

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư
Thương Mại Bất Động Sản
An Dương Thảo Điền

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh

Công ty: Công Ty CP Đầu Tư Thương Mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền

Trụ sở chính: - Số 02 Ngô Đức Kế, P Bến Nghé, Quận 1, TPHCM

Điện thoại: 028. 38226586 Fax: 028. 38226826

Người thực hiện công bố thông tin: Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

Địa chỉ: Số 02 Ngô Đức Kế, P Bến Nghé, Quận 1, TPHCM

Điện thoại: 028. 38226586 Fax: 028. 38226826

Loại thông tin công bố: ☐ 24h ☐ 72h ☐ Yêu cầu ☐ Bất thường ☒ Định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo thường niên năm 2020

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

Ngày 22 tháng 04 năm 2021

Người thực hiện công bố thông tin

(Ký, ghi rõ họ tên)



Đỗ Nguyễn Tuyết Vân



An Dương Thao Dien



An Dương Thao Dien

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN

Số 2 Ngô Đức Kế, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: 84-028 6275 4816

Website: www.adtdgroup.com



2020

BẢO CẢO

THƯỜNG NIÊN



MỤC LỤC

- 01 >>> THÔNG TIN CHUNG
- 02 >>> TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH TRONG NĂM 2020
- 03 >>> BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
- 04 >>> ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
- 05 >>> BÁO CÁO QUẢN TRỊ CÔNG TY
- 06 >>> BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN 2020



PHẦN I

THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát

Quá trình hình thành và phát triển

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Mô hình quản trị và bộ máy quản lý

Định hướng phát triển

Các nhân tố rủi ro



**AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN
MANG TRONG MÌNH NHỮNG KHÁT KHAO
VÀ HOÀI BÃO TO LỚN**

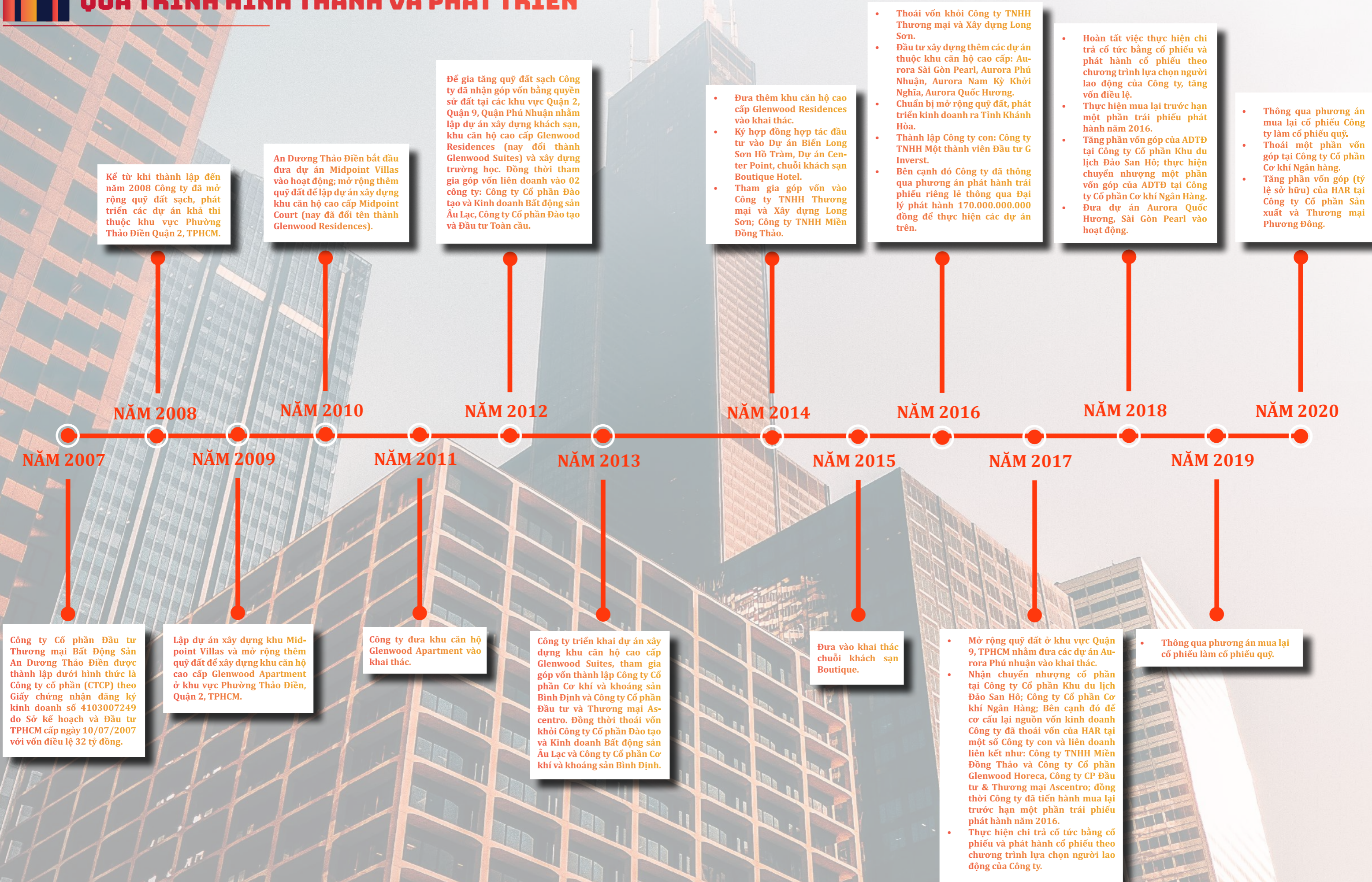
Tên công ty	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền
Giấy CNĐKDN số	0305087904 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 10/07/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 14/05/2019
Vốn điều lệ	1.013.501.000.000 đồng
Vốn đầu tư của chủ sở hữu tại ngày 31/12/2020	1.013.501.000.000 đồng
Địa chỉ	Số 2 Ngô Đức Kế, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
Số điện thoại	84-028 6275 4816
Website	www.adtdgroup.com
Mã cổ phiếu	HAR
Sàn chứng khoán	HOSE



