

**Công ty Cổ phần Hạ tầng và
Bất động sản Việt Nam**

Báo cáo tài chính

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



Công ty Cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 31

Công ty Cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0102799293 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 25 tháng 6 năm 2008 và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 9 được cấp ngày 22 tháng 6 năm 2015.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh và tư vấn bất động sản và quyền sử dụng đất, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng và các dịch vụ khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Công ty có trụ sở chính tại số 6 Nguyễn Công Hoan, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam và một chi nhánh tại tỉnh Quảng Ngãi, có trụ sở tại lô D3.16 đường Trương Quang Cận, khu đô thị Ngọc Bảo Viên, phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Thị Mai Thanh	Chủ tịch	
Ông Trần Mạnh Hữu	Thành viên	
Ông Nguyễn Tuấn Linh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2020
Ông Lục Chánh Trường	Thành viên	
Ông Đào Văn Duy	Thành viên	
Ông Nguyễn Anh Tùng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2020

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Thị Huỳnh Phương	Trưởng ban	
Ông Hoàng Mạnh Khải	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2020
Ông Nguyễn Trương Tiến Đạt	Thành viên	
Ông Tống Quang Vinh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2020

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đào Văn Duy	Tổng Giám đốc
Ông Trần Anh Vũ	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Tuấn Linh	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là ông Đào Văn Duy, Tổng Giám đốc. Ông Nguyễn Tuấn Linh được ủy quyền ký báo cáo tài chính của Công ty theo Quyết định phân công nhiệm vụ số 02/QĐ/TGD/0712 ngày 7 tháng 12 năm 2015.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và 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 này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính; và
- ▶ lập báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Tuấn Linh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 14 tháng 1 năm 2021

Số tham chiếu: 61297403/21880433

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam ("Công ty") được lập ngày 14 tháng 1 năm 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 31, bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 Tổng 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 Tổng 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 để 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Lê Đức Trường
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0816-2018-004-1

Nguyễn Quý Mạnh
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 4482-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 14 tháng 1 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		276.153.511.793	353.962.859.585
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	31.165.525.416	271.348.657.694
111	1. Tiền		3.345.525.416	5.353.657.694
112	2. Các khoản tương đương tiền		27.820.000.000	265.995.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		167.300.000.000	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	167.300.000.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		24.882.719.305	29.153.725.266
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		555.750.000	3.501.028.000
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		2.876.615.023	2.482.910.023
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	23.220.354.282	24.939.787.243
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(1.770.000.000)	(1.770.000.000)
140	IV. Hàng tồn kho	7	51.783.933.261	52.857.291.730
141	1. Hàng tồn kho		51.783.933.261	52.857.291.730
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.021.333.811	603.184.895
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		853.802.264	374.421.860
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		167.531.547	228.763.035
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		429.108.390.034	436.962.554.940
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		49.086.975	49.086.975
216	1. Phải thu dài hạn khác		49.086.975	49.086.975
220	II. Tài sản cố định		24.093.072.443	25.628.413.478
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	23.837.700.702	25.341.791.733
222	Nguyên giá		32.875.108.031	32.231.016.750
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(9.037.407.329)	(6.889.225.017)
227	2. Tài sản cố định vô hình		255.371.741	286.621.745
228	Nguyên giá		408.107.590	408.107.590
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(152.735.849)	(121.485.845)
230	III. Bất động sản đầu tư	10	113.451.860.189	119.100.915.461
231	1. Nguyên giá		141.226.381.943	141.226.381.943
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(27.774.521.754)	(22.125.466.482)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		723.411.839	533.371.839
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		723.411.839	533.371.839
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	11	258.837.526.241	258.837.526.241
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		251.670.000.000	251.670.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		7.581.072.000	7.581.072.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(413.545.759)	(413.545.759)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		31.953.432.347	32.813.240.946
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	8	30.969.811.973	31.829.620.572
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	22.3	983.620.374	983.620.374
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		705.261.901.827	790.925.414.525

