

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC
KIỂM TOÁN**

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ANI



MỤC LỤC

---- oOo ----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01-02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	04-07
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	08
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	09-10
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11-34

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập:

Công ty Cổ Phần ANI (gọi tắt là "Công ty") được chuyển đổi từ chi nhánh Tổng công ty Sông Đà tại Tp.HCM theo quyết định số 1716/QĐ-BXD ngày 24/12/2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Từ khi thành lập đến nay Công ty đã 15 lần điều chỉnh Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Lần điều chỉnh gần nhất là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303255529 thay đổi lần thứ 17 ngày 13/06/2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM cấp về việc tăng vốn điều lệ lên 239.992.700.000 VND.

Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh của Công ty

Xây dựng công trình dân dụng, kinh doanh bất động sản; đầu tư khai thác các dịch vụ về nhà ở khu đô thị; cho thuê văn phòng; mua bán vật liệu xây dựng.

Tên tiếng anh: ANI JOINT STOCKS COMPANY

Tên viết tắt: CTY ANI

Mã chứng khoán niêm yết: SIC

Trụ sở chính: Số 14B Kỳ Đồng, Phường 09, Quận 03, Tp.HCM

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong các Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất gồm có:

Hội đồng Quản trị

Ông	Đặng Quang Đạt	Chủ tịch
Ông	Bùi Văn Hùng	Thành viên
Bà	Trịnh Thị Mỹ Hạnh	Thành viên

Ban Kiểm soát

Bà	Nguyễn Thùy Dương	Trưởng ban (bổ nhiệm ngày 04 tháng 04 năm 2020)
Bà	Trịnh Thị Kim Huế	Trưởng ban (miễn nhiệm ngày 04 tháng 04 năm 2020)
Ông	Nguyễn Văn Khánh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 04 tháng 04 năm 2020)
Ông	Trần Đình Nghĩa	Thành viên (miễn nhiệm ngày 04 tháng 04 năm 2020)
Ông	Lê Đức Tâm	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Đặng Tất Thành	Tổng Giám Đốc
Bà	Trịnh Thị Mỹ Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Bà	Lê Thị Hiền	Kế toán trưởng

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

Ông Đặng Tất Thành

Tổng Giám Đốc

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Tp. HCM ("AISC") được chỉ định là kiểm toán viên kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc của công ty chịu trách nhiệm lập các Báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính hợp nhất của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

6. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Tp. HCM, ngày 22 tháng 03 năm 2021

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Đặng Tất Thành

Tổng Giám Đốc



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM
Auditing And Informatic Services Company Limited

Head Office: 389A Dien Bien Phu Str., Ward 4, Dist.3, Ho Chi Minh City
Tel: (84.28) 3832 9129 (10 Lines) Fax: (84.28) 3834 2957
Email: info@aisc.com.vn Website: www.aisc.com.vn

Số:A0620224-HN/AISC-DN6

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi:

**QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ANI**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ Phần ANI (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 22 tháng 03 năm 2021, từ trang 4 đến trang 34, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ Phần ANI tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tp. HCM, ngày 22 tháng 03 năm 2021



Dương Thị Phương Anh

Số Giấy CNDKHNKT: 0321-2018-005-1

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

KIỂM TOÁN VIÊN

Tạ Văn Giới

Số Giấy CNDKHNKT: 3497-2021-005-1

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		281.464.900.820	284.207.392.099
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	886.902.021	10.081.351.604
1. Tiền	111		886.902.021	10.081.351.604
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	192.560.000.000	215.360.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		192.560.000.000	215.360.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		83.568.962.884	57.613.715.281
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	6.207.535.721	31.883.789.018
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	17.050.523.349	4.724.091.445
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	75.163.919.303	35.243.445.299
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,4,5	(14.853.015.489)	(14.237.610.481)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		435.764.850	-
1. Hàng tồn kho	141		435.764.850	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.013.271.065	1.152.325.214
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	44.207.037	61.039.483
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.969.064.028	1.091.285.731
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		307.750.527.600	278.632.061.863
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		3.003.493.367	5.097.876.169
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	3.003.493.367	5.097.876.169
- Nguyên giá	222		6.186.965.467	7.820.800.130
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.183.472.100)	(2.722.923.961)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230	V.8	21.570.196.659	14.965.220.362
- Nguyên giá	231		26.919.096.625	19.332.015.099
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(5.348.899.966)	(4.366.794.737)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.6	102.884.979.641	78.338.869.745
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		85.961.305.351	73.564.026.605
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		16.923.674.290	4.774.843.140
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	179.685.718.905	180.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		179.685.718.905	180.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		606.139.028	230.095.587
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	606.139.028	230.095.587
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		589.215.428.420	562.839.453.962

