

Hà Nội, ngày 23 tháng 2 năm 2021

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: Ủy ban chứng khoán nhà nước
Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội


- Tên công ty: Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Nhà và Đô Thị VINACONEX
- Mã chứng khoán: VHD
- Địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, khu đô thị Trung Yên, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP Hà Nội.
- Điện thoại: 02437835757 Fax: 02437835656 Email: vinahud2007@gmail.com
- Website: <http://www.vinahud.com.vn>
- Người thực hiện công bố thông tin: Ông Nguyễn Thành Nhơn
- Điện thoại cơ quan: 0243.7835757 Fax: 02437835656
- Loại thông tin công bố: Định kỳ
- Nội dung thông tin công bố: Công bố thông tin Báo cáo tài chính năm 2020 đã kiểm toán.
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty tại địa chỉ:
<http://www.vinahud.com.vn>

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính năm 2020.



Người công bố thông tin: 

GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thành Nhơn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	06 - 33
Bảng cân đối kế toán	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính	11 - 33

BÁO CÁO CỦA GIÁM ĐỐC

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

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 0102294285, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 23/01/2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, khu đô thị Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

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

Ông: Nguyễn Xuân Đông	Chủ tịch
Ông: Thân Thế Hà	Thành viên
Ông: Nguyễn Thành Nhơn	Thành viên

Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này là:

Ông: Nguyễn Thành Nhơn	Giám đốc
------------------------	----------

Các thành viên của Ban kiểm soát bao gồm:

Ông: Vũ Văn Mạnh	Trưởng ban
Bà: Nguyễn Thị Thúy Hồng	Thành viên
Ông: Vũ Thái Dương	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, Trung Yên 9, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội

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

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

Cam kết khác

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

Giám đốc Công ty



Nguyễn Thành Nhơn

Hà Nội, ngày 20 tháng 02 năm 2021

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex được lập ngày 20 tháng 02 năm 2021 từ trang 06 đến trang 33, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Giám đốc

Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Ngày 17/12/2007, Công ty đã ký hợp đồng hợp tác đầu tư số 1081/2007/HĐHT-ĐT với 2 đối tác là Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí và Công ty Cổ phần Quảng cáo và Thương mại Lạc Việt để thành lập liên danh triển khai đầu tư dự án “Tổ hợp Trung tâm thương mại, dịch vụ văn hóa thể thao và Văn phòng trên Lô đất CV4.4” tại thôn Phú Đô, xã Mễ Trì, huyện Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Theo cam kết hợp đồng này, tính đến hết năm 2014 Công ty đã thực hiện góp 15,43 tỷ VND và đang được theo dõi trên khoản mục Phải thu dài hạn khác. Tại thời điểm ngày 31/12/2020, Công ty mới trích lập dự phòng đối với khoản công nợ trên với số tiền là 6,55 tỷ VND. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán cần thiết nhưng vẫn không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để có thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

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



Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Đỗ Thị Ngọc Dung

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 0659-2018-002-1

Hà Nội, ngày 20 tháng 02 năm 2021

Nguyễn Duy Quảng

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 3363-2020-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

