

**CÔNG TY CỔ PHẦN
GLEXHOMES**

Báo cáo tài chính đã kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2020



MỤC LỤC

Trang

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

2 - 3

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

4

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

5 - 8

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

9

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

10 - 11

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

12 - 33

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được kiểm toán.

KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Glexhomes (trước đây là Công ty Cổ phần Ngôi Sao An Bình) là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103574486 ngày 12 tháng 03 năm 2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp bổ sung các Giấy phép điều chỉnh lần 1 đến lần thứ 16 ngày 07 tháng 01 năm 2021.

Vốn điều lệ : 550.000.000.000 đồng (Năm trăm năm mươi tỷ Việt Nam đồng).

Trụ sở hoạt động : Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, số 36 Hoàng Cầu, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Hoạt động kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là: Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; *Chi tiết: Quản lý các dự án đầu tư xây dựng phát triển nhà, khu đô thị mới, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, công trình giao thông đô thị; Quản lý vận hành nhà chung cư; Tư vấn bất động sản, môi giới bất động sản.* Đầu tư và phát triển các dự án bất động sản, cung cấp các dịch vụ bất động sản như Dịch vụ tư vấn quản lý dự án, tư vấn chiến lược marketing truyền thông, tư vấn bán hàng, tư vấn tài chính dự án...

NHỮNG ẢNH HƯỞNG QUAN TRỌNG ĐẾN TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Trong năm, không phát sinh những yếu tố có ảnh hưởng đến tình hình hoạt động của Công ty.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính đính kèm báo cáo này (từ trang 05 đến trang 33).

SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2020 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng quản trị của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Ông Ngô Anh Trí	Chủ tịch
Ông Nguyễn Yên Dũng	Thành viên
Ông Vũ Đức Chính	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành hoạt động của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Quốc Huy	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 02/01/2021
Bà Vũ Thị Chinh	Phó Tổng giám đốc Tài chính	Bổ nhiệm ngày 24/11/2020
Ông Trần Nam Trung	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 24/11/2020
	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 02/01/2021

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày 07/01/2021 là Ông Ngô Anh Trí. Chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị. Từ ngày 07/01/2021 đến ngày lập báo cáo này là Ông Trần Nam Trung. Chức danh: Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán BDO đã kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty cổ phần GLEXHOMES cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính; các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính được lập tuân thủ các chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Glexhomes tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2021

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



Tổng Giám đốc
Trần Nam Trung

Số: 65/2021/BDO-BCKT

Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2021

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP*Về Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Glexhomes
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2020***Kính gửi: CỘ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Glexhomes, được lập ngày 06 tháng 03 năm 2021, từ trang 05 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 ngày 31 tháng 12 năm 2020 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Glexhomes 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.

**Bùi Văn Vương - Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0780-2018-038-1

Nguyễn Tuấn Anh - Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán 1906-2018-038-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		635.946.813.180	781.570.497.440
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	18.482.932.133	22.312.542.498
1. Tiền	111		7.482.932.133	5.312.542.498
2. Các khoản tương đương tiền	112		11.000.000.000	17.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
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		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		615.235.748.376	281.141.095.569
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.1	4.593.928.786	5.804.241.902
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.1	1.204.200.366	1.555.152.355
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	V.2.1	153.437.638.608	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.1	456.647.129.616	274.428.850.312
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(647.149.000)	(647.149.000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		1.890.603.630	470.725.537.613
1. Hàng tồn kho	141	V.7	1.890.603.630	470.725.537.613
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		337.529.041	7.391.321.760
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		337.529.041	2.939.308.369
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.11.2	-	4.452.013.391
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		356.353.725.605	1.422.004.438.424
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.884.377.000	1.066.894.377.000
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	V.5.2	1.884.377.000	1.066.894.377.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		11.469.348.605	12.110.061.424
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	11.469.348.605	12.110.061.424
<i>Nguyên giá</i>	222		14.176.662.656	19.469.977.520
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(2.707.314.051)	(7.359.916.096)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		343.000.000.000	343.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2.2	343.000.000.000	343.000.000.000
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		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuế 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		992.300.538.785	2.203.574.935.864

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		115.385.441.169	1.357.109.894.837
I. Nợ ngắn hạn	310		115.385.441.169	1.294.609.894.837
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.9.1	12.669.050.187	140.824.553.503
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.10.1	100.540.000	2.568.516.751
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.11.1	17.961.282.646	215.958.530
4. Phải trả người lao động	314	V.12	-	708.088.154
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13.1	2.094.381.343	196.706.921.308
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		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14.1	70.060.186.993	828.585.856.591
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15.1	12.500.000.000	125.000.000.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		-	62.500.000.000
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		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15.2	-	62.500.000.000
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 (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		876.915.097.616	846.465.041.027
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16	876.915.097.616	846.465.041.027
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		550.000.000.000	550.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		550.000.000.000	550.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
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. 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		326.915.097.616	296.465.041.027
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		241.465.041.027	285.776.561.644
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		85.450.056.589	10.688.479.383
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		992.300.538.785	2.203.574.935.864

Người lập biểu



Nguyễn Thu Trang

Kế toán trưởng



Vũ Thị Chinh

Lập ngày 06 tháng 03 năm 2021

Tổng Giám đốc



Trần Nam Trung

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	574.652.974.370	65.257.750.659
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	-	4.232.852.016
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		574.652.974.370	61.024.898.643
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	455.688.455.356	54.898.583.978
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		118.964.519.014	6.126.314.665
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	12.203.278.221	57.972.013.929
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	11.040.205.354	46.684.267.520
Trong đó: chi phí lãi vay	23		11.040.205.354	46.401.776.963
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	-	118.635.352
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	8.005.081.907	8.962.795.094
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		112.122.509.974	8.332.630.628
11. Thu nhập khác	31	VI.7	5.233.939.595	5.745.101.427
12. Chi phí khác	32	VI.8	1.317.080.792	717.132.826
13. Lợi nhuận khác	40		3.916.858.803	5.027.968.601
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		116.039.368.777	13.360.599.229
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.10	30.589.312.188	2.672.119.846
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>85.450.056.589</u>	<u>10.688.479.383</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	<u>15.536</u>	<u>1.943</u>
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	<u>15.536</u>	<u>1.943</u>