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		268.032.654.129	252.698.990.676
I. Nợ ngắn hạn	310		267.310.115.090	252.298.105.637
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.10	103.396.280.840	24.076.186.823
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	150.474.827	9.217.701
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	4.961.224.375	16.289.696.585
4. Phải trả người lao động	314		1.651.239.237	2.233.182.878
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	13.627.955.305	22.796.080.036
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		16.212.121	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	142.114.883.585	58.625.415.972
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	-	126.876.480.842
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.391.844.800	1.391.844.800
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		722.539.039	400.885.039
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.14	722.539.039	400.885.039
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		321.182.774.291	310.140.463.286
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16	321.182.774.291	310.140.463.286
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		239.992.700.000	239.992.700.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		239.992.700.000	239.992.700.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		2.179.502.900	2.179.502.900
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(60.000)	(60.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		9.812.334.641	9.812.334.641
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		69.198.296.750	58.155.985.745
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		46.156.353.745	2.718.000
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		23.041.943.005	58.153.267.745
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		589.215.428.420	562.839.453.962

NGƯỜI LẬP BIỂU



Lê Thị Thanh Thúy

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lê Thị Hiền

Tp. HCM, ngày 22 tháng 03 năm 2021

TỔNG GIÁM ĐỐC



Đặng Tất Thành

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	194.607.611.276	493.934.711.647
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	44.262.488
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	194.607.611.276	493.890.449.159
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	170.826.579.125	408.567.416.494
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		23.781.032.151	85.323.032.665
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	11.512.661.470	12.190.832.708
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	3.590.446.407	4.402.240.443
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		3.493.996.822	4.402.240.443
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(314.281.095)	-
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	3.778.973.184	4.647.230.177
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		27.609.992.935	88.464.394.753
12. Thu nhập khác	31	VI.8	830	29.578.141
13. Chi phí khác	32	VI.9	595.914.931	123.127.515
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(595.914.101)	(93.549.374)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		27.014.078.834	88.370.845.379
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	3.972.135.829	18.217.945.634
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		23.041.943.005	70.152.899.745
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11a	960	2.923
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.11b	960	2.923

NGƯỜI LẬP BIỂU



Lê Thị Thanh Thúy

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lê Thị Hiền

Tp. HCM, ngày 22 tháng 03 năm 2021



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		27.014.078.834	88.370.845.379
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.7,8	1.442.653.368	1.316.944.279
- Các khoản dự phòng	03	VI.7	615.405.008	1.175.243.805
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(296.460.837)	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.5	(11.102.801.339)	(12.190.832.708)
- Chi phí lãi vay	06	VI.6	3.493.996.822	4.402.240.443
- Các khoản điều chỉnh khác	07		314.281.095	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		21.481.152.951	83.074.441.198
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(29.607.248.524)	12.294.827.191
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(12.833.043.596)	315.086.835.599
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		153.484.119.112	(334.042.556.049)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(359.210.995)	(214.291.887)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(3.493.996.822)	(4.402.240.443)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(14.949.649.809)	(13.815.808.255)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		113.722.122.317	57.981.207.354
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(18.102.078.013)	(4.901.593.140)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(122.200.000.000)	(215.360.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		145.000.000.000	130.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		11.261.618.955	12.190.832.708
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		15.959.540.942	(78.070.760.432)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		223.327.979.951	466.410.997.710
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(350.204.460.793)	(424.319.189.779)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(11.999.632.000)	(11.999.632.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(138.876.112.842)	30.092.175.931
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50		(9.194.449.583)	10.002.622.853
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		10.081.351.604	78.728.751
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1	886.902.021	10.081.351.604

NGƯỜI LẬP BIỂU



Lê Thị Thanh Thúy

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lê Thị Hiền

Tp. HCM, ngày 22 tháng 03 năm 2021



TỔNG GIÁM ĐỐC

Đặng Tất Thành

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập:

Công ty Cổ Phần ANI (gọi tắt là "Công ty") được chuyển đổi từ chi nhánh Tổng công ty Sông Đà tại Tp.HCM theo quyết định số 1716/QĐ-BXD ngày 24/12/2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Từ khi thành lập đến nay Công ty đã 15 lần điều chỉnh Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Lần điều chỉnh gần nhất là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303255529 thay đổi lần thứ 17 ngày 13/06/2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM cấp về việc tăng vốn điều lệ lên 239.992.700.000 VND.

Hình thức sở hữu vốn:

Công ty cổ phần.

Tên tiếng anh: ANI JOINT STOCKS COMPANY

Tên viết tắt: CTY ANI

Mã chứng khoán: SIC

Trụ sở chính: Số 14B Kỳ Đồng, Phường 09, Quận 03, Tp.HCM

2. Lĩnh vực kinh doanh:

Đầu tư, thương mại và dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

Xây dựng công trình dân dụng, kinh doanh bất động sản; đầu tư khai thác các dịch vụ về nhà ở khu đô thị; cho thuê văn phòng; mua bán vật liệu xây dựng.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính: không có.