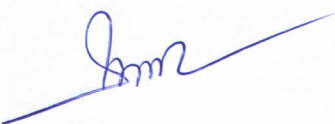
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		47.226.989.113	61.030.924.936
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	856.852.768	18.164.326.419
111	1. Tiền		356.852.768	12.651.808.802
112	2. Các khoản tương đương tiền		500.000.000	5.512.517.617
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4	23.000.000.000	13.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		23.000.000.000	13.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		4.379.404.946	10.393.100.284
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	3.126.986.264	9.309.162.446
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	109.050.000	110.863.334
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	1.242.486.420	1.072.192.242
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(99.117.738)	(99.117.738)
140	IV. Hàng tồn kho	9	18.961.212.274	19.473.498.233
141	1. Hàng tồn kho		19.844.973.929	20.357.259.888
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(883.761.655)	(883.761.655)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		29.519.125	-
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		29.519.125	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		39.834.052.635	41.481.246.080
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		8.880.480.000	8.880.480.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	15.433.800.000	15.433.800.000
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(6.553.320.000)	(6.553.320.000)
220	II. Tài sản cố định		4.158.501.744	8.245.010.156
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	2.617.711.948	5.105.508.485
222	- Nguyên giá		5.703.292.901	9.818.358.119
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(3.085.580.953)	(4.712.849.634)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	1.540.789.796	3.139.501.671
228	- Nguyên giá		1.863.160.255	3.726.320.510
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(322.370.459)	(586.818.839)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	26.512.001.184	24.142.599.476
231	- Nguyên giá		38.837.618.720	33.711.240.130
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(12.325.617.536)	(9.568.640.654)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		283.069.707	213.156.448
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	283.069.707	213.156.448
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		87.061.041.748	102.512.171.016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		15.012.843.158	31.001.177.638
310	I. Nợ ngắn hạn		11.634.941.184	27.560.649.374
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	877.584.790	1.847.808.829
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	5.000.000	3.071.280.529
314	3. Phải trả người lao động		-	305.382.800
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	139.227.744	325.682.289
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		22.909.091	-
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	10.588.036.295	22.008.311.663
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.183.264	2.183.264
330	II. Nợ dài hạn		3.377.901.974	3.440.528.264
337	1. Phải trả dài hạn khác	17	618.523.420	391.676.210
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	18	2.759.378.554	3.048.852.054
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		72.048.198.590	71.510.993.378
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	72.048.198.590	71.510.993.378
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		70.000.000.000	70.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		70.000.000.000	70.000.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		868.140.257	868.140.257
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.180.058.333	642.853.121
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		642.853.121	572.091.655
421b	LNST chưa phân phối năm nay		537.205.212	70.761.466
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		87.061.041.748	102.512.171.016



Nguyễn Thị Mỹ Duyên
Người lập biểu



Phạm Văn Thắng
Kế toán trưởng




Nguyễn Thành Nhơn
Giám đốc


Hà Nội, ngày 20 tháng 02 năm 2021


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2020

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	8.327.836.946	82.803.598.790
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		8.327.836.946	82.803.598.790
11	3. Giá vốn hàng bán	22	5.821.708.136	76.626.754.536
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.506.128.810	6.176.844.254
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	23	1.585.489.740	1.273.971.881
26	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	3.146.684.963	5.279.239.083
30	7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		944.933.587	2.171.577.052
31	8. Thu nhập khác	25	120.716.478	93.787.866
32	9. Chi phí khác	26	528.444.853	409.042.519
40	10. Lợi nhuận khác		(407.728.375)	(315.254.653)
50	11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		537.205.212	1.856.322.399
51	12. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	27	-	1.785.560.933
60	13. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>537.205.212</u>	<u>70.761.466</u>
70	14. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	28	77	10


Nguyễn Thị Mỹ Duyên
Người lập biểu


Phạm Văn Thắng
Kế toán trưởng


Nguyễn Thành Nhơn
Giám đốc

Hà Nội, ngày 20 tháng 02 năm 2021



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2020

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		537.205.212	1.856.322.399
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(257.856.536)	268.625.280
02	- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư		1.717.106.704	1.695.230.861
03	- Các khoản dự phòng		(289.473.500)	(152.633.700)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(1.685.489.740)	(1.273.971.881)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		279.348.676	2.124.947.679
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		6.196.570.391	34.183.590.633
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		512.285.959	67.792.841.290
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(13.286.647.139)	(71.149.061.920)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(69.913.259)	40.515.558
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(2.412.213.841)	(9.221.192.008)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(8.780.569.213)	23.771.641.232
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		-	(236.050.127)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		100.000.000	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(23.000.000.000)	(13.000.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		13.000.000.000	-
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.373.095.562	764.506.435
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(8.526.904.438)	(12.471.543.692)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
36	1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(10.500.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		-	(10.500.000.000)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2020

(Theo phương pháp gián tiếp)

(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(17.307.473.651)	800.097.540
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		18.164.326.419	17.364.228.879
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	856.852.768	18.164.326.419

Nguyễn Thị Mỹ Duyên
Người lập biểu

Phạm Văn Thắng
Kế toán trưởng



Nguyễn Thành Nhơn
Giám đốc

Hà Nội, ngày 20 tháng 02 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2020

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 0102294285, đăng ký lần đầu ngày 19/06/2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 23/01/2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, khu đô thị Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty tại ngày 31/12/2020 là: 70.000.000.000 VND (Bằng chữ: Bảy mươi tỷ đồng chẵn).

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là: 10 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là: 15 người).