Người lập biểu



Nguyễn Thu Trang

Kế toán trưởng



Vũ Thị Chinh

Lập ngày 06 tháng 03 năm 2021

Tổng Giám đốc



Trần Nam Trung

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay	
		Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	116.039.368.777	13.360.599.229
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	640.712.819	665.184.484
- Các khoản dự phòng	03	-	647.149.000
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(12.203.278.221)	(57.972.013.929)
- Chi phí lãi vay	06	11.040.205.354	46.401.776.963
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	115.517.008.729	3.102.695.747
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	701.910.072.504	1.208.450.269.135
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	468.834.933.983	(500.199.086.000)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(1.152.098.012.431)	(77.866.933.545)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	-	-
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(11.255.958.779)	(46.591.053.219)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(8.639.491.385)	(6.201.229.257)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	114.268.552.621	580.694.662.861
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(153.437.638.608)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	513.332.607.300
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(343.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	210.339.475.622	25.383.252.491
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	56.901.837.014	195.715.859.791

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số	Thuyết minh	
		Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
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	-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(175.000.000.000)	(768.007.733.281)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(175.000.000.000)	(768.007.733.281)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(3.829.610.365)	8.402.789.371
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	22.312.542.498
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	18.482.932.133

Người lập biểu



Nguyễn Thu Trang

Kế toán trưởng



Vũ Thị Chinh

Lập ngày 06 tháng 03 năm 2021

Tổng Giám đốc



Trần Nam Trung

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần Glexhomes (trước đây là Công ty Cổ phần Ngôi Sao An Bình) là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103574486 ngày 12 tháng 03 năm 2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp bổ sung các Giấy phép điều chỉnh lần 1 đến lần thứ 16 ngày 07 tháng 01 năm 2021.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: *Quản lý các dự án đầu tư xây dựng phát triển nhà, khu đô thị mới, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, công trình giao thông đô thị; Quản lý vận hành nhà chung cư; Tư vấn bất động sản, môi giới bất động sản.*

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính: Chuyên nhượng căn hộ chung cư, các diện tích thương mại thuộc Dự án thành phần khu nhà ở cao tầng CT2 và cung cấp dịch vụ quản lý vận hành khu chung cư An Bình City và Green Star thuộc Khu đô thị Thành phố giao lưu - Từ Liêm - Hà Nội. Đầu tư và phát triển các dự án bất động sản, cung cấp các dịch vụ bất động sản như: Dịch vụ tư vấn quản lý dự án, tư vấn chiến lược marketing truyền thông, tư vấn bán hàng, tư vấn tài chính dự án...

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ hoạt động của Công ty là khoảng thời gian từ khi mua nguyên vật liệu tham gia vào quy trình sản xuất đến khi chuyển đổi thành tiền hoặc tài sản dễ chuyển đổi thành tiền, thường không quá 12 tháng.

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

Không phát sinh những sự kiện về môi trường pháp lý, diễn biến thị trường, đặc điểm hoạt động kinh doanh, quản lý, tài chính, các sự kiện sáp nhập, chia, tách, thay đổi quy mô... có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính của doanh nghiệp.

6. Nhân viên

Tổng số cán bộ nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2020 là 92 người (Tại ngày 31/12/2019 là 88 người).

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Thông tin so sánh được trình bày theo số liệu từ Báo cáo tài chính năm 2019 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán BDO.

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán năm: Theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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 ban hành kèm theo Thông tư 200/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014 và các văn bản sửa đổi, bổ sung.

Báo cáo tài chính được lập theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam. Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phân ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã lập và trình bày báo cáo tài chính tuân thủ các yêu cầu của Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các tài liệu hướng dẫn có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và có kỳ hạn, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo. Việc xác định các khoản tương đương tiền đảm bảo theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 “Báo cáo lưu chuyển tiền tệ”.

2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

a) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Giá trị ghi sổ: Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc.

Căn cứ trích lập dự phòng đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác: Dự phòng được lập khi giá trị ghi sổ của khoản đầu tư cao hơn giá trị có thể thu hồi. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

b) Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Giá trị ghi sổ: Các khoản đầu tư vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Căn cứ lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác:

- *Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy:* Việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu (trung tự như dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh).

- *Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo:* Căn cứ trích lập dự phòng là Báo cáo tài chính của bên được đầu tư. Trường hợp bên được đầu tư là Công ty mẹ, căn cứ trích lập dự phòng là Báo cáo tài chính hợp nhất của công ty mẹ đó. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- *Phải thu khách hàng:* Gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua, bán.

- *Phải thu khác:* Gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán (như: phải thu về lãi cho vay, tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia; các khoản chi hộ bên thứ ba được quyền nhận lại; các khoản bên nhận ủy thác xuất khẩu phải thu hộ cho bên giao ủy thác; các khoản phải thu về cho mượn tài sản, phải thu về tiền phạt, bồi thường, tài sản thiếu chờ xử lý...).

Theo dõi khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, khoản phải thu có có thời gian thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ kinh doanh được phân loại là phải thu ngắn hạn, khoản phải thu có thời gian thu hồi còn lại trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là khoản phải thu dài hạn.

Các khoản nợ phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi

- Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.
- Các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán từ 6 tháng trở lên (thời gian quá hạn được xác định căn cứ vào hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên) được trích lập dự phòng theo tỷ lệ như sau:

Thời gian quá hạn	Tỷ lệ trích lập dự phòng
Từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm	30%
Từ 1 năm đến dưới 2 năm	50%
Từ 2 năm đến dưới 3 năm	70%
Từ 3 năm trở lên	100%

- Các khoản phải thu chưa đến thời hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn: Trích lập dự phòng trên cơ sở dự kiến mức tổn thất không thu hồi được.
- Các khoản nợ phải thu khó đòi kéo dài trong nhiều năm, Công ty đã cố gắng dùng mọi biện pháp để thu nợ nhưng vẫn không thu được nợ và xác định khách nợ thực sự không có khả năng thanh toán: Công ty xóa nợ theo quy định tại Điều lệ Công ty. Số nợ này được theo dõi trong hệ thống quản trị và trình bày trong thuyết minh Báo cáo tài chính. Trường hợp Công ty thu lại được số nợ đã xử lý xóa sổ trước đó thì số thu được sẽ ghi nhận vào thu nhập khác trong kỳ.

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Việc xác định được thực hiện theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 02- “Hàng tồn kho”, cụ thể: Giá gốc hàng tồn kho 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 tại địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được, được xác định bằng giá bán ước tính trừ đi (-) chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Giá đích danh.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Kê khai thường xuyên.

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

Theo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc Công ty, tại ngày 31/12/2020, Công ty không có hàng tồn kho bị giảm giá, hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời..., nên không cần trích lập dự phòng.

5. Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định, Bất động sản đầu tư**a) Nguyên tắc kế toán tài sản cố định hữu hình****Tài sản cố định hữu hình (TSCĐ HH)**

TSCĐ HH được phản ánh theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá TSCĐ HH là toàn bộ các chi phí Công ty phải bỏ ra để có TSCĐ tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Việc xác định nguyên giá TSCĐ HH đối với từng loại phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 về tài sản cố định hữu hình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu (chi phí nâng cấp, cải tạo, duy tu, sửa chữa...) được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ. Trong trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được do việc sử dụng TSCĐ HH vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn đã được đánh giá ban đầu thì chi phí này được vốn hoá như một khoản nguyên giá tăng thêm của TSCĐ.

Khi TSCĐ HH được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ khỏi Bảng cân đối kế toán và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý TSCĐ đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

TSCĐ HH được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian sử dụng ước tính như sau:

Nhóm TSCĐ	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05-25 năm
Máy móc thiết bị	07-10 năm
Phương tiện vận tải	06 năm
Thiết bị quản lý	03-06 năm

Các quy định khác về quản lý, sử dụng, khấu hao TSCĐ

Các quy định khác về quản lý, sử dụng, khấu hao TSCĐ được Công ty thực hiện theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 và các văn bản sửa đổi, bổ sung liên quan.

b) Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư (BĐSDT)

BĐSDT gồm: Quyền sử dụng đất, nhà, hoặc một phần của nhà hoặc cả nhà và đất, cơ sở hạ tầng do người chủ sở hữu hoặc người đi thuê tài sản theo hợp đồng thuê tài chính, nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá mà không phải để sử dụng trong sản xuất, cung cấp hàng hóa, dịch vụ hoặc sử dụng cho các mục đích quản lý; hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

BĐSDT được phản ánh theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá BĐSĐT là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được BĐSĐT tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành BĐSĐT đó.

Các chi phí liên quan đến BĐSĐT phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho BĐSĐT 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 BĐSĐT.

BĐSDT được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian sử dụng.

Công ty không trích khấu hao đối với BĐSĐT nắm giữ chờ tăng giá. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy BĐSĐT bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy, Công ty thực hiện đánh giá giảm nguyên giá BĐSĐT và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

Việc chuyển từ BĐS chủ sở hữu sử dụng thành BĐSĐT hoặc từ BĐSĐT sang BĐS chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng. Việc chuyển đổi như vậy không làm thay đổi giá trị ghi sổ của tài sản được chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá của BĐS trong việc xác định giá trị hay để lập Báo cáo tài chính.

6. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh**a) Đối với bên góp vốn**

- Các khoản vốn (bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ) góp vào BCC được ghi nhận như thế nào: theo số tiền thực góp.
- Nguyên tắc phân chia doanh thu, chi phí, sản phẩm của hợp đồng: phân chia lợi nhuận sau thuế theo tỷ lệ vốn góp.

b) Đối với bên nhận vốn góp (bên thực hiện việc điều hành, phát sinh chi phí chung)

- Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của các bên khác: theo số tiền thực góp.
- Nguyên tắc phân chia doanh thu, chi phí, sản phẩm của hợp đồng: phân chia lợi nhuận sau thuế theo tỷ lệ vốn góp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

7. Nguyên tắc kế toán thuế

a) Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành (20%).

b) Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp, hoặc sẽ được hoãn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích tính thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại

Tài sản thuế TNDN hoãn lại là khoản thuế TNDN sẽ được hoãn lại trong tương lai được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang năm sau của các khoản lỗ tính thuế, ưu đãi thuế chưa sử dụng.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai có lợi nhuận tính thuế để sử dụng các chênh lệch tạm thời được khấu trừ. Tại ngày kết thúc năm tài chính, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xem xét lại và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được sử dụng. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây cũng được xem xét lại và được ghi nhận – nếu chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại này.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hoặc nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế TNDN hoãn lại phải trả

Thuế TNDN hoãn lại phải trả là khoản thuế TNDN sẽ phải nộp trong tương lai, được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ và thuế suất thuế TNDN.

Thuế suất

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi, hay nợ phải trả được thanh toán. Mức thuế suất áp dụng là 20%, là thuế suất hiệu lực của năm 2020.

Bù trừ

Khi lập và trình bày báo cáo tài chính, tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả chỉ được bù trừ với điều kiện các tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả này có liên quan đến việc tính thuế TNDN được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế.

c) Các loại thuế khác

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

8. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước là các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, khoản chi phí trả trước có thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ kinh doanh kể từ thời điểm trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn, khoản chi phí trả trước có thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ kinh doanh kể từ thời điểm trả trước được ghi nhận là chi phí trả trước dài hạn.

9. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- **Phải trả người bán:** Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản.

- **Phải trả khác:** Gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ (như: phải trả về lãi vay, cổ tức và lợi nhuận phải trả, chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả; phải trả do bên thứ ba chi hộ; phải trả do mượn tài sản, phải trả về tiền phạt, bồi thường, tài sản thừa chờ xử lý, phải trả về các khoản BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ...).

Theo dõi các khoản phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, khoản phải trả có thời hạn trả nợ còn lại không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ kinh doanh được phân loại là phải trả ngắn hạn, khoản phải trả có thời gian trả nợ còn lại trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là khoản phải trả dài hạn.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn giá trị phải thanh toán.

10. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Nợ phải trả thuê tài chính được ghi nhận theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu/hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn, nguyên tệ. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, khoản vay và nợ thuê tài chính đến hạn trả trong vòng 12 tháng hoặc một chu kỳ kinh doanh tiếp theo được phân loại là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn, các khoản có thời gian trả nợ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn.

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

Ghi nhận chi phí đi vay

Chi phí đi vay gồm chi phí lãi vay và chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay (như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn...).

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ khi phát sinh (trừ các trường hợp vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay").

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

Chi phí đi vay được vốn hóa

Chi phí đi vay phát sinh từ khoản vay riêng có liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) sau khi đã trừ đi các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của các khoản vay này. Chi phí đi vay được vốn hoá khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích trong tương lai do sử dụng tài sản đó và chi phí lãi vay có thể xác định được một cách đáng tin cậy.

Việc vốn hoá các chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành. Chi phí đi vay phát sinh sau đó được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm giá trị các khoản chi phí đã được tính vào chi phí hoạt động kinh doanh trong kỳ, nhưng chưa được thực chi tại ngày kết thúc kỳ tài chính trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. 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, bao gồm các khoản: tiền điện, nước, điện thoại, chi phí lãi tiền vay, chi phí để tạm tính giá vốn thành phẩm.