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2020: 25 nhân viên. (Ngày 01 tháng 01 năm 2020: 20 nhân viên)

7. Cấu trúc doanh nghiệp

7.1. Tổng số các Công ty con:

- Số lượng các Công ty con được hợp nhất: Hai (02) công ty con.
- Số lượng các Công ty con không được hợp nhất: không có.

7.2. Danh sách các công ty con được hợp nhất:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có hai (02) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH MTV ANI S&H	Tư vấn, môi giới bất động sản. Quản lý, vận hành nhà chung cư	100%	100%	100%
Công ty TNHH Đông Hồ Ba Giọt	Kinh doanh nhà hàng và các dịch vụ ăn uống lưu động	100%	100%	100%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 và Thông tư 202/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành cùng ngày hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán.

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ Phần ANI và các Công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

Các báo cáo tài chính của Công ty con được lập cùng kỳ kế toán với Công ty Cổ Phần ANI theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty Cổ Phần ANI.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn đang nằm trong giá trị tài sản được loại trừ hoàn toàn.

Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không nắm quyền kiểm soát trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản vốn góp ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của bên góp vốn trong tài sản thuần của Công ty liên kết sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty liên kết sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt.

Báo cáo tài chính của Công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính của Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được thực hiện để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty trong trường hợp cần thiết.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản Công ty đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư.

Khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau:

Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư.

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:

Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu: theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí về quyền sử dụng đất, chi phí vật tư, nhân công và các chi phí dịch vụ thuê ngoài phát sinh trong quá trình đầu tư các dự án bất động sản với mục đích kinh doanh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Theo giá bình quân gia quyền.

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):**6.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

6.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ 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 là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

6.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc	13 - 25 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư:

Nguyên tắc ghi nhận Bất động sản đầu tư: được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư: Là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá thành thực tế và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư tính đến ngày hoàn thành công việc.

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Phương pháp khấu hao Bất động sản đầu tư: khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc

25 năm

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của công ty bao gồm chi phí sửa chữa văn phòng và chi phí công cụ dụng cụ đã xuất dùng.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng.

9. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

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

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

10. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đi vay

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng phát sinh trong kỳ.

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, hợp đồng và kế ước vay nợ.

11. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay:

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 " Chi phí đi vay".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ: Trường hợp phát sinh các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ đó.

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, bao gồm: chi phí thiết kế, đo đạc bản đồ, báo cáo kinh tế kỹ thuật dự án nhà máy Thủy điện Đambri 1, chi phí đầu tư dự án khu dân cư Sông Đà IDC Tower, chi phí gói thầu dự án nước và các chi phí phải trả khác.

13. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả:

Dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau: Doanh nghiệp 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; Và đưa ra 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 kỳ kế toán.

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty bao gồm dự phòng bảo hành máy móc, thiết bị thanh lý với thời hạn bảo hành 12 tháng. Số tiền dự phòng được ước tính theo tỷ lệ 10% doanh thu thanh lý đối với các máy móc, thiết bị phải bảo hành theo điều khoản bảo hành được quy định trong hợp đồng kinh tế ký giữa Công ty và khách hàng.

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê văn phòng.

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo phương pháp đường thẳng dựa trên số tiền đã thu được và số kỳ thu tiền trước.

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:**

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

Nguyên tắc ghi nhận thặng dư vốn cổ phần.

Thặng dư vốn cổ phần: Phản ánh khoản chênh lệch tăng giữa giá phát hành cổ phiếu so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

16. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục “Thặng dư vốn cổ phần”

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp trả lại dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán bất động sản

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Công ty là chủ đầu tư: doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện: 1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ lãi các khoản tiền gửi có kỳ hạn phát sinh trong kỳ.

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong kỳ; các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí lãi vay phát sinh trong kỳ nhưng không đủ điều kiện vốn hóa theo quy định.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong kỳ làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong kỳ kế toán hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Năm 2020, thuế suất thuế TNDN tính trên kết quả hoạt động kinh doanh áp dụng cho Công ty là 20% và được giảm 30% số thuế phải nộp theo Nghị định 114/2020/NĐ-CP ngày 25/09/2020.

21. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm 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 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 kỳ 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

22. Công cụ tài chính:**Ghi nhận ban đầu:****Tài sản tài chính**

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, chi phí phải trả và các khoản vay.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

23. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2020	01/01/2020
Tiền	886.902.021	10.081.351.604
Tiền mặt	51.924.205	7.348.534
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	834.977.816	10.074.003.070
Cộng	886.902.021	10.081.351.604

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 31)

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	6.207.535.721	(3.360.773.013)	31.883.789.018	(2.745.368.005)
Khách hàng trong nước	6.207.535.721	(3.360.773.013)	31.883.789.018	(2.745.368.005)
<i>Xi nghiệp Hà Châu 2</i>	1.087.150.000	(1.087.150.000)	1.087.150.000	(1.087.150.000)
<i>Công ty K & N</i>	1.169.682.233	(1.169.682.233)	1.169.682.233	(1.169.682.233)
<i>Các đối tượng khác</i>	3.950.703.488	(1.103.940.780)	29.626.956.785	(488.535.772)
Cộng	6.207.535.721	(3.360.773.013)	31.883.789.018	(2.745.368.005)