Lĩnh vực kinh doanh: Xây dựng, đầu tư kinh doanh Bất động sản, tư vấn giám sát, tư vấn đầu tư và tư vấn quản lý dự án.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Đầu tư xây dựng và quản lý các khu đô thị, khu nhà ở, khu công nghiệp, khu dân cư;
- Đầu tư kinh doanh Bất động sản.

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

Đến năm 2019, Công ty đã bàn giao toàn bộ căn hộ và ghi nhận Doanh thu, giá vốn đối với Dự án khu Văn phòng và nhà ở 536A Minh Khai. Năm 2020, Công ty chưa thực hiện triển khai dự án mới nên không phát sinh doanh thu và giá vốn liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản. Điều này dẫn đến doanh thu năm nay giảm mạnh so với năm trước với số giảm là 74,5 tỷ VND, tương ứng 89,9%.

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

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay. 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 cụ thể về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.4. Tiền

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

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

2.5. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.6. Các khoản nợ phải thu

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

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

2.7. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan

trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá đích danh.
Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

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

2.8. Tài sản cố định

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	30 - 40 năm
- Máy móc thiết bị	05 - 10 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
- Quyền sử dụng đất	48 năm

2.9. Bất động sản đầu tư

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	30 năm
- Quyền sử dụng đất	48 năm
- Máy móc thiết bị	10 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trên Báo cáo tài chính 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 kỳ 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.

2.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chi được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

2.11. Thuê hoạt động

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

2.12. Chi phí trả trước

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

2.13. Các khoản nợ phải trả

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

2.14. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả thi công công trình được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

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

2.15. Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm báo cáo được

hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm tài chính.

2.16. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu nhận trước tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.17. Vốn chủ sở hữu

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

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

Công ty trích lập các quỹ sau 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 đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán.

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

2.18. Doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Doanh thu bán bất động sản

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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

Doanh thu cho thuê hoạt động

Doanh thu cho thuê hoạt động là doanh thu cho thuê văn phòng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

2.19. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

2.20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

b) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

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

2.21. Lãi trên cổ phiếu

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

2.22. Các bên liên quan

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

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

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

2.23. Thông tin bộ phận

Do trong năm Công ty chỉ hoạt động trong lĩnh vực cho thuê văn phòng. Đồng thời, hoạt động của Công ty chủ yếu diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tiền mặt	43.718.595	215.072.549
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	313.134.173	12.436.736.253
Các khoản tương đương tiền (*)	500.000.000	5.512.517.617
	856.852.768	18.164.326.419

(*) Tại ngày 31/12/2020, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng có giá trị 500.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Trung Yên với lãi suất 0,25%/tháng.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	23.000.000.000	-	13.000.000.000	-
	23.000.000.000	-	13.000.000.000	-

(*) Tại ngày 31/12/2020, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn từ 06 đến 12 tháng có giá trị 23.000.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - chi nhánh Cầu Giấy với lãi suất từ 6,9%/năm đến 7,5%/năm.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
Ông Đoàn Bình	892.981.448	-	896.637.748	-
Ông Đoàn Tú Ngọc	774.316.000	-	786.606.382	-
Bà Lê Thị Lan Hương	-	-	669.477.500	-
Các khách hàng khác	1.459.688.816	-	6.956.440.816	-
	3.126.986.264	-	9.309.162.446	-
b) Trong đó: Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	623.374.410	-	623.374.410	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 32)

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Trả trước cho người bán ngắn hạn chi tiết số dư lớn				
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng	89.800.000	-	89.800.000	-
Các đối tượng khác	19.250.000	-	21.063.334	-
	109.050.000	-	110.863.334	-
b) Trong đó: Trả trước cho người bán là các bên liên quan	89.800.000	-	89.800.000	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 32)

7. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về tạm ứng	8.000.000	-	50.100.000	-
Phải thu khác	1.234.486.420	(99.117.738)	1.022.092.242	(99.117.738)
- Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	738.587.674	-	526.193.496	-
- Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	396.781.008	-	396.781.008	-
- Các khoản phải thu khác	99.117.738	(99.117.738)	99.117.738	(99.117.738)
	1.242.486.420	(99.117.738)	1.072.192.242	(99.117.738)
b) Dài hạn				
Tiền góp vốn hợp tác đầu tư Dự án CV4.4 Mỹ Trì (*)	15.433.800.000	(6.553.320.000)	15.433.800.000	(6.553.320.000)
	15.433.800.000	(6.553.320.000)	15.433.800.000	(6.553.320.000)
c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan	396.781.008	-	396.781.008	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 32)