Cơ sở xác định các loại chi phí phải trả

- *Phải trả tiền điện, nước, điện thoại:* Căn cứ bảng kê dịch vụ đã sử dụng và đơn giá áp dụng/hoặc căn cứ Giấy báo thanh toán của đơn vị cung cấp dịch vụ.
- *Trích trước chi phí lãi tiền vay phải trả trong trường hợp vay/phát hành trái phiếu trả lãi sau:* Căn cứ số dư nợ gốc, thời hạn, lãi suất áp dụng.
- *Trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán:* Căn cứ phần chênh lệch giữa chi phí theo đơn giá dự toán và chi phí thực tế tổng hợp.

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

a) Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu: Phản ánh số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.

b) Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế TNDN và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Lợi nhuận chưa phân phối được theo dõi chi tiết theo kết quả hoạt động kinh doanh của từng năm tài chính (năm trước, năm nay), đồng thời theo dõi chi tiết theo từng nội dung phân chia lợi nhuận (trích lập các quỹ, bổ sung Vốn đầu tư của chủ sở hữu, chia cổ tức, lợi nhuận cho các cổ đông, cho các nhà đầu tư).

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi phần lớn những rủi ro và lợi ích về quyền sở hữu hàng hoá đã được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận khi có các yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu hồi các khoản tiền bán hàng hoặc có khả năng bị trả lại.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính gồm: Lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia.

Lãi tiền gửi, lãi cho vay: Được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ, trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức và lợi nhuận được chia: Được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn. Riêng cổ tức nhận bằng cổ phiếu không ghi nhận vào thu nhập mà chỉ theo dõi số lượng tăng thêm.

Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Đối với bất động sản đã hoàn thành toàn bộ, doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến bất động sản đã được chuyển giao sang người mua và được xác định tương đối chắc chắn.

Đối với những bất động sản mà khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất, doanh thu được ghi nhận khi Công ty hoàn thành phần xây thô và bàn giao cho khách hàng theo biên bản bàn giao.

Đối với bất động sản phân lô bán nền, nếu đã chuyển giao đất nền cho khách hàng và hợp đồng không hủy ngang, doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến quyền sử dụng đất đã được chuyển giao sang người mua và được xác định tương đối chắc chắn.

Đối với bất động sản mà Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến bất động sản đã được chuyển giao sang người mua.

Đối với bất động sản được bán trước khi xây dựng hoàn tất mà theo đó Công ty có nghĩa vụ xây dựng và hoàn tất dự án bất động sản và người mua thanh toán tiền theo tiến độ xây dựng và chấp nhận các lợi ích và rủi ro từ những biến động trên thị trường, doanh thu và giá vốn được ghi nhận theo tỷ lệ hoàn thành của công việc xây dựng vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Giá vốn của bất động sản bán trước khi xây dựng hoàn tất được xác định dựa trên chi phí thực tế phát sinh cho đất đai và chi phí xây dựng ước tính để hoàn tất dự án bất động sản. Chi phí ước tính để xây dựng bất động sản được trích trước và các khoản chi thực tế sẽ được ghi giảm vào tài khoản chi phí phải trả.

15. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

Để đảm bảo nguyên tắc thận trọng, các chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có), gồm: chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, hàng tồn kho hao hụt, mất mát...

Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, giá vốn phân bổ trong năm = (Tổng mức đầu tư dự án x Diện tích đất đã chuyển nhượng)/Tổng diện tích đất bàn giao hoàn thành dự án.

Trong năm, phát sinh giảm giá vốn hàng bán là giảm giá vốn tương ứng với diện tích lô Bất động sản đã nhận trả lại trong năm 2019.

16. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái.

Chi phí lãi vay (kể cả số trích trước), lỗ chênh lệch tỷ giá của kỳ báo cáo được ghi nhận đầy đủ trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

17. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp: Là các chi phí quản lý chung, gồm chi phí lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

Công ty không phát sinh các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

18. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Giao dịch và số dư với các bên có liên quan trong năm được trình bày ở Thuyết minh số VII.2

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	581.032.166	593.879.303
Tiền gửi ngân hàng	6.901.899.967	4.718.663.195
Tiền đang chuyển	-	-
Cộng	7.482.932.133	5.312.542.498
Các khoản tương đương tiền (*)	11.000.000.000	17.000.000.000
Cộng tiền và các khoản tương đương tiền	18.482.932.133	22.312.542.498

(*) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống tại Ngân hàng TMCP An Bình với lãi suất 0,8 - 5,5%/năm.

2. Các khoản đầu tư tài chính**2.1 Cho vay**

	<u>Số cuối năm</u>			<u>Số đầu năm</u>		
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>
Cho vay ngắn hạn						
Công ty cổ phần Thương mại và Xây dựng Nam Sơn (1)	153.437.638.608	-	153.437.638.608	-	-	-
Cộng	153.437.638.608	-	153.437.638.608	-	-	-