4. Trả trước cho người bán	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	17.050.523.349	(773.398.416)	4.724.091.445	(773.398.416)
Nhà cung cấp trong nước	17.050.523.349	(773.398.416)	4.724.091.445	(773.398.416)
<i>Công ty TNHH Đông Á Thái Bình Dương</i>	2.000.000.000	-	-	-
<i>Công ty CP Xây Dựng Phước Thành</i>	10.000.000.000	-	-	-
<i>Các đối tượng khác</i>	5.050.523.349	(773.398.416)	4.724.091.445	(773.398.416)
Cộng	17.050.523.349	(773.398.416)	4.724.091.445	(773.398.416)

5. Phải thu khác	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	75.163.919.303	(10.718.844.060)	35.243.445.299	(10.718.844.060)
Tạm ứng phải thu	59.796.820.003	-	20.523.425.826	-
Phải thu ông Doãn Anh Linh	6.397.531.866	(6.397.531.866)	6.397.531.866	(6.397.531.866)
Phải thu Công ty TNHH K&N về hợp tác đầu tư	4.315.750.622	(4.315.750.622)	4.315.750.622	(4.315.750.622)
Phải thu lãi tiền gửi	473.282.603	-	632.100.219	-
Phải thu Công ty CP Sông Đà 505	1.100.000.000	-	1.100.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	1.700.000.000	-	87.500.000	-
Thuế TNDN tạm nộp 1%	-	-	375.385.118	-
Phải thu khác	1.380.534.209	(5.561.572)	1.811.751.648	(5.561.572)
Cộng	75.163.919.303	(10.718.844.060)	35.243.445.299	(10.718.844.060)

6. Tài sản dở dang dài hạn	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	85.961.305.351	-	73.564.026.605	-
<i>Dự án KDC Sông Đà IDC Tower (*)</i>	-	-	33.842.740.353	-
<i>Dự án Osimi Phú Mỹ (**)</i>	85.838.341.952	-	39.606.299.889	-
<i>Các dự án khác</i>	122.963.399	-	114.986.363	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Tài sản dở dang dài hạn (tiếp theo)

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Xây dựng cơ bản dở dang	16.923.674.290	-	4.774.843.140	-
- Xây dựng cơ bản	16.923.674.290	-	4.774.843.140	-
<i>Dự án Thác Ba Giọt (***)</i>	<i>16.923.674.290</i>	<i>-</i>	<i>4.774.843.140</i>	<i>-</i>
Cộng	102.884.979.641	-	78.338.869.745	-

(*) Dự án khu dân cư Sông Đà IDC Tower được đầu tư theo Quyết định số 6026/QĐ-UBND ngày 10/12/2014 của Ủy Ban Nhân Dân Tp.HCM về việc công nhận chủ đầu tư dự án tại phường 15, Quận Gò Vấp, Tp.HCM. Dự án có quy mô sử dụng đất 24.451,6 m². Dự án đã hoàn thành bàn giao toàn bộ trong 6 tháng đầu năm 2020.

(**) Dự án Osimi Phú Mỹ có địa điểm thực hiện dự án là tại Thị xã Phú Mỹ, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Dự án đã được cấp phép xây dựng với tổng mức đầu tư dự kiến là 500 tỷ đồng, thời gian hoàn thành dự án và bàn giao nhà dự kiến đầu quý 3 năm 2022. Hiện tại, dự án đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng cơ bản.

(***) Dự án khu du lịch sinh thái Thác Ba Giọt được Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương đầu tư theo Quyết định số 3528/QĐ-UBND ngày 08 tháng 10 năm 2018. Dự án được thực hiện tại xã Phú Vinh, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai với tổng vốn đầu tư dự tính là 55 tỷ đồng.

7. Tài sản cố định hữu hình (Xem trang 32)**8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	19.332.015.099	19.332.015.099
<i>ĐT XD CB hình thành</i>	<i>5.953.246.863</i>	<i>5.953.246.863</i>
<i>Chuyển từ tài sản cố định hữu hình</i>	<i>4.348.928.694</i>	<i>4.348.928.694</i>
<i>Chuyển sang tài sản cố định hữu hình</i>	<i>(2.715.094.031)</i>	<i>(2.715.094.031)</i>
Số dư cuối kỳ	26.919.096.625	26.919.096.625
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	4.366.794.737	4.366.794.737
<i>Khấu hao trong năm</i>	<i>1.142.838.852</i>	<i>1.142.838.852</i>
<i>Chuyển từ tài sản cố định hữu hình</i>	<i>1.972.787.233</i>	<i>1.972.787.233</i>
<i>Chuyển sang tài sản cố định hữu hình</i>	<i>(2.133.520.856)</i>	<i>(2.133.520.856)</i>
Số dư cuối kỳ	5.348.899.966	5.348.899.966
Giá trị còn lại		
Số dư đầu kỳ	14.965.220.362	14.965.220.362
Số dư cuối kỳ	21.570.196.659	21.570.196.659

* Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT cho thuê dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 0 VND.

* Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 0 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
9. Chi phí trả trước				
Chi phí trả trước ngắn hạn	44.207.037		61.039.483	
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	44.207.037		61.039.483	
Chi phí trả trước dài hạn	606.139.028		230.095.587	
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	266.222.323		230.095.587	
Chi phí sửa chữa văn phòng	339.916.705		-	
Cộng	650.346.065		291.135.070	
10. Phải trả người bán				
Ngắn hạn	103.396.280.840	103.396.280.840	24.076.186.823	24.076.186.823
Nhà cung cấp trong nước	13.469.747.048	13.469.747.048	24.076.186.823	24.076.186.823
Công ty TNHH Thang máy Hyundai Thành Công	-	-	2.090.220.000	2.090.220.000
Công ty TNHH Xây Lắp Điện Tiến Đạt	200.000.000	200.000.000	2.299.042.275	2.299.042.275
Công ty TNHH Xây dựng An Phong	-	-	2.089.286.919	2.089.286.919
Công ty Cp Phát triển Nhà Bà Rịa Vũng Tàu	-	-	10.783.380.000	10.783.380.000
Công ty cổ phần Đất Xanh Premium	7.284.469.630	7.284.469.630	-	-
Các đối tượng khác	6.087.995.970	6.087.995.970	6.814.257.629	6.814.257.629
Nhà cung cấp nước ngoài	89.926.533.792	89.926.533.792	-	-
Jinko Solar Co, LTD (*)	89.926.533.792	89.926.533.792	-	-
Cộng	103.396.280.840	103.396.280.840	24.076.186.823	24.076.186.823
(**) Số dư gốc ngoại tệ tại thời điểm 31/12/2020 là: 3.877.815,17 USD				
11. Người mua trả tiền trước				
Ngắn hạn	150.474.827		9.217.701	
Khách hàng trong nước	150.474.827		9.217.701	
Cộng	150.474.827		9.217.701	
12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
	01/01/2020	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	31/12/2020
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	15.026.119	2.336.336.643	2.291.442.402	59.920.360
Thuế TNDN (*)	14.949.709.539	3.972.135.829	15.325.034.927	3.596.810.441
Thuế thu nhập cá nhân	85.612.602	479.329.577	499.796.930	65.145.249
Các khoản phí, thuế khác	1.239.348.325	5.000.000	5.000.000	1.239.348.325
Cộng	16.289.696.585	6.792.802.049	18.121.274.259	4.961.224.375

(*) Thuế TNDN đã nộp năm 2020 là 15.325.034.927 VND bao gồm số nộp bằng tiền trong năm là 14.949.649.809 VND cộng số số thuế đã tạm nộp 1% các kỳ trước số tiền: 375.385.118 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2020	01/01/2020
13. Chi phí phải trả		
Ngắn hạn	13.627.955.305	22.796.080.036
Chi phí Dự án ĐamBri	1.566.426.072	1.566.426.072
Chi phí sản xuất phụ gia bê tông	807.614.103	807.614.103
Chi phí Đội xây dựng	253.779.439	253.779.439
Chi phí Dự án Songda Riverside	10.148.835.330	10.148.835.330
Chi phí Dự án IDC Tower Gò Vấp	249.202.823	9.226.441.128
Thù lao Hội đồng Quản trị	216.000.000	216.000.000
Các khoản trích trước khác	386.097.538	576.983.964
Cộng	13.627.955.305	22.796.080.036
14. Phải trả khác	31/12/2020	01/01/2020
a. Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	24.166.000	15.522.000
Bảo hiểm xã hội và bảo hiểm y tế	-	9.319.500
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	1.316.446.120
Phải trả về nhận ủy thác đầu tư cổ phiếu vào CTCP Sông Đà Ban Mê	669.400.000	669.400.000
Phải trả khác dự án Dự án IDC Tower Gò Vấp (*)	10.542.509.834	53.303.910.223
Phải trả tiền góp vốn của khách hàng dự án Sông Đà Riverside	188.534.004	451.236.593
Phải trả tiền lệ phí làm sổ đỏ Dự án Hiệp Bình Chánh	270.681.200	270.681.200
Phải trả khác Dự án Osimi Phú Mỹ (**)	127.868.220.937	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.551.371.610	2.588.900.336
Cộng	142.114.883.585	58.625.415.972
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	722.539.039	400.885.039
Cộng	722.539.039	400.885.039

(*) Là số dư các khoản thu hộ chi phí quản lý chung cư chờ bàn giao cho ban quản lý chung cư Dự án IDC Tower Gò Vấp.