(*) Đây là khoản góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng số 1081/2007/HĐHT-ĐT ngày 17/12/2007, cụ thể:

- Mục đích góp vốn: hợp tác đầu tư xây dựng Tổ hợp trung tâm thương mại, dịch vụ văn hóa thể thao và văn phòng trên ô đất CV4.4;
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 2.173.581.000.000 VND;
- Địa điểm thực hiện: Khu đất CV4.4 trong quy hoạch Khu công viên văn hóa thể dục thể thao Tây Nam - Hà Nội thuộc thôn Phú Đô, xã Mỹ Trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội;
- Các bên tham gia và tỷ lệ, hình thức góp vốn: Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam góp 40% vốn; Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex góp 30% vốn; Công ty Cổ phần Quảng cáo Thương mại Lạc Việt góp 30% vốn trên tổng mức đầu tư dự kiến;

- Dự án đã được UBND thành phố Hà Nội chấp thuận địa điểm để nghiên cứu lập và triển khai dự án theo văn bản số 4508/UBND-KH&ĐT ngày 18/06/2010 và được Sở Quy hoạch Kiến trúc thành phố Hà Nội chấp thuận tổng mặt bằng và phương án kiến trúc sơ bộ tại văn bản 4419/QHKT-P8 ngày 21/10/2014;
- Tình hình thực hiện: Đến ngày 31/12/2020, Công ty đã góp tổng số tiền là 15,43 tỷ VND cho việc đóng góp kinh phí tặng thành phố Hà Nội và góp vốn thực hiện dự án cho Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam. Dự án đã không có tiến triển từ nhiều năm nay;
- Để dự phòng cho rủi ro, Giám đốc Công ty đã trích lập dự phòng số tiền 6.553.320.000 VND và tin tưởng rằng số dự phòng này đủ để bù đắp những tổn thất có thể xảy ra trong tương lai khi thu hồi khoản tiền đã đầu tư vào dự án.

8. NỢ XẤU

Các khoản phải thu, góp vốn quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tiền góp vốn hợp tác đầu tư Dự án CV4.4 Mỹ Trì	15.433.800.000	8.880.480.000	15.433.800.000	8.880.480.000
Các khoản khác	99.117.738	-	99.117.738	-
	15.532.917.738	8.880.480.000	15.532.917.738	8.880.480.000

9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công cụ, dụng cụ	199.769.129	-	199.769.129	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	19.645.204.800	(883.761.655)	20.157.490.759	(883.761.655)
	19.844.973.929	(883.761.655)	20.357.259.888	(883.761.655)

(*) Chi tiết số dư các công trình như sau:

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Dự án Khu văn phòng và nhà ở 536A Minh Khai	18.761.443.145	18.761.443.145
Các Dự án khác	883.761.655	1.396.047.614
	19.645.204.800	20.157.490.759

Thông tin bổ sung Dự án Khu văn phòng và nhà ở 536A Minh Khai:

- Tên Dự án: Đầu tư xây dựng công trình văn phòng và nhà ở;
- Địa điểm xây dựng: Số 536A Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội;
- Mục đích xây dựng: Di dời cơ sở sản xuất tại 536A Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội không còn phù hợp với quy hoạch ra khỏi nội thành theo chủ trương của Chính phủ và UBND thành phố Hà Nội; Tạo lập một quỹ sản văn phòng làm việc, quỹ nhà để bán kinh doanh, đóng góp vào ngân sách, thúc đẩy phát triển kinh tế của địa phương và hai doanh nghiệp; Khai thác quỹ đất, nâng cao hiệu quả sử dụng đất theo đúng chủ trương, chỉ đạo của UBND thành phố; Hiện thực hóa quy hoạch chi tiết quận Hai Bà Trưng, kết hợp với các dự án đô thị liền kề, thúc đẩy phát triển quy hoạch khu vực trở thành đô thị văn minh, hiện đại;
- Chủ đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Văn phòng phẩm Cửu Long và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị VINACONEX (VINAHUD);
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của Liên danh, vốn vay thương mại và vốn huy động của khách hàng và các tổ chức tín dụng theo quy định;