An Dương Thảo Điền



QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

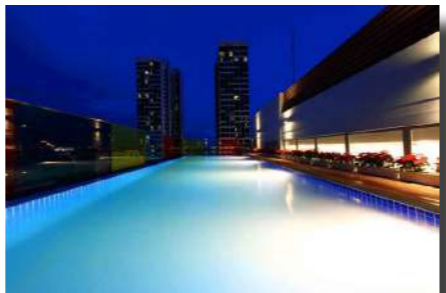




NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

1. Các lĩnh vực hoạt động chính:

- Kinh doanh bất động sản: Cho thuê các bất động sản chưa hoàn thành từ các dự án đầu tư, Bán các bất động sản đã hoàn thành dự án;
- Cung cấp dịch vụ cho thuê căn hộ, khách sạn (trên các dự án đã hoàn thành).



2. Các lĩnh vực kinh doanh khác:

- Giáo dục, mua bán các mặt hàng trang trí nội thất, đồ gỗ, vật liệu xây dựng, mua bán nông sản;
- Bên cạnh đó Công ty đã dần chuyển sang mô hình Holding sau khi sáp nhập các Công ty con có đa ngành nghề như: xây dựng kho bạc, sản xuất kết sắt, xe chở tiền, cho thuê BĐS, sản xuất – kinh doanh chất tẩy rửa, hóa chất, kinh doanh trung tâm thương mại,...