(1) Cho vay Công ty cổ phần Thương mại và Xây dựng Nam Sơn theo Thỏa thuận ngày 31/12/2020 giữa Công ty cổ phần Thương mại và Xây dựng Nam Sơn và Công ty, Hợp đồng mua bán nợ với BIDV số 20201118/HĐMBN ngày 18/11/2020 và Hợp đồng mua bán tài sản đầu giá với Agribank số 1612/2020/NHNoTL-AMC-HP ngày 16/12/2020. Thời hạn cho vay: 12 tháng. Lãi suất cho vay: 7,5% Tài sản đảm bảo theo các hợp đồng mua nợ bao gồm:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số nhà 51, tổ 52, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội nay là số nhà 32, ngõ 19 Lạc Trung, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.
- Quyền phát triển và kinh doanh; Các Hợp đồng được thế chấp cùng với tất cả các quyền hợp đồng phát sinh từ các hợp đồng được thế chấp; Số tiền dự án; Các hợp đồng bảo hiểm và tiền thu được từ các hợp đồng bảo hiểm; Tất cả các quyền, lợi tức, lợi ích, các khoản bồi hoàn (kể cả tài sản bị thiệt hại do lỗi của bên thứ ba) và các khoản thanh toán khác mà Công ty cổ phần Thương mại và Xây dựng Nam Sơn được nhận hoặc sẽ được nhận để thay thế cho, thuộc về hoặc liên quan đến, và mọi tài sản thuộc mọi tính chất và chủng loại nhằm để trao đổi, thay đổi hay thay thế cho, bất kỳ quyền và tài sản nào được đề cập trong các đoạn nêu trên, Dự án xây dựng - Kinh doanh hạ tầng khu dân cư đô thị mới phía Đông Bắc cảng Cái Rồng, huyện Văn Đồn, tỉnh Quảng Ninh.
- Toàn bộ phần vốn góp và quyền lợi phát sinh từ giá trị vốn góp của Công ty cổ phần Thương mại và Xây dựng Nam Sơn vào Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Thép Hưng Yên.
- Nhà ở và Quyền sử dụng đất, diện tích: 84,7m², tại tổ 52, phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Kim Thành và Bà Nguyễn Minh Tâm.
- Nhà ở và quyền sử dụng đất, diện tích: 69,2m², tại 480 phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Kim Quân và vợ là Bà Vũ Thị Lan Anh.
- Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD519625 và AD519642, với tài sản gắn liền trên đất là Căn hộ số 214 No.5 (Diện tích: 73,43m²) và Căn hộ số 616 No.5 (Diện tích: 82,32 m²) Chung cư No.5, khu nhà ở Pháp Vân, Hà Nội.
- Quyền sử dụng đất tại lô đất số 237(4), xóm 16 thôn Thị Cẩm, xã Xuân Phương, huyện Từ Liêm, Hà Nội (nay là số nhà 194 đường Phúc Diễn), diện tích 340m².
- Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại lô đất số 219 xóm 16 thôn Thị Cẩm, xã Xuân Phương, huyện Từ Liêm, Hà Nội (hiện tại là số nhà 311 đường Phúc Diễn), diện tích 300m².

2.2 Đầu tư vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn	343.000.000.000		343.000.000.000	343.000.000.000		343.000.000.000
Cộng	343.000.000.000		343.000.000.000	343.000.000.000		343.000.000.000

Thông tin sử dụng để đánh giá giá trị hợp lý của khoản đầu tư là BCTC của Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn chưa được kiểm toán.

Chi tiết tỷ lệ vốn nắm giữ và quyền biểu quyết ở từng Công ty như sau:

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Vốn góp của CSH	Tỷ lệ nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Vốn góp của CSH	Tỷ lệ nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn	49.000.000.000	16,33%	16,33%	49.000.000.000	18,66%	18,66%

3. Phải thu khách hàng**3.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tập đoàn Geleximco - Công ty CP	258.794.850	-
Công ty Cổ phần FMEDIA	-	468.959.130
Các khách hàng còn lại	4.335.133.936	5.335.282.772
Cộng	4.593.928.786	5.804.241.902

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

3.2 Phải thu của khách hàng là các bên liên quan

Xem thuyết minh VII.2

4. Trả trước cho người bán**4.1 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH Thiết bị và Công nghệ Hoàng Khôi	348.073.621	-
Viện Kiến trúc Quy hoạch Đô thị và Nông thôn	647.149.000	647.149.000
Công ty Cổ phần Hawee Cơ điện	-	493.039.765
Các khách hàng còn lại	208.977.745	414.963.590
Cộng	<u>1.204.200.366</u>	<u>1.555.152.355</u>

4.2 Trả trước cho người bán là bên liên quan

Không phát sinh

5. Phải thu khác**5.1 Phải thu khác ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
Lãi tiền gửi, cho vay				
+ Ngân hàng TMCP An Bình - CN Hà Nội	-	-	46.808.219	-
+ Tập Đoàn GELEXIMCO - Công ty CP	35.524.872.004	-	233.614.261.186	-
Phải thu khác - Tập Đoàn GELEXIMCO - Công ty CP (*)	-	-	31.420.995.757	-
Tập Đoàn GELEXIMCO - Công ty CP - Dự án Geleximco Lê Trọng Tấn (**)	2.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn PICENZA Việt Nam - Dự án Khu phố Châu Âu bên bờ sông Cầu (***)	75.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn PICENZA Việt Nam - Dự án Khu đô thị số 1 Sơn La (****)	332.810.000.000	-	-	-
Phí bảo trì 2%	10.800.000.000	-	9.300.000.000	-
Phải thu người lao động	95.016.000	-	36.500.000	-
Ký quỹ, ký cược	116.000.000	-	-	-
Phải thu khác	301.241.612	-	10.285.150	-
Cộng	<u>456.647.129.616</u>	<u>-</u>	<u>274.428.850.312</u>	<u>-</u>

5.2 Phải thu khác dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
Tập Đoàn GELEXIMCO - Công ty CP - Dự án Geleximco Lê Trọng Tấn (**)	-	-	482.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn PICENZA Việt Nam - Dự án Khu phố Châu Âu bên bờ sông Cầu (***)	-	-	250.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn PICENZA Việt Nam - Dự án Khu đô thị số 1 Sơn La (****)	-	-	332.810.000.000	-
Phí bảo trì 2%	1.800.000.000	-	1.500.000.000	-
Phải thu khác	84.377.000	-	84.377.000	-
Cộng	<u>1.884.377.000</u>	<u>-</u>	<u>1.066.894.377.000</u>	<u>-</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

(*): Phải thu sau khi thanh lý và chấm dứt Hợp đồng hợp tác kinh doanh GELE-ABSC/2015 ngày 26/05/2019 giữa Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Hà Nội (nay là Tập đoàn GELEXIMCO-Công ty CP) và Công ty cổ phần Ngôi Sao An Bình về việc hợp tác đóng góp dự án "Nhà ở cao tầng-Khu đô thị thành phố Giao lưu", hạng mục "Công trình nhà ở thương mại kết hợp công cộng dịch vụ (TM1 và TM2)" theo thỏa thuận chấm dứt và thanh lý hợp đồng ngày 30/12/2019.

(**): Tiền bồi thường thu được từ việc chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 11/02/2015 giữa Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Hà Nội (nay là Tập đoàn GELEXIMCO-Công ty CP), đặt cọc để tham gia hợp tác kinh doanh dự án "Chung cư C26-CC1 tại khu đô thị mới Lê Trọng Tấn" theo thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 22/09/2020.

(***): Khoản góp vốn hợp tác kinh doanh xây dựng dự án "Khu phố Châu Âu bên bờ Sông Cầu" do Công ty Cổ phần Tập đoàn PICENZA Việt Nam làm chủ đầu tư theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 1218/ABSC-PICENZA/2018 ký ngày 06/12/2018 giữa Công ty Cổ phần Ngôi sao An Bình và Công ty Cổ phần Tập đoàn PICENZA Việt Nam.

