.758	5.060.568.182	88.983.636	5.404.063.576
Số dư cuối năm	254.511.758	5.060.568.182	88.983.636	5.404.063.576
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	254.511.758	2.099.192.771	87.129.822	2.440.834.351
Khấu hao trong năm	-	677.677.272	1.853.814	679.531.086
Số dư cuối năm	254.511.758	2.776.870.043	88.983.636	3.120.365.437
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	-	2.961.375.411	1.853.814	2.963.229.225
Tại ngày cuối năm	-	2.283.698.139	-	2.283.698.139

- Nguyên giá của TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng tại thời điểm ngày 31/12/2020 là: 343.495.394 đồng

- Giá trị còn lại TSCĐ dùng để thế chấp đảm bảo các khoản vay tại 31/12/2020 là: 1.411.643.977 đồng.

8. Tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	127.826.939.181	22.708.207.680	211.752.000	150.746.898.861
Mua trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	127.826.939.181	22.708.207.680	211.752.000	150.746.898.861
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	10.473.225.935	7.623.034.080	76.318.950	18.172.578.965
Khấu hao trong năm	1.261.825.728	2.834.375.004	10.587.600	4.106.788.332
Số dư cuối năm	11.735.051.663	10.457.409.084	86.906.550	22.279.367.297
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	117.353.713.246	15.085.173.600	135.433.050	132.574.319.896
Tại ngày cuối năm	116.091.887.518	12.250.798.596	124.845.450	128.467.531.564

- Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay ngân hàng tại 31/12/2020 là: 60.187.500.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

9. Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	152.353.260.709	308.492.679.455	460.845.940.164
Thanh lý, nhượng bán	-	(14.462.742.257)	(14.462.742.257)
Số dư cuối năm	152.353.260.709	294.029.937.198	446.383.197.907
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	-	26.187.307.666	26.187.307.666
Khấu hao trong năm	-	9.803.730.612	9.803.730.612
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.812.199.880)	(2.812.199.880)
Số dư cuối năm	-	33.178.838.398	33.178.838.398
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	152.353.260.709	282.305.371.789	434.658.632.498
Tại ngày cuối năm	152.353.260.709	260.851.098.800	413.204.359.509

- Giá trị còn lại của BĐS đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2020 là: 352.559.645.494 đồng.

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
- Dự án Coral Beach Nha Trang	71.567.337.142	71.567.337.142
- Công trình xây dựng cơ bản dở dang khác	945.047.728	945.047.728
Cộng	<u>72.512.384.870</u>	<u>72.512.384.870</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HIN

11. Đầu tư vào đơn vị khác

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị hợp lý
* Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	392.978.918.030	-	-	-
- Công ty CP Sản xuất và Thương Mại Phương Đông	363.640.054.755	-	-	-
- Công ty CP Cơ Khí Ngân hàng - Lãi (lô) từ liên danh, liên kết	29.408.534.667 (69.671.392)	-	264.085.732.226	-
* Đầu tư vào đơn vị khác	28.500.000.000	-	(5.982.307.806)	-
- Công ty CP Phát triển nhà G Homes	28.500.000.000	-	(5.982.307.806)	-
Cộng	421.478.918.030	-	292.585.732.226	(5.581.133.250)

(* Theo qui định tại Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty chỉ đánh giá được những khoản đầu tư đối với Công ty niêm yết tại thời điểm 31/12/2020. Đối với các Công ty chưa thực hiện niêm yết, Công ty chưa xác định được định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

• Thuyết minh bổ sung về đầu tư góp vốn vào các đơn vị tại ngày 31/12/2020:
Mối quan hệ

	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty CP Sản xuất và Thương Mại Phương Đông	TP. Hồ Chí Minh	48,68%	48,68%	Sản xuất, Thương mại
- Công ty CP Cơ Khí Ngân hàng	TP. Hồ Chí Minh	21%	21%	Xây dựng, dịch vụ
- Công ty CP Phát triển nhà G Homes	TP. Hồ Chí Minh	5,59%	5,59%	Kinh doanh BĐS, xây dựng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Phòng Thị Mỹ Hạnh	180.000.000	180.000.000	-	-
- Công ty CP Đầu tư và Xây Dựng Khánh Anh	1.551.310.200	1.551.310.200	1.551.310.200	1.551.310.200
- Công ty CP Đầu tư BĐS Phát An Gia	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
- Các khoản phải trả người bán khác	331.461.500	331.461.500	289.530.762	289.530.762
Cộng	2.562.771.700	2.562.771.700	2.340.840.962	2.340.840.962