(**) Là số dư các khoản khách hàng đặt cọc mua căn hộ tại dự án Osimi Phú Mỹ.

15. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	-	126.876.480.842	126.876.480.842
Vay ngân hàng	-	-	126.876.480.842	126.876.480.842
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Trường Sơn (*)	-	-	126.876.480.842	126.876.480.842
Cộng	-	-	126.876.480.842	126.876.480.842

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang 33)****b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	31/12/2020	01/01/2020
Vốn góp của các nhà đầu tư	239.992.700.000	239.992.700.000
Cộng	239.992.700.000	239.992.700.000

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

	Năm 2020	Năm 2019
Vốn góp của chủ sở hữu	239.992.700.000	239.992.700.000
<i>Vốn góp đầu kỳ</i>	239.992.700.000	199.994.910.000
<i>Vốn góp tăng trong kỳ</i>	-	39.997.790.000
<i>Vốn góp giảm trong kỳ</i>	-	-
<i>Vốn góp cuối kỳ</i>	239.992.700.000	239.992.700.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia, trong đó:	(11.999.632.000)	(51.997.422.000)
+ <i>Cổ tức bằng cổ phiếu</i>	-	(39.997.790.000)
+ <i>5% cổ tức còn lại từ lợi nhuận năm 2019 bằng tiền</i>	(11.999.632.000)	(11.999.632.000)

d. Cổ tức

	Năm 2020	Năm 2019
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ		
<i>Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường</i>	Chưa công bố	10%
<i>Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa ghi nhận	-	-

đ. Cổ phiếu

	31/12/2020	01/01/2020
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	23.999.270	23.999.270
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	23.999.270	23.999.270
Số lượng cổ phiếu được mua lại	6	6
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	6	6
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	23.999.264	23.999.264
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	23.999.264	23.999.264
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2020	01/01/2020
Quỹ đầu tư phát triển	9.812.334.641	9.812.334.641
Cộng	9.812.334.641	9.812.334.641

* Mục đích trích lập và sử dụng: Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế TNDN và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	Năm 2020	Năm 2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu căn hộ và bán hàng hóa	186.974.372.897	488.122.270.573
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.545.097.535	3.226.633.186
Doanh thu kinh doanh bất động sản cho thuê	2.088.140.844	2.585.807.888
Cộng	194.607.611.276	493.934.711.647
2. Các khoản giảm trừ doanh thu		
Giảm giá hàng bán	-	44.262.488
Cộng	-	44.262.488
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần căn hộ và bán hàng hóa	186.974.372.897	488.122.270.573
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	5.545.097.535	3.215.535.234
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản cho thuê	2.088.140.844	2.552.643.352
Cộng	194.607.611.276	493.890.449.159
4. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn của căn hộ và hàng hóa đã bán	164.315.474.801	404.585.869.843
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	5.074.146.173	2.646.123.027
Giá vốn kinh doanh Bất động sản cho thuê	1.436.958.151	1.335.423.624
Cộng	170.826.579.125	408.567.416.494
5. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi	11.102.801.339	12.190.832.708
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	113.399.294	-
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	296.460.837	-
Cộng	11.512.661.470	12.190.832.708
6. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	3.493.996.822	4.402.240.443
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	4.557.573	-
Lãi hợp đồng góp vốn	91.892.012	-
Cộng	3.590.446.407	4.402.240.443

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2020	Năm 2019
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	80.769.000	545.578.578
Chi phí đồ dùng văn phòng	279.212.794	394.670.959
Chi phí khấu hao TSCĐ	382.963.107	424.364.811
Thuế, phí, lệ phí	5.000.000	5.000.000
Dự phòng/(hoàn nhập dự phòng) phải thu khó đòi	615.405.008	1.175.243.805
Chi phí dịch vụ mua ngoài	527.158.902	437.945.433
Chi phí bằng tiền khác	1.888.464.373	1.664.426.591
Cộng	3.778.973.184	4.647.230.177
8. Thu nhập khác		
Tiền thu từ dịch vụ	830	29.578.141
Cộng	830	29.578.141
9. Chi phí khác		
Chi phí hỗ trợ làm đường	566.660.000	-
Các khoản bị phạt vi phạm hành chính	3.000.000	122.564.534
Các khoản khác	26.254.931	562.981
Cộng	595.914.931	123.127.515
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	3.972.135.829	18.217.945.634
<i>a. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</i> (1)	27.014.078.834	88.370.845.379
<i>tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập</i> (2)	1.358.319.939	2.718.882.790
- Các khoản chi phí không được trừ	595.914.931	122.564.534
- Thù lao HĐQT	147.000.000	216.000.000
- Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	615.405.008	1.175.243.805
- Các khoản dự phòng công ty con	-	1.205.074.451
<i>c. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)</i>	28.372.398.773	91.089.728.169
Thuế thu nhập doanh nghiệp từ kết quả kinh doanh trong kỳ	5.674.479.755	18.217.945.634
Giảm thuế 30% theo Nghị định 114/2020/NĐ-CP	(1.702.343.926)	-
Tổng thuế TNDN hiện hành	3.972.135.829	18.217.945.634
2. Các khoản điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp kỳ này	-	-
3. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	3.972.135.829	18.217.945.634

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11a. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm 2020	Năm 2019
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	23.041.943.005	70.152.899.745
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	23.041.943.005	70.152.899.745
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	23.999.264	23.999.264
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>960</u>	<u>2.923</u>

11b. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)

(*) Không có tác động nào làm pha loãng các cổ phiếu phổ thông tại ngày 31 tháng 12 năm 2020. Do đó, lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

12. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

12.1 Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay, nợ và tiền gửi.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi có kỳ hạn của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể.