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		274.725.872.700	310.524.239.155
310	I. Nợ ngắn hạn		44.715.872.700	73.914.239.155
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	15.766.673.383	35.468.606.387
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		2.315.048.782	4.667.000.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	245.552.000	3.898.575.238
314	4. Phải trả người lao động		1.462.174.000	3.450.639.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	14	13.834.756.516	14.910.858.326
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	15	6.600.000.000	6.600.000.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	16	4.491.668.019	4.918.560.204
330	II. Nợ dài hạn		230.010.000.000	236.610.000.000
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	15	229.900.000.000	236.500.000.000
337	2. Phải trả dài hạn khác		110.000.000	110.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		430.536.029.127	480.401.175.370
410	I. Vốn chủ sở hữu	17.1	430.536.029.127	480.401.175.370
411	1. Vốn cổ phần		410.000.000.000	410.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		410.000.000.000	410.000.000.000
414	2. Vốn khác của chủ sở hữu		21.536.554.903	21.536.554.903
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		2.944.620.467	2.588.608.340
421	4. (Lỗ)/ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(3.945.146.243)	46.276.012.127
421b	- (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		(3.945.146.243)	46.276.012.127
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		705.261.901.827	790.925.414.525

Nguyễn Thị Thanh Thúy
Người lập

Nguyễn Thị Huyền
Trưởng phòng Tài chính - Kế toán

Nguyễn Tuấn Linh
Phó Tổng Giám đốc

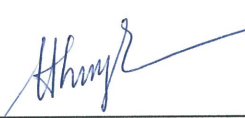
Ngày 14 tháng 1 năm 2021



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.1	16.309.716.129	34.485.347.308
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	18.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.1	16.309.716.129	34.485.347.308
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	19	(16.680.491.507)	(33.404.279.665)
20	5. (Lỗ)/lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(370.775.378)	1.081.067.643
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	18.2	11.352.705.531	83.354.207.223
22	7. Chi phí tài chính		-	-
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng	20	(10.995.999)	(458.583.405)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	20	(15.646.124.108)	(23.015.027.173)
30	10. (Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(4.675.189.954)	60.961.664.288
31	11. Thu nhập khác		733.614.982	18.454.371
32	12. Chi phí khác		(3.571.271)	(2.722.588.840)
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác		730.043.711	(2.704.134.469)
50	14. Tổng (lỗ)/lợi nhuận trước thuế		(3.945.146.243)	58.257.529.819
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	22.1	-	(11.981.517.692)
60	16. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế TNDN		(3.945.146.243)	46.276.012.127
70	17. (Lỗ)/lãi cơ bản trên cổ phiếu	24	(96)	1.128
71	18. (Lỗ)/lãi suy giảm trên cổ phiếu	24	(96)	1.128


Nguyễn Thị Thanh Thúy
Người lập


Nguyễn Thị Huyền
Trưởng phòng Tài chính - Kế toán


Nguyễn Tuấn Linh
Phó Tổng Giám đốc



Ngày 14 tháng 1 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	(Lỗ)/lợi nhuận trước thuế		(3.945.146.243)	58.257.529.819
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		7.828.487.588	7.571.058.995
03	Hoàn nhập dự phòng		-	(582.306.953)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(11.352.705.531)	(83.354.207.223)
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(7.469.364.186)	(18.107.925.362)
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		5.134.199.946	(15.532.296.064)
10	Giảm hàng tồn kho		1.073.358.469	12.738.502.133
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(13.214.280.467)	23.040.868.029
12	Giảm chi phí trả trước		859.808.599	1.132.512.021
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	13	(3.584.085.988)	(15.138.589.028)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(17.200.363.627)	(11.866.928.271)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(834.131.281)	(4.447.899.720)
23	Tiền đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		(167.300.000.000)	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(19.000.000.000)	(82.520.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	70.020.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi		10.071.362.630	13.630.087.374
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(177.062.768.651)	(3.317.812.346)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
36	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(45.920.000.000)	(26.643.687.196)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(45.920.000.000)	(26.643.687.196)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(240.183.132.278)	(41.828.427.813)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		271.348.657.694	313.177.085.507
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	31.165.525.416	271.348.657.694


Nguyễn Thị Thanh Thúy
Người lập


Nguyễn Thị Huyền
Trưởng phòng Tài chính - Kế toán


Nguyễn Tuấn Linh
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 1 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0102799293 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 25 tháng 6 năm 2008 và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 9 được cấp ngày 22 tháng 6 năm 2015.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh và tư vấn bất động sản và quyền sử dụng đất, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng và các dịch vụ khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Công ty có trụ sở chính tại số 6 Nguyễn Công Hoan, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam và một chi nhánh tại tỉnh Quảng Ngãi, có trụ sở tại lô D3.16 đường Trương Quang Cận, khu đô thị Ngọc Bảo Viên, phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 36 người (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 36 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *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 gốc không quá ba tháng, 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.