- Hình thức hợp tác: Công ty góp vốn 312,5 tỷ đồng để thực hiện đầu tư dự án hưởng lợi nhuận chia từ dự án, 3 tháng 1 lần Công ty Picenza sẽ tạm phân chia 1 phần lợi nhuận cho Công ty tối thiểu 8%/năm tính trên số vốn góp và thời gian góp thực tế. Cuối kỳ hợp tác 2 bên sẽ thực hiện đối chiếu và thanh quyết toán phần lợi nhuận;
- Hoàn vốn: Bên A sẽ hoàn trả bên B 10% vốn góp kể từ tháng thứ 9 từ ngày bên A nhận được khoản đầu tư;
- Thời gian hợp tác: 30 tháng tính từ thời gian Công ty chuyển tiền.

Theo Biên bản làm việc ngày 11/01/2021, Công ty sẽ thanh lý và chấm dứt hợp đồng hợp tác kinh doanh thu hồi vốn đầu tư.

(****): Khoản góp vốn hợp tác kinh doanh xây dựng dự án " Khu phố đô thị số 1 tại phường Chiềng An, thành phố Sơn La" do Công ty Cổ phần Tập đoàn PICENZA Việt Nam làm chủ đầu tư theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 686/ABSC-PICENZA/2019 ký ngày 15/10/2019 giữa Công ty Cổ phần Ngôi sao An Bình và Công ty Cổ phần Tập đoàn PICENZA Việt Nam. Vốn góp và lợi nhuận sẽ được tính và hoàn trả lại cuối kỳ hợp tác đầu tư, 60 tháng kể từ ngày Công ty Cổ phần Tập đoàn PICENZA Việt Nam nhận đủ vốn góp. Lợi nhuận được hưởng được tính trên căn cứ: lợi nhuận của dự án (doanh thu trừ đi chi phí thực hiện hợp tác kinh doanh và các chi phí khác có liên quan), tỷ lệ vốn góp và thời gian góp vốn.

Theo Biên bản làm việc ngày 11/01/2021, Công ty sẽ thanh lý và chấm dứt hợp đồng hợp tác kinh doanh thu hồi vốn đầu tư.

5.3 Phải thu khác là các bên liên quan

Xem thuyết minh VII.2

6. Nợ xấu

6.1 Các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán, hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
Các khoản phải thu, cho vay ngắn hạn						
Viện Kiến trúc Quy hoạch Đô thị và Nông thôn	647.149.000	(647.149.000)	-	647.149.000	(647.149.000)	-
Cộng	647.149.000	(647.149.000)	-	647.149.000	(647.149.000)	-

6.2 Đánh giá của Công ty về khả năng thu hồi nợ quá hạn

Công ty đã đánh giá và trích lập dự phòng đối với các khoản nợ quá hạn, nợ không có khả năng thu hồi với sự thận trọng phù hợp. Công ty sẽ tiếp tục thực hiện các biện pháp để đảm bảo thu hồi được số nợ quá hạn.

7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Thành phẩm bất động sản	1.890.603.630	-	470.725.537.613	-
Cộng	1.890.603.630	-	470.725.537.613	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà của vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá				
Tại ngày đầu năm	17.871.237.800	1.289.261.957	309.477.763	19.469.977.520
Hủy bỏ tài sản (*)	3.694.575.144	1.289.261.957	309.477.763	5.293.314.864
Tại ngày cuối năm	14.176.662.656	-	-	14.176.662.656
Hao mòn lũy kế				
Tại ngày đầu năm	5.810.411.259	1.289.261.957	260.242.880	7.359.916.096
Khấu hao trong năm	591.477.936	-	49.234.883	640.712.819
Hủy bỏ tài sản (*)	3.694.575.144	1.289.261.957	309.477.763	5.293.314.864
Tại ngày cuối năm	2.707.314.051	-	-	2.707.314.051
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	12.060.826.541	-	49.234.883	12.110.061.424
Tại ngày cuối năm	11.469.348.605	-	-	11.469.348.605

(*) Hủy bỏ tài sản cố định theo Quyết định số 21/QĐ-GLH của Hội đồng quản trị ngày 31/12/2020

Trong đó:

Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng	:	0 đồng
Nguyên giá TSCĐ cuối năm chờ thanh lý	:	0 đồng
Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ đã dùng thế chấp, cầm cố, đảm bảo khoản vay	:	0 đồng

9. Phải trả người bán**9.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Hawee Cơ điện	3.025.699.632	3.025.699.632	11.531.720.508	11.531.720.508
Công ty TNHH Quản lý xây dựng Vincom 1	-	-	100.070.661.673	100.070.661.673
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Bảo Vệ Minh Long- DA.An Bình City	-	-	2.245.830.400	2.245.830.400
Công ty Cổ phần xây dựng số 9	715.118.189	715.118.189	3.025.395.492	3.025.395.492
Công ty Cổ phần xây dựng Phát triển nhà đẹp An Thịnh	772.091.811	772.091.811	422.836.353	422.836.353
Tập Đoàn GELEXIMCO - Công ty CP	4.024.622.703	4.024.622.703	2.611.346.974	2.611.346.974
Các nhà cung cấp còn lại	4.131.517.852	4.131.517.852	20.916.762.103	20.916.762.103
Cộng	12.669.050.187	12.669.050.187	140.824.553.503	140.824.553.503

9.2 Phải trả người bán là các bên liên quan

Xem thuyết minh VII.2

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

10. Người mua trả tiền trước**10.1 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Bắc	-	769.136.084
Các khách hàng còn lại	100.540.000	1.799.380.667
Cộng	<u>100.540.000</u>	<u>2.568.516.751</u>

10.2 Người mua trả tiền trước là các bên liên quan

Không phát sinh

11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**11.1 Thuế phải nộp**

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong năm</u>	<u>Số đã nộp trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	26.534.158.222	8.639.491.385	17.894.666.837
Thuế thu nhập cá nhân	111.056.315	383.856.042	494.912.357	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	105.935.570	105.935.570	-
Các loại thuế khác	104.902.215	3.000.000	41.286.406	66.615.809
Cộng	<u>215.958.530</u>	<u>27.026.949.834</u>	<u>9.281.625.718</u>	<u>17.961.282.646</u>

11.2 Thuế phải thu

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong năm</u>	<u>Số đã nộp trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	396.859.425	396.859.425	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.055.153.966	4.055.153.966	-	-
Cộng	<u>4.452.013.391</u>	<u>4.452.013.391</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Thuế GTGT