12.2 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 khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng.

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu quá hạn và bị suy giảm được trình bày trong bảng sau đây:

Phải thu khách hàng	Không quá hạn		Quá hạn	
	không bị suy giảm	bị suy giảm	không bị suy giảm	bị suy giảm
Ngày 31 tháng 12 năm 2020				
Dưới 90 ngày	2.846.762.708			
91-180 ngày				
>181 ngày				3.360.773.013
Tổng cộng giá trị ghi sổ	2.846.762.708	-	-	3.360.773.013
Dự phòng giảm giá trị	-			(3.360.773.013)
Giá trị thuần	2.846.762.708	-	-	-
Ngày 01 tháng 01 năm 2020				
Dưới 90 ngày	29.138.421.013			
91-180 ngày				
>181 ngày				2.745.368.005
Tổng cộng giá trị ghi sổ	29.138.421.013	-	-	2.745.368.005
Dự phòng giảm giá trị				(2.745.368.005)
Giá trị thuần	29.138.421.013	-	-	-

12.3 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 lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 31 tháng 12 năm 2020	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Trên 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Các khoản vay và nợ	-	-	-	-
Phải trả người bán	103.396.280.840	-	-	103.396.280.840
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	152.951.301.280	722.539.039	-	153.673.840.319
Cộng	256.347.582.120	722.539.039	-	257.070.121.159

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Ngày 01 tháng 01 năm 2020

Các khoản vay và nợ	126.876.480.842	-	-	126.876.480.842
Phải trả người bán	24.076.186.823	-	-	24.076.186.823
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	78.591.754.172	400.885.039	-	78.992.639.211
Cộng	229.544.421.837	400.885.039	-	229.945.306.876

Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

Tài sản đảm bảo

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019.

13. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (Xem trang 34)

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các Báo cáo tài chính.

2. Giao dịch với các bên liên quan

Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong kỳ như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong kỳ	Số dư cuối kỳ phải thu (phải trả)
Công ty CP Sông Đà 505	Bên liên quan	Bán hàng hóa bao gồm VAT	2.953.175.797	-
		Phải thu khác	-	1.100.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

+ Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc		Năm 2020	Năm 2019
Hội đồng quản trị	Thù lao và thưởng	216.000.000	216.000.000
Ban Tổng Giám đốc	Lương và thưởng	1.703.172.494	1.068.281.950
Cộng		1.919.172.494	1.284.281.950

3. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Công ty không có các hoạt động kinh doanh ở các chi nhánh ngoài địa bàn Tp.HCM. Vì vậy, công ty chỉ trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh cho năm 2020:

Chỉ tiêu	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lợi nhuận gộp
Bán căn hộ	40.830.354.914	26.677.749.259	14.152.605.655
Bán hàng hóa	146.144.017.983	137.637.725.542	8.506.292.441
Cung cấp dịch vụ	5.545.097.535	5.074.146.173	470.951.362
Kinh doanh bất động sản cho thuê	2.088.140.844	1.436.958.151	651.182.693
Cộng	194.607.611.276	170.826.579.125	23.781.032.151

Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh năm 2019:

Chỉ tiêu	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lợi nhuận gộp
Bán căn hộ	488.122.270.573	404.585.869.843	83.536.400.730
Cung cấp dịch vụ	3.215.535.234	2.646.123.027	569.412.207
Kinh doanh bất động sản cho thuê	2.552.643.352	1.335.423.624	1.217.219.728
Cộng	493.890.449.159	408.567.416.494	85.323.032.665

4. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

Tp. HCM, ngày 22 tháng 03 năm 2021

NGƯỜI LẬP BIỂU



Lê Thị Thanh Thúy

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lê Thị Hiền



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính**a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	192.560.000.000	192.560.000.000	215.360.000.000	215.360.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng	192.560.000.000	192.560.000.000	215.360.000.000	215.360.000.000
+ Tiền gửi tại Ngân hàng BIDV chi nhánh Trường Sơn	169.750.000.000	169.750.000.000	215.000.000.000	215.000.000.000
+ Tiền gửi tại Ngân hàng BIDV chi nhánh Thống nhất	360.000.000	360.000.000	360.000.000	360.000.000
+ Tiền gửi tại Ngân hàng Vietinbank chi nhánh Đắk Lắk	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-
+ Tiền gửi tại Ngân hàng Vietcombank chi nhánh Kỳ Đồng	2.450.000.000	2.450.000.000	-	-
Cộng	192.560.000.000	192.560.000.000	215.360.000.000	215.360.000.000