3.2 *Hàng tồn kho*

Hàng tồn kho bao gồm bất động sản tự phát triển để bán và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các bất động sản đó.

Bất động sản được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và được chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá 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 v.v.) có thể xảy ra đối với hàng 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 năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ 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. Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.5 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.7 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 8 năm
Phần mềm máy tính	4 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản như sau:

Nhà cửa và cơ sở hạ tầng	25 năm
--------------------------	--------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.9 Chi phí trả trước

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.11 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.

3.12 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập Quỹ đầu tư và phát triển từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên. Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

3.13 Ghi nhận 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. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi bên bán đã chuyển giao cho bên mua phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản, thông thường là trùng với việc chuyển giao bất động sản, và khả năng thu hồi giá chuyển nhượng bất động sản được đảm bảo một cách hợp lý.

Nếu một giao dịch không đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu nói trên, các khoản thanh toán theo tiến độ nhận được từ khách hàng được ghi nhận vào khoản mục người mua trả tiền trước trên bảng cân đối kế toán đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.14 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.14 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

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

3.15 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận 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) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.16 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	11.863.143	43.193.841
Tiền gửi ngân hàng (*)	3.333.662.273	5.310.463.853
Các khoản tương đương tiền (**)	27.820.000.000	265.995.000.000
TỔNG CỘNG	31.165.525.416	271.348.657.694

(*) Tiền gửi ngân hàng bao gồm số dư tài khoản tiền gửi đồng chủ sở hữu với Công ty Cổ phần Tư vấn Biển Việt với số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 223.546.781 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 223.042.344 VND).

(**) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn dưới 3 tháng và hưởng lãi suất từ 3% đến 3,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: từ 3% đến 5%/năm).

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
Tiền gửi có kỳ hạn	167.300.000.000	167.300.000.000	-	-
TỔNG CỘNG	167.300.000.000	167.300.000.000	-	-

Đây là các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn 6 tháng và được hưởng lãi suất từ 5,1% đến 5,4%/năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu tiền thuê đất và lợi nhuận trả hộ liên quan đến dự án 24 Quang Trung, Hà Nội	6.221.772.285	11.690.030.173
Tạm ứng cho các bên liên quan (Thuyết minh số 23)	13.666.649.500	8.388.849.500
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	1.823.161.149	542.322.685
Tạm ứng cho nhân viên	682.770.946	4.292.755.382
Phải thu ngắn hạn khác	826.000.402	25.829.503
TỔNG CỘNG	23.220.354.282	24.939.787.243

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Khu đô thị mới Nam Lê Lợi, tỉnh Quảng Ngãi	39.069.036.601	-	44.199.169.115	-
Dự án Đức Giang	4.106.237.034	-	3.874.117.034	-
Dự án Rạch Ông Nhiều	1.000.858.464	-	1.000.858.464	-
Dự án Quảng Ninh	1.265.243.091	-	1.017.936.364	-
Dự án Huế	2.935.219.759	-	1.021.387.587	-
Dự án Bình Châu - Quảng Ngãi	632.362.910	-	632.362.910	-
Các dự án khác	2.774.975.402	-	1.111.460.256	-
TỔNG CỘNG	51.783.933.261	-	52.857.291.730	-

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ứng trước lợi nhuận cố định cho Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Thương mại	30.794.573.661	31.608.527.145
Chi phí trả trước dài hạn khác	175.238.312	221.093.427
TỔNG CỘNG	30.969.811.973	31.829.620.572

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	27.449.144.930	4.189.592.728	592.279.092	32.231.016.750
- Mua trong năm	-	-	88.559.091	88.559.091
- Tăng khác	555.532.190	-	-	555.532.190
Số cuối năm	<u>28.004.677.120</u>	<u>4.189.592.728</u>	<u>680.838.183</u>	<u>32.875.108.031</u>
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	-	-	246.280.000	246.280.000
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu năm	4.227.135.147	2.334.856.866	327.233.004	6.889.225.017
- Khấu hao trong năm	<u>1.423.965.429</u>	<u>625.598.784</u>	<u>98.618.099</u>	<u>2.148.182.312</u>
Số cuối năm	<u>5.651.100.576</u>	<u>2.960.455.650</u>	<u>425.851.103</u>	<u>9.037.407.329</u>
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	<u>23.222.009.783</u>	<u>1.854.735.862</u>	<u>265.046.088</u>	<u>25.341.791.733</u>
Số cuối năm	<u>22.353.576.544</u>	<u>1.229.137.078</u>	<u>254.987.080</u>	<u>23.837.700.702</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