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

Cho vay : Không chịu thuế

Nước sạch : 5%

Hoạt động khác : 10%

Thuế xuất, nhập khẩu

Công ty kê khai và nộp theo thông báo của Hải quan.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

12. Phải trả người lao động

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Lương tháng 13	-	708.088.154
Cộng	<u>-</u>	<u>708.088.154</u>

13. Chi phí phải trả**13.1 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Lãi vay	-	215.753.425
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn HH, thành phẩm BĐS đã bán	1.868.760.573	195.588.746.845
Các khoản trích trước khác	225.620.770	902.421.038
Cộng	<u>2.094.381.343</u>	<u>196.706.921.308</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

14. Phải trả khác**14.1 Phải trả ngắn hạn khác**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bảo hiểm xã hội	-	21.210.294
Kinh phí công đoàn	-	139.108.484
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	110.000.000	3.168.542.357
Phí bảo trì 2%	10.178.612.874	159.494.000
Công ty Cổ phần Vincom Retail	-	429.395.069.726
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Bình	-	391.612.171.000
Phải trả tiền cổ tức	55.000.000.000	-
Phải trả, phải nộp khác	4.771.574.119	4.090.260.730
Cộng	70.060.186.993	828.585.856.591

15. Vay và nợ thuê tài chính**15.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng TMCP An Bình (*) - CN Hoàng Quốc Việt	125.000.000.000	125.000.000.000	12.500.000.000	125.000.000.000	12.500.000.000	12.500.000.000
Cộng	125.000.000.000	125.000.000.000	12.500.000.000	125.000.000.000	12.500.000.000	12.500.000.000

15.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn						
Ngân hàng TMCP An Bình (*) - CN Hoàng Quốc Việt	62.500.000.000	62.500.000.000	-	62.500.000.000	-	-
Cộng	62.500.000.000	62.500.000.000	-	62.500.000.000	-	-

Chi tiết các khoản vay ngân hàng

(*): Khoản vay Ngân hàng TMCP An Bình - CN Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng số 6312/18/TD-TT/II.24 ngày 28/12/2018: Số tiền vay là 250 tỷ đồng cho mục đích góp vốn hợp tác đầu tư dự án "Khu phố Châu Âu bên bờ Sông Cầu" do Công ty Cổ phần Tập đoàn PICENZA Việt Nam làm chủ đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 1218/ABSC-PICENZA/2018 được ký ngày 06/12/2018 giữa Công ty cổ phần Glexhomes (trước đây là Công ty Cổ phần Ngôi Sao An Bình) và Công ty cổ phần Tập đoàn PICENZA Việt Nam. Thời hạn vay là 30 tháng, lãi suất theo giấy nhận nợ từng lần, lãi và gốc trả đều 03 tháng/lần. Tài sản đảm bảo bao gồm quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư nêu trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

16. Vốn chủ sở hữu**16.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	550.000.000.000	285.776.561.644	835.776.561.644
Tăng vốn từ lợi nhuận	-	10.688.479.383	10.688.479.383
Số dư cuối năm trước	550.000.000.000	296.465.041.027	846.465.041.027
Số dư đầu năm nay	550.000.000.000	296.465.041.027	846.465.041.027
Tăng vốn từ lợi nhuận	-	85.450.056.589	85.450.056.589
Chia cổ tức, lợi nhuận (*)	-	(55.000.000.000)	(55.000.000.000)
Số dư cuối năm nay	550.000.000.000	326.915.097.616	876.915.097.616

(*) Chia cổ tức theo Nghị Quyết số 34B ngày 24/04/2020 của Đại hội đồng cổ đông về việc thông qua phương án chi trả cổ tức năm 2019 bằng tiền mặt, tỷ lệ chi trả 10% trên mệnh giá.

16.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Hà Nội	-	300.000.000.000
Vũ Thị Minh Trang	332.400.000.000	2.900.000.000
Vũ Thị Hải Nga	42.750.000.000	15.750.000.000
Nguyễn Thị Giang	27.500.000.000	27.500.000.000
Ông Vũ Đức Quý	-	109.850.000.000
Ông Vũ Anh Tuấn	109.850.000.000	-
Vốn góp của các cổ đông khác	37.500.000.000	94.000.000.000
Cộng	550.000.000.000	550.000.000.000

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	550.000.000.000	550.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	550.000.000.000	550.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	55.000.000.000	-

Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	5.500.000	5.500.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành/bán ra công chúng		
- Cổ phiếu phổ thông	5.500.000	5.500.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	5.500.000	5.500.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:

100.000 VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	500.955.943.693	4.329.906.900
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý tòa nhà	69.046.061.025	55.194.128.670
Doanh thu khác	4.650.969.652	5.733.715.089
Cộng	574.652.974.370	65.257.750.659

1.2 Doanh thu với các bên liên quan

Chi tiết tại Thuyết minh số VII.2

1.3 Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Hàng bán bị trả lại	-	4.232.852.016
Cộng	-	4.232.852.016

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	385.834.933.983	1.112.464.670
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý tòa nhà	69.853.521.373	53.786.119.308
Cộng	455.688.455.356	54.898.583.978

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	948.839.865	33.778.520.777
Lãi hợp đồng hợp tác đầu tư	11.254.438.356	24.193.493.152
Cộng	12.203.278.221	57.972.013.929

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	11.040.205.354	46.401.776.963
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	-	282.490.557
Cộng	11.040.205.354	46.684.267.520

5. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí môi giới	-	118.635.352
Cộng	-	118.635.352

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân viên quản lý	4.914.017.950	5.378.215.745
Chi phí khấu hao TSCĐ	640.712.819	665.184.484
Thuế, phí và lệ phí	-	257.400
Chi phí dự phòng	-	647.149.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.772.860.535	2.002.516.754
Chi phí bằng tiền khác	677.490.603	269.471.711
Cộng	<u>8.005.081.907</u>	<u>8.962.795.094</u>

7. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền phạt, nhận bồi thường hợp đồng thu được	4.225.721.527	4.294.547.159
Các khoản khác	1.008.218.068	1.450.554.268
Cộng	<u>5.233.939.595</u>	<u>5.745.101.427</u>

8. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Các khoản bị phạt	1.316.873.416	700.000.000
Các khoản khác	207.376	17.132.826
Cộng	<u>1.317.080.792</u>	<u>717.132.826</u>

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân công	16.518.687.779	5.378.215.745
Chi phí khấu hao TSCĐ	640.712.819	665.184.484
Chi phí dự phòng	-	647.149.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	58.364.644.588	2.002.516.754
Chi phí khác bằng tiền	35.070.188.026	388.364.463
Cộng	<u>110.594.233.212</u>	<u>9.081.430.446</u>