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Phải thu đầu năm	Phải nộp đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phải thu cuối năm	Phải nộp cuối năm
	Thuế thu nhập doanh nghiệp	213.376.954	3.341.461.464	982.799.437	4.018.461.464	213.376.954
Thuế thu nhập cá nhân	2.970.000	105.973.863	183.847.262	266.423.876	2.970.000	23.397.249
Các loại thuế khác	-	-	23.205.600	23.205.600	-	-
Cộng	216.346.954	3.447.435.327	1.189.852.299	4.308.090.940	216.346.954	329.196.686

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN /HN

14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
- Lãi vay phải trả	8.148.978.702	1.374.450.000
Cộng	8.148.978.702	1.374.450.000

15. Phải trả khác

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
a. Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	65.623.329	59.252.929
- Bảo hiểm xã hội	69.775.474	-
- Bảo hiểm Y tế	2.828.475	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	1.407.550	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	554.042.040	726.276.650
- Phải trả về tiền nhận chuyển nhượng cổ phần + Ông Lê Văn Minh	1.000.000.000	1.000.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	65.632.727	69.803.000
Cộng	1.759.309.595	1.855.332.579
b. Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	477.155.000	477.155.000
Cộng	477.155.000	477.155.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

16. Vay và nợ thuê tài chính

	Cuối năm		Trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn						
Vay dài hạn đến hạn trả	42.245.000.000	42.245.000.000	42.245.000.000	515.533.366	515.533.366	515.533.366
- Ngân hàng Seabank (1)	42.245.000.000	42.245.000.000	42.245.000.000	515.533.366	515.533.366	515.533.366
- Trái Phiếu phát hành ngân hàng TMCP Quốc tế (2)	-	-	-	-	-	-
b. Vay dài hạn						
- Trái Phiếu phát hành ngân hàng TMCP Quốc tế (2)	169.224.305.556	169.224.305.556	170.380.305.556	77.095.000.000	75.939.000.000	75.939.000.000
- Trái Phiếu phát hành ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (3)	169.224.305.556	169.224.305.556	170.074.305.556	850.000.000	75.939.000.000	75.939.000.000
Cộng	211.469.305.556	211.469.305.556	212.625.305.556	77.610.533.366	76.454.533.366	76.454.533.366

(1) Vay Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Sài Gòn theo Hợp đồng tín dụng số 182715/HĐTĐ-TDHN ngày 03/11/2015, số tiền cho vay: 2.812.000.000 VND, thời hạn vay là 60 tháng, lãi suất cho vay trong 12 tháng đầu là 7% và được thay đổi theo từng khế ước nhận nợ. Mục đích vay: mua xe ô tô Mercedes Benz. Tài sản đảm bảo là: xe ô tô hình thành từ khoản vay.

(2) Trái phiếu phát hành cho Ngân hàng TMCP Quốc tế: Công ty phát hành trái phiếu theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 13/10/2016/QĐ-HĐQT ngày 13/10/2016 với số lượng trái phiếu là 170 trái phiếu với mệnh giá: 1.000.000.000 VND. Kỳ hạn 5 năm kể từ ngày 26/10/2016, lãi suất 8,5%/năm cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo được tính bằng tổng 2,6%/năm và trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND kỳ hạn 12 tháng thanh toán lãi cuối kỳ được công bố tại hội sở/sở giao các ngân hàng: BIDV; Vietcombank; Vietcombank và VIBbank. Tài sản đảm bảo là 05 (năm) Quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền trên đất.

(3) Trái phiếu phát hành cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng. Theo Nghị các Nghị Quyết HĐQT sau:
- Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 100720/NQ-HĐQT ngày 12/07/2020 phát hành với số lượng là 1000 trái phiếu với mệnh giá: 100.000.000 VND với 4 loại kỳ hạn 24 tháng, 36 tháng, 48 tháng và 60 tháng kể từ ngày 11/08/2020. Với mục đích thực hiện đầu tư và/hoặc tăng qui mô vốn hoạt động. Lãi suất 11,5%/năm, lãi suất cho mỗi kỳ điều chỉnh lãi suất thuộc các kỳ tính lãi tiếp theo: là tổng biên độ 5% và lãi suất tham chiếu của kỳ điều chỉnh lãi suất đó, nhưng với điều kiện là tổng này không thấp hơn 11,5%/năm. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận số: BE369362, số vào sổ CH01033 do UBND Quận 2 cấp 20/09/2011.

- Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 060820/NĐ-HĐQT ngày 06/08/2020 phát hành là 700 trái phiếu với mệnh giá: 100.000.000 VND với kỳ hạn 60 tháng kể từ ngày 26/8/2020, lãi suất 11,5%/năm. Với mục đích thực hiện đầu tư và/hoặc tăng qui mô vốn hoạt động. Lãi suất 11,5%/năm, lãi suất cho mỗi kỳ điều chỉnh lãi suất thuộc các kỳ tính lãi tiếp theo: là tổng biên độ 5% và lãi suất tham chiếu của kỳ điều chỉnh lãi suất đó, nhưng với điều kiện là tổng này không thấp hơn 11,5%/năm. Tài sản đảm bảo là 2 Quyền sử dụng đất tại P. Thảo Điền, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

17. Vốn chủ sở hữu

17.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
NĂM TRƯỚC						
Số dư đầu năm	1.013.501.000.000	(469.161.000)	2.364.360.510	(7.119.244.348)	34.079.902.985	1.049.476.102.495
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	(7.119.244.348)
Lãi trong năm	-	-	-	-	6.683.756.564	6.683.756.564
Tặng khác	-	-	-	-	33.396.996	33.396.996
Thù lao HĐQT, BKS	-	-	-	-	(196.049.992)	(196.049.992)
Số dư cuối năm	1.013.501.000.000	(469.161.000)	2.364.360.510	(7.119.244.348)	40.601.006.553	1.048.877.961.715
NĂM NAY						
Số dư đầu năm	1.013.501.000.000	(469.161.000)	2.364.360.510	(7.119.244.348)	40.601.006.553	1.048.877.961.715
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	-	(16.689.065.442)	-	(16.689.065.442)
Tặng (giảm) do hợp nhất	-	-	(356.490)	-	2.778.948	2.422.458
Lỗ trong Kỳ	-	-	-	-	1.985.406.255	1.985.406.255
Thù lao HĐQT, BKS	-	-	-	-	(105.360.000)	(105.360.000)
Số dư cuối năm	1.013.501.000.000	(469.161.000)	2.364.004.020	(23.808.309.790)	42.483.831.756	1.034.071.364.986

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

17.2. Cổ phiếu

	<u>Cuối năm</u> <i>Cổ phiếu</i>	<u>Đầu năm</u> <i>Cổ phiếu</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	101.350.100	101.350.100
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	101.350.100	101.350.100
Cổ phiếu phổ thông	101.350.100	101.350.100
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	5.666.010	1.700.510
Cổ phiếu phổ thông	5.666.010	1.700.510
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	95.684.090	99.649.590
Cổ phiếu phổ thông	95.684.090	99.649.590
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
* <i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND</i>		

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

(Đơn vị tính: VND)

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu	159.409.434.070	163.236.076.388
Doanh thu bán hàng và dịch vụ đã cung cấp	159.409.434.070	163.236.076.388
Các khoản giảm trừ	-	8.181.818
Giảm giá hàng bán	-	8.181.818
Doanh thu thuần	159.409.434.070	163.227.894.570

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hàng hóa, dịch vụ đã cung cấp	137.175.262.473	126.716.704.376
Cộng	137.175.262.473	126.716.704.376

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.842.903.893	268.486.556
Lãi chuyển nhượng Cổ phần	5.877.650.000	-
Doanh thu tài chính khác	702.598	-
Cộng	7.721.256.491	268.486.556

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	14.297.582.966	10.326.202.339
Hoàn nhập (-), trích lập (+) dự phòng	401.174.556	2.298.490.547
Chi phí tài chính khác	380.305.556	306.000.002
Cộng	15.079.063.078	12.930.692.888

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	2.174.925.996	2.870.963.470
Chi phí đồ dùng văn phòng	101.740.520	320.744.814
Chi phí khấu hao	4.786.319.373	4.900.361.513
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.240.800.485	627.832.669
Chi phí quản lý khác	641.085.234	1.344.317.054
Lợi thế thương mại phân bổ	3.076.411.908	3.076.411.908
Cộng	12.021.283.516	13.140.631.428

6. Lợi nhuận khác

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	36.928.763	385.104.700
Lãi từ thanh lý TSCĐ	-	-
Thu từ tiền bỏ cọc thuê căn hộ	29.779.100	357.174.700
Thu nhập khác	7.149.663	27.930.000
Chi phí khác	103.416.396	307.481.707
Lỗ từ thanh lý TSCĐ	-	94.171.969
Tiền phạt thuế, chậm nộp thuế	88.416.395	213.309.738
Chi phí khác	15.000.001	-
Lợi nhuận khác	(66.487.633)	77.622.993

7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay	Năm trước
- Thuế TNDN Công ty mẹ	982.799.437	3.158.088.347
- Thuế TNDN các Công ty con	-	11.482.815
Cộng	982.799.437	3.169.571.162

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
- Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế	1.985.406.255	6.683.756.564
- Các khoản điều chỉnh:	-	-
- Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	1.985.406.255	6.683.756.564
- Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu)	98.796.242	101.349.019
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	20	66

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	101.740.520	320.744.814
- Chi phí nhân công	2.174.925.996	2.870.963.470
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	14.590.050.030	14.239.708.753
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.895.199.060	11.574.158.146
- Chi phí khác	641.085.189	1.344.317.054
Cộng	24.403.000.795	30.349.892.237