- Quy mô của dự án: Đầu tư xây dựng khu công trình văn phòng và nhà ở tại 536A Minh Khai, Hai Bà Trưng, Hà Nội bao gồm các hạng mục: nhà CT1 (cao 19 tầng và 01 tầng hầm), nhà CT2 (cao 21 tầng và 01 tầng hầm) không kể tầng kỹ thuật và tum, 7 nhà ở thấp tầng (03 tầng) không kể tầng tum;
- Tổng mức đầu tư: 549.485.107.000 VND;
- Thời gian bắt đầu triển khai và hoàn thành: Từ năm 2009 đến quý 2 năm 2018;
- Tình trạng của dự án tại thời điểm 31/12/2020: Dự án đã hoàn thành bàn giao toàn bộ căn hộ. Số dư tính đến 31/12/2020 là giá trị mặt bằng tầng 2 nhà CT2 với mục đích làm nhà trẻ tuy nhiên chưa tìm được đối tác chuyển nhượng.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	6.424.999	36.188.241
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định	216.243.517	65.888.625
- Phí môi giới cho thuê văn phòng	60.401.191	111.079.582
	283.069.707	213.156.448

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc		Máy móc, thiết bị		Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Thiết bị, dụng cụ quản lý		Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá										
Số dư đầu năm	5.593.929.949	1.168.557.196	2.931.663.247	124.207.727	9.818.358.119					
- Tăng do phân loại lại	310.835.690	-	-	236.050.127	546.885.817					
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(851.846.883)	-	(851.846.883)					
- Chuyển sang BĐS đầu tư ⁽¹⁾	(2.952.382.645)	(310.835.690)	-	-	(3.263.218.335)					
- Giảm do phân loại lại	-	(546.885.817)	-	-	(546.885.817)					
Số dư cuối năm	2.952.382.994	310.835.689	2.079.816.364	360.257.854	5.703.292.901					
Giá trị hao mòn lũy kế										
Số dư đầu năm	1.735.026.475	548.377.634	2.305.237.798	124.207.727	4.712.849.634					
- Khấu hao trong năm	123.015.955	38.854.456	208.808.476	47.210.024	417.888.911					
- Chuyển sang BĐS đầu tư	(916.719.614)	(276.591.095)	-	-	(1.193.310.709)					
- Tăng do phân loại lại	-	-	-	25.334.181	25.334.181					
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(851.846.883)	-	(851.846.883)					
- Giảm do phân loại lại	-	(25.334.181)	-	-	(25.334.181)					
Số dư cuối năm	941.322.816	285.306.814	1.662.199.391	196.751.932	3.085.580.953					
Giá trị còn lại										
Tại ngày đầu năm	3.858.903.474	620.179.562	626.425.449	-	5.105.508.485					
Tại ngày cuối năm	2.011.060.178	25.528.875	417.616.973	163.505.922	2.617.711.948					

⁽¹⁾ Tài sản cố định hữu hình chuyển sang bất động sản đầu tư trong năm là giá trị tầng 9 của tòa nhà VINAHUD và các máy móc, thiết bị kèm theo.

Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 951.173.182 VND.

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	3.726.320.510	3.726.320.510
- Chuyển quyền sử dụng đất vào giá trị Bất động sản đầu tư ⁽ⁱ⁾	(1.863.160.255)	(1.863.160.255)
Số dư cuối năm	1.863.160.255	1.863.160.255
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	586.818.839	586.818.839
- Khấu hao trong năm	48.268.400	48.268.400
- Chuyển quyền sử dụng đất vào giá trị Bất động sản đầu tư	(312.716.780)	(312.716.780)
Số dư cuối năm	322.370.459	322.370.459
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	3.139.501.671	3.139.501.671
Tại ngày cuối năm	1.540.789.796	1.540.789.796

(i) Tài sản cố định vô hình chuyển sang bất động sản đầu tư trong năm là giá trị phân bổ quyền sử dụng đất cho diện tích tầng 9 theo tiêu chí nguyên giá quyền sử dụng đất được phân bổ giá trị đều cho 9 tầng.