10. Chi phí thuế TNDN hiện hành

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	23.207.873.755	2.672.119.846
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	7.381.438.433	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	<u>30.589.312.188</u>	<u>2.672.119.846</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

Dưới đây là bảng chi tiết chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phát sinh trong năm của Công ty:

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế	116.039.368.777	13.360.599.229
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận/(lỗ) theo kế toán	-	-
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa trừ lỗ năm trước	116.039.368.777	13.360.599.229
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	116.039.368.777	13.360.599.229
Thuế suất	20%	20%
Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành	23.207.873.755	2.672.119.846

11. Lãi cơ bản 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 cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu:

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	85.450.056.589	10.688.479.383
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty	85.450.056.589	10.688.479.383
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi trong năm		
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (*)	5.500.000	5.500.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	15.536	1.943

(*) Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được xác định như sau:

	Năm nay	Năm trước
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân đầu năm	5.500.000	5.500.000
Số lượng cổ phiếu phát hành thêm lưu hành bình quân trong năm	-	-
Trừ: Số lượng cổ phiếu quỹ mua lại bình quân trong năm	-	-
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	5.500.000	5.500.000

12. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Chỉ tiêu này phản ánh lãi suy giảm trên cổ phiếu, có tính đến sự tác động của các công cụ trong tương lai có thể được chuyển đổi thành cổ phiếu và pha loãng giá trị cổ phiếu.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định như sau:

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	85.450.056.589	10.688.479.383
Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông:	-	-
Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông:	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty	85.450.056.589	10.688.479.383
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi trong năm	-	-
Số BQGQ của CP phổ thông đang lưu hành trong năm	5.500.000	5.500.000
Số BQGQ của CP phổ thông sẽ được phát hành thêm trong năm (*)	-	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	15.536	1.943

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

(*) Cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành thêm trong năm được coi là cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động làm suy giảm lãi trên cổ phiếu, gồm:

- Quyền chọn mua chứng quyền và các công cụ tương đương.
- Công cụ tài chính có thể chuyển đổi.
- Cổ phiếu phổ thông phát hành có điều kiện.
- Hợp đồng được thanh toán bằng cổ phiếu phổ thông hoặc bằng tiền.
- Các quyền chọn đã được mua.
- Quyền chọn bán đã phát hành.

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc niên độ có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong các kỳ sau ngày kết thúc niên độ kế toán.

2. Giao dịch với các bên liên quan

Các bên được xem là các bên liên quan khi một bên có khả năng kiểm soát phía bên kia hoặc tạo ra ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong các quyết định về tài chính và kinh doanh. Các bên có liên quan là các doanh nghiệp kê cả công ty mẹ, công ty con, các cá nhân 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. Các bên 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 chức trách quản lý chủ chốt như Tổng Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

2.1 Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan như sau:

	Năm nay	Năm trước
Hội đồng quản trị		
Tiền lương, thưởng và phụ cấp	132.000.000	132.000.000
Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát		
Tiền lương, thưởng và phụ cấp	1.235.196.000	1.034.094.035

2.2 Các cá nhân có liên quan

Danh sách các cá nhân có liên quan với Công ty gồm:

Tên cá nhân	Mối quan hệ
Ông Vũ Văn Hậu	Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư tổng hợp Hà Nội (Công ty mẹ)
Ông Vũ Văn Tiền	Anh trai ông Vũ Văn Hậu - Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty mẹ

Trong năm 2020, không phát sinh giao dịch với các cá nhân có liên quan nêu trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

2.3 Các bên liên quan khác

Danh sách các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Hà Nội	Công ty mẹ (*)
Tập đoàn GELEXIMCO - Công ty CP (GELEXIMCO)	Ông Vũ Văn Hậu - Cổ đông lớn của GELEXIMCO đồng thời là Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Quản lý vận hành và Khai Thác Bất động sản GELEXIMCO (PME)	Ông Vũ Văn Hậu - Chủ tịch Hội đồng quản trị của PME đồng thời là Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty mẹ
Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình	Ông Vũ Văn Tiền - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị của Ngân hàng là anh trai của Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty mẹ

(*) Ngày 30/12/2020, Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Hà Nội đã chuyển nhượng toàn bộ 3.000.000 cổ phần nắm giữ tại Công ty Cổ phần Glexhomes cho bà Vũ Thị Minh Trang theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 3012/2020/HĐCN.

Giao dịch với các bên liên quan này trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tập đoàn GELEXIMCO - Công ty CP		
Cung cấp dịch vụ cho GELEXIMCO	385.268.045	3.000.000.000
Nhận cung cấp dịch vụ và các chi phí liên quan	14.837.062.918	31.474.679.176
Thu bồi thường hợp đồng đặt cọc Hợp tác kinh doanh	2.000.000.000	-
Lãi cho vay	-	33.444.889.962
Đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	70.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình		
Lãi cho vay	11.040.181.918	46.186.023.528

Tại ngày kết thúc năm tài chính, số dư phải thu, phải trả với các bên liên quan khác như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
<u>Nợ phải thu</u>		
Tập đoàn GELEXIMCO - Công ty CP		
Phải thu về tiền cung cấp dịch vụ	258.794.850	-
Phải thu lãi tiền vay	35.524.872.004	233.614.261.186
Phải thu sau thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	31.614.261.186
Phải thu về tiền đặt cọc Hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	482.500.000.000
Phải thu tiền bồi thường chấm dứt Hợp đồng hợp tác kinh doanh	2.000.000.000	-
Cộng	37.783.666.854	747.728.522.372
<u>Nợ phải trả</u>		
Tập đoàn GELEXIMCO - Công ty CP		
Phải trả về tiền nhận cung cấp dịch vụ	4.024.622.703	2.611.346.974
Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình		
Phải trả nợ vay	12.500.000.000	187.500.000.000
Cộng	16.524.622.703	190.111.346.974

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

Chính sách giá cả đối với các giao dịch giữa Công ty và các bên liên quan khác

Giá dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan là giá bán do Công ty công bố. Việc mua hàng hóa và dịch vụ từ các bên liên quan được thực hiện theo giá thị trường.

Các khoản công nợ phải thu không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu từ các bên liên quan.

4. Thông tin so sánh

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

Người lập biểu

Nguyễn Thu Trang

Kế toán trưởng

Vũ Thị Chinh

Lập ngày 06 tháng 03 năm 2021

Tổng Giám đốc



Trần Nam Trung