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

(Đơn vị tính: VND)

1. Thông tin về các bên liên quan

Thu nhập của các thành viên HĐQT, BKS và Ban Giám đốc trong năm

Họ và tên	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
Thu nhập Ban Giám đốc			
Ông Nguyễn Nhân Bảo	Tổng Giám đốc	718.347.754	612.000.000
Thù Lao HĐQT; Ban KS			
Nguyễn Gia Bảo	Chủ tịch HĐQT	-	37.200.000
Nguyễn Nhân Bảo	TV HĐQT	-	31.200.000
Nguyễn Hải Thanh Bình	TV HĐQT	10.500.000	31.200.000
Bùi Đức Nhân	TV HĐQT	-	31.200.000
Lê Hồ Ánh	TV HĐQT	-	18.200.000
Nguyễn Hoài Anh	TV HĐQT	30.000.000	-
Nguyễn Công Danh	Trưởng BKS	42.392.700	36.000.000
Khấu Thị Xuân Anh	TV BKS	22.999.998	39.999.996
Trương Thị Ngọc Yến	TV BKS	10.500.002	19.837.000
		834.740.454	856.836.996

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

2. Báo cáo bộ phận

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 và Thông tư hướng dẫn Chuẩn mực này thì Công ty cần lập báo cáo bộ phận. Theo đó, bộ phận là một 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 theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích kinh tế khác với các bộ phận khác. Trong năm Công ty chỉ kinh doanh bất động sản và căn hộ cho thuê trên một khu vực địa lý là thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, Công ty không tiến hành lập Báo cáo Bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 và nhận thấy thông tin bộ phận là không trọng yếu cho người sử dụng báo cáo tài chính.

3. Công cụ tài chính

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

3.1. Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi số	
	Cuối năm	Đầu năm
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	33.532.011.646	19.819.500.516
Phải thu khách hàng và phải thu khác	4.274.275.178	108.088.667.993
Phải thu về cho vay ngắn hạn	45.000.000.000	-
Đầu tư dài hạn	452.126.610.224	323.634.598.976
Cộng	534.932.897.048	451.542.767.485
Nợ phải trả tài chính		
Các khoản vay	211.469.305.556	76.454.533.366
Phải trả người bán và phải trả khác	4.799.236.295	4.673.328.541
Chi phí phải trả	8.148.978.702	1.374.450.000
Cộng	224.417.520.553	82.502.311.907

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

3.2. Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục, vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông/chủ sở hữu thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

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

3.3. Quản lý rủi ro tài chính

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

3.3.1 Quản lý rủi ro lãi suất

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

3.3.2 Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

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

3.3.3 Quản lý rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

3.3.4 Quản lý rủi ro thanh khoản

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

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

Khoản mục	Dưới 1 năm	Từ 1 năm - 5 năm	Tổng
NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH			
Số dư cuối năm			
Các khoản vay	42.245.000.000	169.224.305.556	211.469.305.556
Phải trả người bán và phải trả khác	4.322.081.295	477.155.000	4.799.236.295
Chi phí phải trả	8.148.978.702	-	8.148.978.702
Cộng	54.716.059.997	169.701.460.556	224.417.520.553
Số dư đầu năm			
Các khoản vay	515.533.366	75.939.000.000	76.454.533.366
Phải trả người bán và phải trả khác	4.196.173.541	477.155.000	4.673.328.541
Chi phí phải trả	1.374.450.000	-	1.374.450.000
Cộng	6.086.156.907	76.416.155.000	82.502.311.907
TÀI SẢN TÀI CHÍNH			
Số dư cuối năm			
Tiền và các khoản tương đương tiền	33.532.011.646	-	33.532.011.646
Phải thu khách hàng và phải thu khác	4.274.275.178	-	4.274.275.178
Phải thu về cho vay ngắn hạn	45.000.000.000	-	45.000.000.000
Đầu tư dài hạn	-	452.126.610.224	452.126.610.224
Cộng	82.806.286.824	452.126.610.224	534.932.897.048
Số dư đầu năm			
Tiền và các khoản tương đương tiền	19.819.500.516	-	19.819.500.516
Phải thu khách hàng và phải thu khác	108.088.667.993	-	108.088.667.993
Đầu tư ngắn hạn	-	-	-
Đầu tư dài hạn	-	323.634.598.976	323.634.598.976
Cộng	127.908.168.509	323.634.598.976	451.542.767.485

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

4. Các khoản công nợ tiềm tàng

Công ty không có khoản công nợ tiềm tàng nào tính đến ngày 31/12/2020.

5. Sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính

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

6. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt tại Hà Nội.



Nguyễn Nhân Bảo
Tổng Giám đốc
Ngày 30 tháng 03 năm 2021

Lê Thị Ngọc Ánh
Kế toán trưởng

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân
Người lập biểu