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Cộng
	VND	VND		VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	10.527.128.559	21.175.858.152	2.008.253.419	33.711.240.130
- Tăng do chuyển từ TSCĐ hữu hình sang	-	2.952.382.645	310.835.690	3.263.218.335
- Tăng do chuyển từ TSCĐ vô hình sang	1.863.160.255	-	-	1.863.160.255
Số dư cuối năm	12.390.288.814	24.128.240.797	2.319.089.109	38.837.618.720
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	1.845.829.304	6.016.243.755	1.706.567.595	9.568.640.654
- Khấu hao trong năm	192.595.164	829.877.840	228.476.389	1.250.949.393
- Tăng do chuyển từ TSCĐ hữu hình sang	-	916.719.614	276.591.095	1.193.310.709
- Tăng do chuyển từ TSCĐ vô hình sang	312.716.780	-	-	312.716.780
Số dư cuối năm	2.351.141.248	7.762.841.209	2.211.635.079	12.325.617.536
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	8.681.299.255	15.159.614.397	301.685.824	24.142.599.476
Tại ngày cuối năm	10.039.147.566	16.365.399.588	107.454.030	26.512.001.184

- Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 4.840.875.686 VND (năm 2019 là 4.675.227.749 VND).
- Các khoản tiền thuê thu được hàng năm tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 20.
- Tại ngày 31/12/2020, bất động sản đầu tư là mặt bằng các tầng từ 1 đến 6 và tầng 8, tầng 9 của tòa nhà VINAHUD.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2020. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
Công ty Cổ phần Hóa chất Sơn Hà Nội	222.414.117	222.414.117	222.414.117	222.414.117
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	-	-	502.094.130	502.094.130
Các nhà cung cấp khác	655.170.673	655.170.673	1.123.300.582	1.123.300.582
	877.584.790	877.584.790	1.847.808.829	1.847.808.829
b) Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan			502.094.130	502.094.130

(Xem thông tin chi tiết tại *Thuyết minh 32*)

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số phải thu cuối năm VND	Số phải nộp cuối năm VND
Thuế giá trị gia tăng	-	436.605.287	447.053.551	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	2.412.213.841	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	34.048.403	46.080.600	-	5.000.000
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	295.183.466	295.183.466	-	-
Các loại thuế khác	-	5.144.694	5.144.694	-	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp	-	-	631.586.227	-	-
	-	770.981.850	3.837.262.379	-	5.000.000

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

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Chi phí thi công công trình	139.227.744	325.682.289
	139.227.744	325.682.289

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Các khoản phải trả, phải nộp khác	10.588.036.295	22.008.311.663
- Kinh phí bảo trì Dự án 536A Minh Khai ⁽¹⁾	-	11.438.404.552
- Phải trả Công ty Cổ phần Văn phòng phẩm Cửu Long tiền lợi nhuận của Dự án Minh Khai ⁽²⁾	9.999.999.703	9.999.999.703
- Phải trả Đội thi công Công trình Siêu thị N05	569.907.408	569.907.408
- Phải trả, phải nộp khác	18.129.184	-
	10.588.036.295	22.008.311.663
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	618.523.420	391.676.210
	618.523.420	391.676.210

⁽¹⁾ Kinh phí bảo trì thu của khách hàng ở Dự án 536A Minh Khai đã bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư trong năm 2020.

⁽²⁾ Đây là khoản tiền lãi hợp tác đầu tư Dự án 536A Minh Khai còn phải trả cho Công ty Cổ phần Văn phòng phẩm Cửu Long.

18. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Dự phòng bảo hành Công trình Dự án 536A Minh Khai ⁽¹⁾	2.759.378.554	3.048.852.054
	2.759.378.554	3.048.852.054

⁽¹⁾ Dự phòng bảo hành công trình được trích lập bằng 1% giá trị trước thuế của phần chi phí xây dựng. Thời gian bảo hành là 60 tháng kể từ ngày công trình hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng (từ 30/06/2018 đến hết ngày 30/06/2023).