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Giá trị xác định theo phương pháp VCSH	179.685.718.905	(314.281.095)	180.000.000.000	-
- Đầu tư vào công ty liên kết	180.000.000.000	(314.281.095)	180.000.000.000	-
Công ty Cổ phần ANI POWER (1)	180.000.000.000	(314.281.095)	180.000.000.000	-
Cộng	180.000.000.000	(314.281.095)	180.000.000.000	-
Giá trị xác định theo phương pháp VCSH	179.685.718.905	(314.281.095)	180.000.000.000	180.000.000.000

(1) Công ty Cổ phần Ani Power hoạt động theo chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314620558, đăng ký lần đầu ngày 12 tháng 9 năm 2017 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp và hiện tại là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 02 ngày 09 tháng 11 năm 2018. Số vốn Công ty thực góp Công ty Cổ phần Ani Power là 180 tỷ đồng chiếm 30% tổng vốn điều lệ. Năm 2020, Báo cáo kết quả kinh doanh của Công ty Cổ phần Ani Power lỗ (1.047.603.651) VND, lỗ lũy kế trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2020 là (1.047.603.651) VND.

Tại ngày báo cáo, khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu để thuyết minh trong báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	5.687.787.585	2.006.262.545	126.750.000	7.820.800.130
Chuyển từ BĐS đầu tư	2.715.094.031	-	-	2.715.094.031
Chuyển sang BĐS	(4.348.928.694)	-	-	(4.348.928.694)
Số dư cuối kỳ	4.053.952.922	2.006.262.545	126.750.000	6.186.965.467
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	1.241.801.566	1.475.091.548	6.030.847	2.722.923.961
Khấu hao trong kỳ	162.158.112	124.981.404	12.675.000	299.814.516
Chuyển từ BĐS đầu tư	2.133.520.856	-	-	2.133.520.856
Chuyển sang BĐS	(1.972.787.233)	-	-	(1.972.787.233)
Số dư cuối kỳ	1.564.693.301	1.600.072.952	18.705.847	3.183.472.100
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	4.445.986.019	531.170.997	120.719.153	5.097.876.169
Số dư cuối kỳ	2.489.259.621	406.189.593	108.044.153	3.003.493.367

* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.256.374.091 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.16. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu kỳ trước	199.994.910.000	2.179.502.900	(60.000)	8.410.908.651	42.201.933.990	252.787.195.541
Tăng vốn kỳ trước	39.997.790.000	-	-	-	(39.997.790.000)	-
Lãi kỳ trước	-	-	-	-	70.152.899.745	70.152.899.745
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	1.401.425.990	(1.401.425.990)	-
Chi cổ tức	-	-	-	-	(11.999.632.000)	(11.999.632.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(800.000.000)	(800.000.000)
Số dư cuối kỳ trước	239.992.700.000	2.179.502.900	(60.000)	9.812.334.641	58.155.985.745	310.140.463.286
Số dư đầu kỳ này	239.992.700.000	2.179.502.900	(60.000)	9.812.334.641	58.155.985.745	310.140.463.286
Lợi nhuận kỳ này	-	-	-	-	23.041.943.005	23.041.943.005
Chi cổ tức	-	-	-	-	(11.999.632.000)	(11.999.632.000)
Số dư cuối kỳ này	239.992.700.000	2.179.502.900	(60.000)	9.812.334.641	69.198.296.750	321.182.774.291

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI. 13. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2020	01/01/2020	31/12/2020	01/01/2020
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tài sản tài chính				
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	192.560.000.000	-	215.360.000.000	-
- Phải thu khách hàng	6.207.535.721	(3.360.773.013)	31.883.789.018	(2.745.368.005)
- Phải thu khác	15.367.099.300	(10.718.844.060)	14.344.634.355	(10.718.844.060)
- Tiền và các khoản tương đương tiền	886.902.021	-	10.081.351.604	-
TỔNG CỘNG	215.021.537.042	(14.079.617.073)	271.669.774.977	(13.464.212.065)
Nợ phải trả tài chính				
- Vay và nợ	-	-	126.876.480.842	-
- Phải trả người bán	103.396.280.840	-	24.076.186.823	-
- Phải trả khác	142.813.256.624	-	56.412.559.175	-
- Chi phí phải trả	10.860.583.695	-	22.580.080.036	-
TỔNG CỘNG	257.070.121.159	-	229.945.306.876	-
			200.941.919.969	258.205.562.912
			103.396.280.840	24.076.186.823
			142.813.256.624	56.412.559.175
			10.860.583.695	22.580.080.036
			257.070.121.159	229.945.306.876