Nhà cửa và cơ sở hạ tầng

Nguyên giá:

Số đầu năm và cuối năm	141.226.381.943
------------------------	-----------------

Giá trị khấu hao lũy kế:

Số đầu năm	22.125.466.482
- Khấu hao trong năm	5.649.055.272
Số cuối năm	27.774.521.754

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	119.100.915.461
Số cuối năm	113.451.860.189

Bất động sản đầu tư thể hiện giá trị đầu tư của tòa nhà văn phòng, trụ sở làm việc tại đường Quang Trung, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội ("Tòa nhà Quang Trung") theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") với một đối tác. Tòa nhà này hiện đang được Công ty cho một bên thứ ba khác thuê lại theo một hợp đồng thuê dài hạn và không hủy ngang ("hợp đồng thuê dài hạn") cho đến tháng 11 năm 2058.

Vào ngày 26 tháng 12 năm 2018, Công ty đã nhận được công văn từ đối tác về việc thực hiện thanh lý HĐHTKD và thu hồi lại Tòa nhà Quang Trung. Trong trường hợp HĐHTKD và hợp đồng thuê dài hạn được thanh lý sớm, Công ty sẽ làm việc với đối tác và bên đi thuê về việc thanh lý các hợp đồng nêu trên dựa theo các điều khoản và điều kiện theo thỏa thuận trong HĐHTKD và hợp đồng thuê dài hạn.

Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với đối tác liên quan đến nội dung này và Công ty chưa thể xác định được các ảnh hưởng (nếu có) liên quan đến việc chấm dứt HĐHTKD và hợp đồng thuê trước thời hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính : VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty liên kết						
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng đường Trịnh Xá - Đa Hội (*)	251.670.000.000	-	251.670.000.000	251.670.000.000	-	251.670.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
- Công ty TNHH Quảng Trường Nữ Hoàng	7.581.072.000	(413.545.759)	7.167.526.241	7.581.072.000	(413.545.759)	7.167.526.241
TỔNG CỘNG	259.251.072.000	(413.545.759)	258.837.526.241	259.251.072.000	(413.545.759)	258.837.526.241

(*) Vào ngày 24 tháng 12 năm 2020, Công ty đã ký Hợp đồng chuyển nhượng 99,9% phần vốn góp của Công ty trong Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng đường Trịnh Xá – Đa Hội cho một đối tác với giá phí chuyển nhượng vốn theo hợp đồng là 311.600.000.000 VND. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, các bên vẫn đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục pháp lý chuyển nhượng vốn góp trên.

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:

Tên công ty	Ngày 31 tháng 12 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng đường Trịnh Xá - Đa Hội	37%	37%	37%	37%
Công ty TNHH Quảng Trường Nữ Hoàng	11%	11%	11%	11%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Thông Hiệp	13.500.000.000	13.500.000.000	32.500.000.000	32.500.000.000
Phải trả các đối tượng khác	2.266.673.383	2.266.673.383	2.968.606.387	2.968.606.387
TỔNG CỘNG	15.766.673.383	15.766.673.383	35.468.606.387	35.468.606.387

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	-	713.855.944	(713.855.944)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 22.1)	3.618.829.238	-	(3.618.829.238)	-
Thuế thu nhập cá nhân	279.746.000	1.138.647.014	(1.172.841.014)	245.552.000
Thuế khác	-	807.667.966	(807.667.966)	-
TỔNG CỘNG	3.898.575.238	2.660.170.924	(6.313.194.162)	245.552.000

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận	13.785.905.740	14.678.811.121
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	48.850.776	232.047.205
TỔNG CỘNG	13.834.756.516	14.910.858.326

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện hợp đồng cho thuê tòa nhà Quang Trung	6.600.000.000	6.600.000.000
TỔNG CỘNG	6.600.000.000	6.600.000.000
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện hợp đồng cho thuê tòa nhà Quang Trung	229.900.000.000	236.500.000.000
TỔNG CỘNG	229.900.000.000	236.500.000.000

16. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận đặt cọc chuyển nhượng đất tại dự án khu đô thị mới Nam Lê Lợi, tỉnh Quảng Ngãi	4.026.177.000	4.213.377.000
Phải trả ngắn hạn khác	465.491.019	705.183.204
TỔNG CỘNG	4.491.668.019	4.918.560.204

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

17.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước					
Số đầu năm	410.000.000.000	21.536.554.903	2.205.854.166	27.032.754.174	460.775.163.243
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	46.276.012.127	46.276.012.127
- Cổ tức công bố	-	-	-	(26.650.000.000)	(26.650.000.000)
- Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	382.754.174	(382.754.174)	-
Số cuối năm	410.000.000.000	21.536.554.903	2.588.608.340	46.276.012.127	480.401.175.370
Năm nay					
Số đầu năm	410.000.000.000	21.536.554.903	2.588.608.340	46.276.012.127	480.401.175.370
- Lỗ thuần trong năm	-	-	-	(3.945.146.243)	(3.945.146.243)
- Cổ tức công bố (*)	-	-	-	(45.920.000.000)	(45.920.000.000)
- Trích quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	356.012.127	(356.012.127)	-
Số cuối năm	410.000.000.000	21.536.554.903	2.944.620.467	(3.945.146.243)	430.536.029.127

(*) Công ty thực hiện chia cổ tức và trích quỹ đầu tư phát triển từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2019 theo Nghị quyết số 02/NQ/ĐHĐCHĐ/2503 ngày 25 tháng 3 năm 2020 của Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2020.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

17.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước (SCIC)	195.284.090.000	195.284.090.000	-	195.284.090.000	195.284.090.000	-
Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh (REE)	-	-	-	185.134.410.000	185.134.410.000	-
Công ty TNHH Bất động sản REE	207.511.970.000	207.511.970.000	-	-	-	-
Các cổ đồng khác	7.203.940.000	7.203.940.000	-	29.581.500.000	29.581.500.000	-
TỔNG CỘNG	410.000.000.000	410.000.000.000	-	410.000.000.000	410.000.000.000	-

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	410.000.000.000	410.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Số cuối năm	410.000.000.000	410.000.000.000
Cổ tức đã chia	45.920.000.000	26.650.000.000

17.4 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố trong năm	45.920.000.000	26.650.000.000
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức cho năm 2018: 650 VND/cổ phiếu	-	26.650.000.000
Cổ tức cho năm 2019: 1.120 VND/cổ phiếu	45.920.000.000	-
Cổ tức đã trả trong năm	45.879.657.936	26.643.687.196
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức cho năm 2017	-	17.100.000
Cổ tức cho năm 2018	-	26.626.587.196
Cổ tức cho năm 2019	45.920.000.000	-

17.5 Cổ phiếu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
Cổ phiếu đăng ký phát hành	41.000.000	410.000.000.000	41.000.000	410.000.000.000
Cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	41.000.000	410.000.000.000	41.000.000	410.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. DOANH THU

18.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	16.309.716.129	34.485.347.308
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	7.549.799.881	25.736.585.597
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.159.916.248	2.148.761.711
Doanh thu hoạt động cho thuê dài hạn	6.600.000.000	6.600.000.000
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	16.309.716.129	34.485.347.308

18.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	11.352.201.094	13.353.095.024
Lãi tiền gửi của tài khoản tiền gửi đồng sở hữu	504.437	1.112.199
Lợi nhuận từ chuyển nhượng vốn góp của Công ty Cổ phần Khu đô thị Nam Trường Chinh	-	70.000.000.000
TỔNG CỘNG	11.352.705.531	83.354.207.223

18.3 Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	6.600.000.000	6.600.000.000
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	6.476.164.002	6.463.008.756

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng đất	7.743.949.447	25.396.060.165
Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.460.378.058	1.545.210.744
Giá vốn hoạt động cho thuê dài hạn	6.476.164.002	6.463.008.756
TỔNG CỘNG	16.680.491.507	33.404.279.665

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	10.995.999	458.583.405
Chi phí khấu hao	-	435.999.996
Chi phí bán hàng khác	10.995.999	22.583.409
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	15.646.124.108	23.015.027.173
Chi phí nhân viên quản lý	11.292.432.000	18.243.250.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	132.048.294	906.268.948
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	760.339.811	704.777.807
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	3.461.304.003	3.160.730.418
TỔNG CỘNG	15.657.120.107	23.473.610.578

21. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	13.725.572.000	21.375.355.000
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	7.828.487.588	8.495.609.783
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.750.443.362	10.201.685.563
Chi phí khác	6.959.750.195	4.161.465.037
TỔNG CỘNG	31.264.253.145	44.234.115.383

22. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

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

22.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	11.981.517.692
TỔNG CỘNG	-	11.981.517.692

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

22.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(3.945.146.243)	58.257.529.819
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	(789.029.249)	11.651.505.964
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Chi phí khấu hao không được khấu trừ	131.610.949	131.610.949
Lợi nhuận chia cho các bên theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	162.790.698	162.790.698
Chi phí không được khấu trừ khác	67.465.052	152.071.473
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận	427.162.551	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Hoàn nhập chi phí dự phòng của các khoản đầu tư	-	(116.461.392)
Chi phí thuế TNDN	-	11.981.517.692

22.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

22.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Bảng cân đối kế toán</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</i>
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại			
Chi phí giá vốn được khấu trừ trong tương lai	983.620.374	983.620.374	
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh			- -

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

22.4 Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 2.135.812.755 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 0 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đơn vị tính: VND		
			Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2020	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2020
2020	2025	2.135.812.755	-	-	2.135.812.755
TỔNG CỘNG	(*)	2.135.812.755	-	-	2.135.812.755

(*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại (tương đương với 427.162.551 VND) liên quan đến phần lỗ chưa chuyển trên do Công ty không chắc chắn về lợi nhuận tính thuế trong tương lai.

23. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước	Cổ đông	Công bố và thanh toán cổ tức	21.871.818.080	12.693.465.850
Công ty Cổ phần Cơ điện Lạnh	Cổ đông	Công bố và thanh toán cổ tức	20.735.053.920	12.033.736.650

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Số dư các khoản phải thu tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 không cần bảo đảm và không có lãi suất. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 6)				
Các cá nhân	Ban Tổng Giám đốc	Tạm ứng	13.666.649.500	8.388.849.500
			13.666.649.500	8.388.849.500

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	4.516.780.000	5.237.920.000
TỔNG CỘNG	4.516.780.000	5.237.920.000

24. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính (lỗ)/lãi cơ bản và (lỗ)/lãi suy giảm trên cổ phiếu.

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
(Lỗ)/lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(3.945.146.243)	46.276.012.127
(Lỗ)/lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	(3.945.146.243)	46.276.012.127
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	41.000.000	41.000.000
(Lỗ)/lãi cơ bản trên cổ phiếu	(96)	1.128
(Lỗ)/lãi suy giảm trên cổ phiếu	(96)	1.128

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. CÁC CAM KẾT VÀ NGHĨA VỤ TIỀM TÀNG

Cam kết liên quan đến tiền sử dụng đất và thuê đất thuộc dự án Khu đô thị mới Nam Lê Lợi tại tỉnh Quảng Ngãi

Theo Quyết định số 972/QĐ-UBND ngày 20 tháng 11 năm 2018 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Quảng Ngãi, giá đất tính thu tiền sử dụng đất bình quân của dự án là 5.805.161 VND/m² và giá đất thương mại dịch vụ cho thời gian thuê 49 năm là 2.844.529 VND/m². Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty còn phải trả tiền sử dụng đất và thuê đất với số tiền là 4.512.683.751 VND.

Các cam kết liên quan đến dự án Khu đô thị mới Nam Lê Lợi tại tỉnh Quảng Ngãi

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có các cam kết liên quan đến các hợp đồng đã ký cho việc xây dựng phát triển dự án Khu đô thị mới Nam Lê Lợi tại tỉnh Quảng Ngãi với số tiền là khoảng 22 tỷ VND.

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê bất động sản đầu tư theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	6.600.000.000	6.600.000.000
Trên 1 - 5 năm	26.400.000.000	26.400.000.000
Trên 5 năm	203.500.000.000	210.100.000.000
TỔNG CỘNG	236.500.000.000	243.100.000.000

26. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.



Nguyễn Thị Thanh Thúy
Người lập



Nguyễn Thị Huyền
Trưởng phòng Tài chính - Kế toán


Nguyễn Tuấn Linh
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 1 năm 2021