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	70.000.000.000	868.140.257	18.072.091.655	88.940.231.912
Lãi trong năm trước	-	-	70.761.466	70.761.466
Chia cổ tức	-	-	(10.500.000.000)	(10.500.000.000)
Xử lý phần vốn góp của Tổng Công ty bằng giá trị thương hiệu	-	-	(7.000.000.000)	(7.000.000.000)
Số dư cuối năm trước	70.000.000.000	868.140.257	642.853.121	71.510.993.378
Số dư đầu năm nay	70.000.000.000	868.140.257	642.853.121	71.510.993.378
Lãi trong năm	-	-	537.205.212	537.205.212
Số dư cuối năm nay	70.000.000.000	868.140.257	1.180.058.333	72.048.198.590

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2020	Tỷ lệ	01/01/2020	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	49.000.000.000	70,00%	49.000.000.000	70,00%
Các cổ đông khác	21.000.000.000	30,00%	21.000.000.000	30,00%
Cộng	70.000.000.000	100%	70.000.000.000	100%

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	<i>70.000.000.000</i>	<i>70.000.000.000</i>
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	<i>70.000.000.000</i>	<i>70.000.000.000</i>
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	-	10.500.000.000
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	-	<i>10.500.000.000</i>
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	-	(10.500.000.000)
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	-	<i>(10.500.000.000)</i>
- <i>Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm</i>	-	-

d) Cổ phiếu

	31/12/2020	01/01/2020
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	7.000.000	7.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	7.000.000	7.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	7.000.000	7.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	7.000.000	7.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	7.000.000	7.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đ/cổ phiếu		

e) Các quỹ của công ty

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	868.140.257	868.140.257
	868.140.257	868.140.257

20. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Tài sản cho thuê ngoài

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tổng số tiền cho thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng cho thuê hoạt động tài sản không huỷ ngang theo các thời hạn:		
- Từ 1 năm trở xuống	4.925.804.000	4.863.039.000

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Doanh thu bán Bất động sản	-	71.037.111.539
Doanh thu cho thuê Văn phòng	4.840.875.686	4.675.227.749
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.486.961.260	7.091.259.502
	8.327.836.946	82.803.598.790

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Giá vốn bán bất động sản	-	67.718.575.167
Giá vốn cho thuê Văn phòng	3.547.919.852	3.099.503.720
Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.273.788.284	5.808.675.649
	5.821.708.136	76.626.754.536

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền gửi	1.585.489.740	1.273.971.881
	1.585.489.740	1.273.971.881

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.004.000	21.137.200
Chi phí nhân công	2.142.593.203	3.764.880.002
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	14.479.130	27.504.324
Chi phí khấu hao tài sản cố định	426.718.179	587.058.330
Thuế, phí và lệ phí	5.166.694	5.160.444
Chi phí dịch vụ mua ngoài	212.719.735	455.792.718
Chi phí khác bằng tiền	341.004.022	417.706.065
	3.146.684.963	5.279.239.083

25. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	100.000.000	-
Thu từ phạt vi phạm Hợp đồng	20.715.000	48.042.590
Các khoản khác	1.478	45.745.276
	120.716.478	93.787.866

26. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Các khoản tiền phạt, chậm nộp thuế	14.045.174	99.251.268
Các khoản khác	514.399.679	309.791.251
	528.444.853	409.042.519

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	537.205.212	(1.462.213.973)
Các khoản điều chỉnh tăng	636.444.853	409.042.519
- Chi phí không được trừ	636.444.853	409.042.519
Các khoản điều chỉnh giảm	(1.173.650.065)	-
- Chuyển lỗ các năm trước	(1.173.650.065)	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	-	(1.053.171.454)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	24.813.917	24.813.917
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(24.813.917)	-
Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh chính	-	24.813.917
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	-	3.318.536.372
Các khoản điều chỉnh tăng	-	5.609.268.292
- Chi phí không được trừ	-	33.674.727
- Phần lợi nhuận hợp tác đầu tư phân chia cho đối tác ghi nhận vào chi phí	-	5.575.593.565
Thu nhập chịu thuế TNDN	-	8.927.804.664
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	1.785.560.933
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản	-	(4.817.338.968)
Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản	2.387.399.924	14.640.369.967
Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD bất động sản	(2.387.399.924)	(9.221.192.008)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản	-	2.387.399.924
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	-	2.412.213.841

Lỗ được khấu trừ thuế có thể được mang sang kỳ sau để bù trừ vào thu nhập chịu thuế của những năm tiếp theo tối đa là 5 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ. Tại thời điểm 31/12/2020, số lỗ còn được chuyển cho các năm sau là 3.514.164.935 VND. Cụ thể như sau:

Năm phát sinh	Tình trạng quyết toán thuế	Lỗ	Lỗ đã chuyển đến 31/12/2020	Lỗ đã quá hạn	Đơn vị tính: VND	
					Lỗ mang sang năm sau	Năm hết hạn chuyển lỗ
		VND	VND	VND	VND	
2018	Chưa quyết toán	3.634.643.546	1.173.650.065	-	2.460.993.481	2023
2019	Chưa quyết toán	1.053.171.454	-	-	1.053.171.454	2024
2020	Chưa quyết toán	(1.173.650.065)	-	-	-	
Cộng		3.514.164.935	1.173.650.065	-	3.514.164.935	

28. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	537.205.212	70.761.466
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	537.205.212	70.761.466
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	7.000.000	7.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	77	10

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

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.004.000	21.137.200
Chi phí nhân công	2.613.457.087	4.673.358.014
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	260.757.639	27.504.324
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.717.106.704	1.695.230.861
Thuế, phí và lệ phí	300.350.160	308.124.611
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.317.896.999	6.473.003.324
Chi phí khác bằng tiền	754.820.510	914.793.995
	8.968.393.099	14.113.152.329

30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	856.852.768	-	18.164.326.419	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	19.803.272.684	(6.652.437.738)	25.815.154.688	(6.652.437.738)
Các khoản cho vay	23.000.000.000	-	13.000.000.000	-
	43.660.125.452	(6.652.437.738)	56.979.481.107	(6.652.437.738)

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả người bán, phải trả khác	12.084.144.505	24.247.796.702
Chi phí phải trả	139.227.744	325.682.289
	12.223.372.249	24.573.478.991

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác):

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2020				
Tiền và các khoản tương đương tiền	856.852.768	-	-	856.852.768
Phải thu khách hàng, phải thu khác	4.270.354.946	8.880.480.000	-	13.150.834.946
Các khoản cho vay	23.000.000.000			23.000.000.000
Cộng	28.127.207.714	8.880.480.000	-	37.007.687.714
Tại ngày 01/01/2020				
Tiền và các khoản tương đương tiền	18.164.326.419	-	-	18.164.326.419
Phải thu khách hàng, phải thu khác	10.282.236.950	8.880.480.000	-	19.162.716.950
Đầu tư ngắn hạn	13.000.000.000	-	-	13.000.000.000
Cộng	41.446.563.369	8.880.480.000	-	50.327.043.369

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2020				
Phải trả người bán, phải trả khác	11.465.621.085	618.523.420	-	12.084.144.505
Chi phí phải trả	139.227.744	-	-	139.227.744
	11.604.848.829	618.523.420	-	12.223.372.249
Tại ngày 01/01/2020				
Phải trả người bán, phải trả khác	23.856.120.492	391.676.210	-	24.247.796.702
Chi phí phải trả	325.682.289	-	-	325.682.289
	24.181.802.781	391.676.210	-	24.573.478.991

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

31. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THỨC NĂM TÀI CHÍNH

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

32. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Công ty có số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm với các bên liên quan như sau:

	Mối quan hệ	31/12/2020	01/01/2020
		VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		623.374.410	623.374.410
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng	Công ty mẹ	6.446.429	6.446.429
Công ty Cổ phần Phát triển thương mại VINACONEX	Cùng Công ty mẹ	616.927.981	616.927.981
Trả trước cho người bán ngắn hạn		89.800.000	89.800.000
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng	Công ty mẹ	89.800.000	89.800.000
Phải thu ngắn hạn khác		396.781.008	396.781.008
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng	Công ty mẹ	396.781.008	396.781.008
Phải trả cho người bán ngắn hạn		-	502.094.130
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	Cùng Công ty mẹ	-	502.094.130

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:


	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Thu nhập Giám đốc	429.438.000	412.043.000
Thu nhập của thành viên khác trong Ban Giám đốc và Hội đồng quản trị	60.000.000	432.600.000


33. SỐ LIỆU SO SÁNH


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

Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính năm 2019 được điều chỉnh cụ thể như sau:

	Mã số	Phân loại lại VND	Đã trình bày trên báo
			cáo năm trước VND
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ			
- Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(13.000.000.000)	-
- Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(13.000.000.000)


Nguyễn Thị Mỹ Duyên
Người lập biểu


Phạm Văn Thắng
Kế toán trưởng


Nguyễn Thành Nhơn
Giám đốc
Hà Nội, ngày 20 tháng 02 năm 2021


CÔNG TY
KIỂM HỮU HẠN
KIỂM TOÁN
AASC
TP. HÀ NỘI