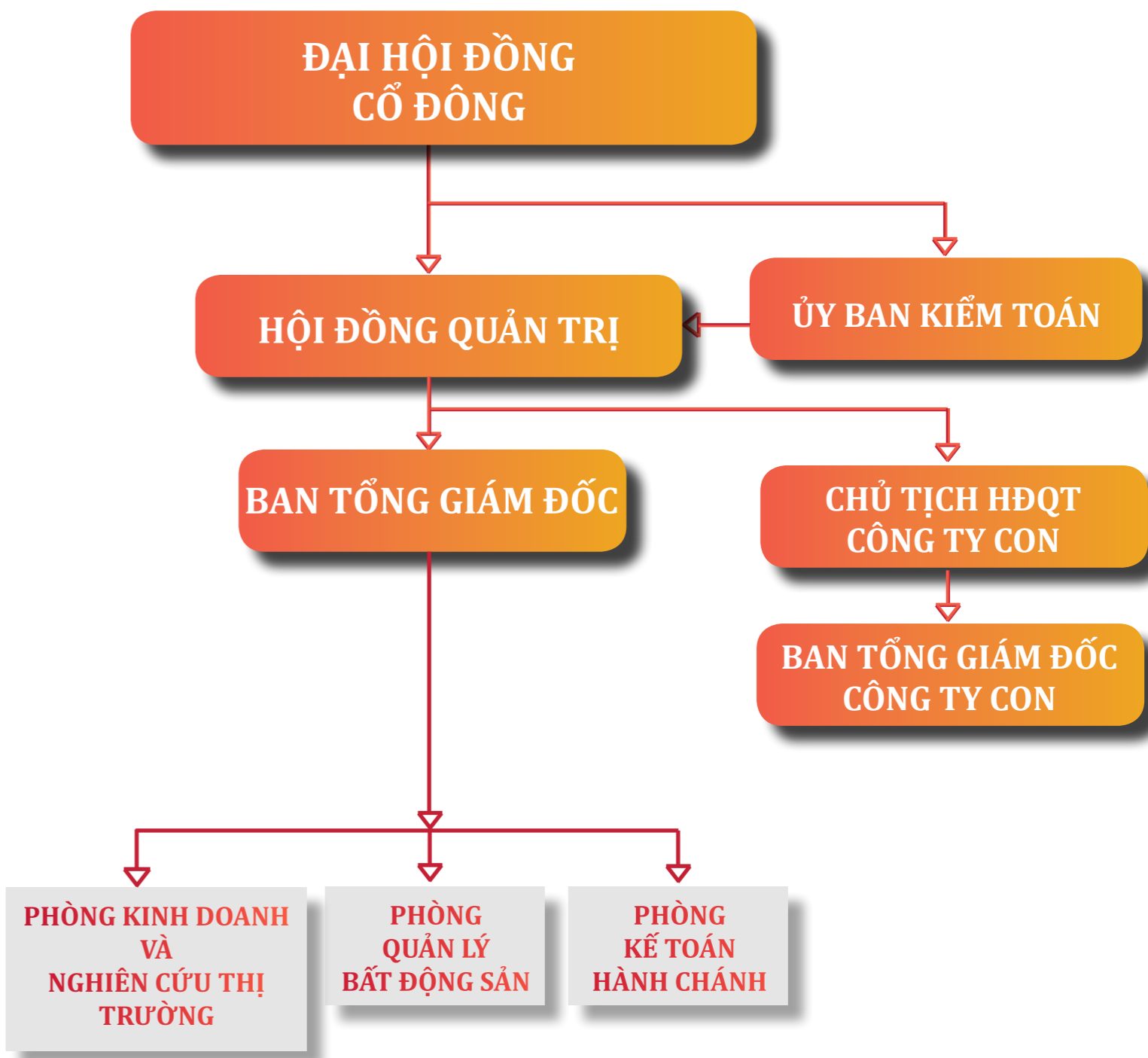
ĐỊA BÀN KINH DOANH

Trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

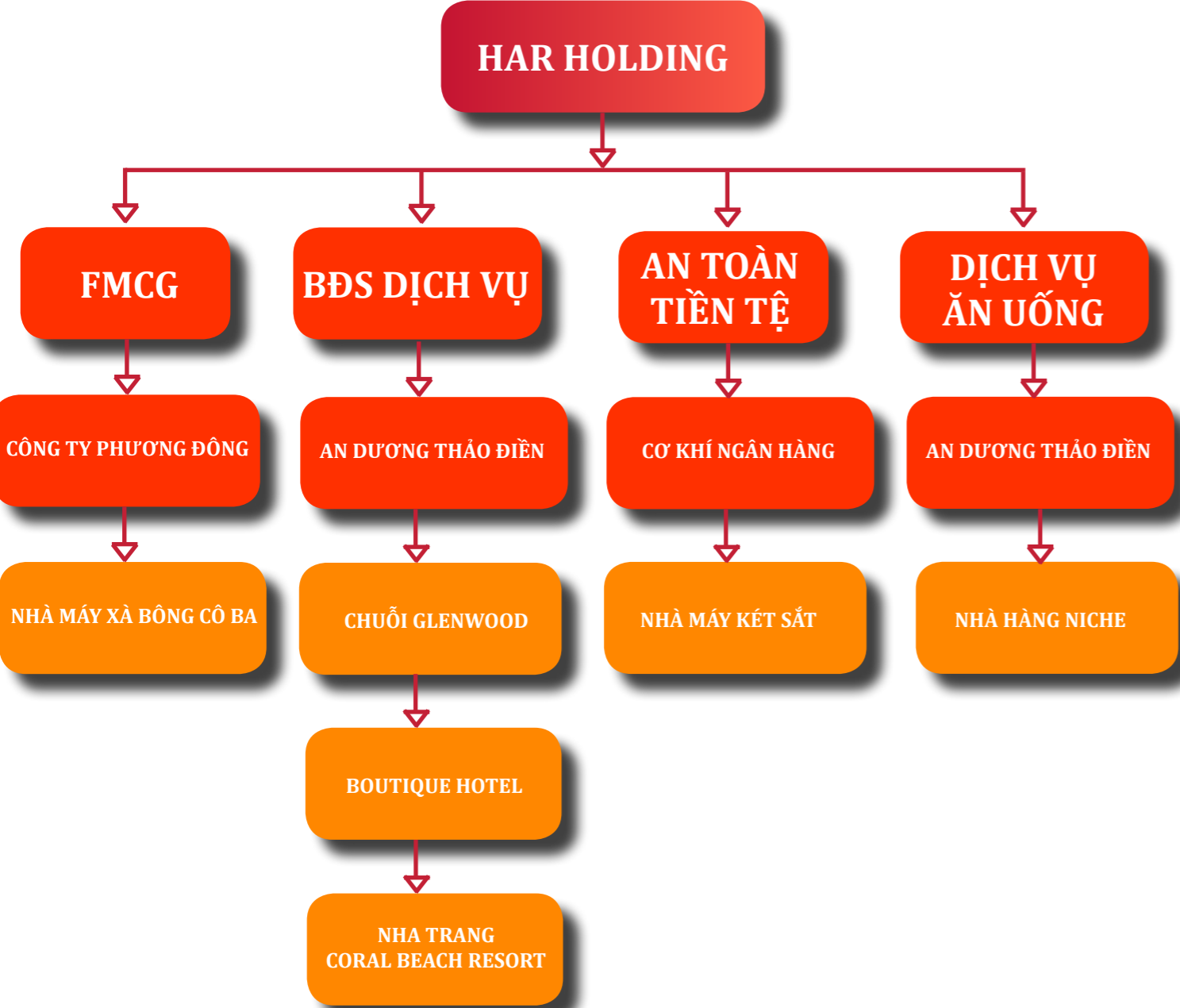


SƠ ĐỒ TỔ CHỨC

CƠ CẤU TỔ CHỨC



MÔ HÌNH HOẠT ĐỘNG



DANH SÁCH CÔNG TY CON, LIÊN KẾT TẠI NGÀY 31/12/2020

CÔNG TY CON

STT	Thông tin	Tỷ lệ
1	Công ty Cổ phần Khu Du lịch Đảo San Hô	99%
	• Địa chỉ: Thôn Tây, Xã Ninh Vân, Thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa.	
	• Hoạt động kinh doanh chính: Resort, dịch vụ du lịch, ăn uống, giải trí.	
	• Giá trị vốn góp: 144.013.720.000 đồng.	
2	Công ty TNHH MTV Đầu tư G Invest	100%
	• Địa chỉ: P1901 (tầng 19) Mê Linh Point tower, Số 2 Ngô Đức Kế, Phường Bến Nghé, Quận 1, TPHCM.	
	• Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh, cho thuê bất động sản.	
	• Giá trị vốn góp: 42.000.000.000 đồng.	

CÔNG TY LIÊN KẾT

STT	Thông tin	Tỷ lệ
1	Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Phương Đông	48,68%
	• Địa chỉ: 40 Kim Biên, Phường 13, Quận 5, TPHCM.	
	• Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh chất tẩy rửa, hóa chất, kinh doanh trung tâm thương mại.	
	• Giá trị vốn góp: 363.640.054.755 đồng.	
2	Công ty Cổ phần Cơ Khí Ngân Hàng	21%
	• Địa chỉ: 07 Phạm Văn Hai, Phường 1, Quận Tân Bình, TPHCM.	
	• Hoạt động kinh doanh chính: Xây dựng kho bạc, sản xuất kết sắt, xe chở tiền.	
	• Giá trị vốn góp: 29.408.534.667 đồng	



CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

- Phấn đấu đưa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền trở thành một tập đoàn đầu tư đa ngành, đồng thời giữ vững và tiếp tục phát triển ngành nghề chủ lực của Công ty là kinh doanh bất động sản, đầu tư các dự án với chuẩn mực mới của phân khúc cao cấp trong ngành bất động sản.
- Tiếp tục xây dựng thương hiệu và tên tuổi trên chất lượng dự án và kiến trúc độc đáo, khác biệt nhằm mang đến những sản phẩm khác biệt cho khách hàng, từ đó làm bước đệm phát triển bất động sản thương mại hàng đầu Việt Nam.
- Luôn tối đa hóa lợi nhuận cho cổ đông và nhà đầu tư, chú trọng đặt lợi ích của cổ đông và khách hàng lên ưu tiên hàng đầu. Ngoài ra, Công ty luôn đề ra chiến lược kinh doanh nhằm gia tăng quy mô và lợi nhuận doanh nghiệp để đứng vào top các doanh nghiệp lớn trong ngành bất động sản và thị trường chứng khoán Việt Nam.
- Đào tạo và phát triển nguồn nhân lực có kỹ năng chuyên môn và hiệu quả làm việc cao.





CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

Về sản phẩm: Nâng cao chất lượng sản phẩm để làm hài lòng khách hàng.

- Với phương châm “Chất lượng sản phẩm là phương pháp marketing tốt nhất cho danh tiếng và uy tín của An Dương Thảo Điền”. Vì vậy, Công ty không ngừng tìm kiếm những cơ hội để gia tăng quỹ đất sạch đồng thời luôn chủ động nắm bắt nhu cầu của khách hàng, kiến tạo những không gian sống với nét kiến trúc độc đáo, mới lạ nhưng vẫn đảm bảo tính hài hòa sinh thái trong môi trường sống. Chất lượng sản phẩm được đo lường bằng sự hài lòng trong trải nghiệm và sử dụng sản phẩm của khách hàng, đối tác từ đó làm nền tảng phát triển trường tồn của Công ty.

Về chiến lược cạnh tranh: Liên kết để cạnh tranh và phát triển.

- Đối với thị trường BĐS thương mại, An Dương Thảo Điền xác định là quy mô Công ty tương đối nhỏ vì vậy chiến lược liên kết để phát triển và cạnh tranh là phù hợp với giai đoạn hiện nay và trong tương lai.

Về hoạt động đầu tư: Liên kết các đối tác tiềm năng, tăng cường quỹ đất.

- An Dương Thảo Điền vẫn tiếp tục hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước để thực hiện các dự án dựa trên nền tảng Công ty đang sở hữu. Đồng thời, qua quá trình hợp tác, phát triển này là thời gian Công ty học hỏi kinh nghiệm phát triển, cũng như tích lũy quy mô doanh nghiệp.
- Bên cạnh đó, An Dương Thảo Điền không ngừng tích lũy gia tăng, mở rộng quỹ đất. Quỹ đất là lợi thế rất lớn đối với các doanh nghiệp phát triển bất động sản. An Dương Thảo Điền luôn tận dụng các cơ hội để gia tăng quỹ đất với chi phí hợp lý nhất.
- Đây là những chiến lược cần thiết trong dài hạn để đảm bảo cho quá trình tăng trưởng Công ty và đang được Công ty thực hiện thông qua việc thu tóm – sáp nhập, mở rộng quy mô doanh nghiệp cũng như quỹ đất.

Về tiêu chuẩn chất lượng: Cam kết về tiêu chuẩn chất lượng đẳng cấp của sản phẩm và dịch vụ.

- Tiêu chuẩn là yếu tố dễ bị bỏ qua do áp lực quá trình tăng trưởng quy mô. Lúc này bộ máy quản lý khó theo kịp về tiêu chuẩn và chất lượng bị nói lỏng. An Dương Thảo Điền nhận thức đây là vấn đề cần tránh khỏi trong quá trình phát triển. Công ty tập trung ở phân khúc trung và cao cấp nên yếu tố tiêu chuẩn chất lượng dự án và dịch vụ là điều kiện sống còn của thương hiệu.

Về bộ máy tổ chức quản lý: Xây dựng mô hình quản trị chuyên nghiệp và hiệu quả.

- Năm 2020, An Dương Thảo Điền vẫn giữ nguyên mô hình quản trị holding để thực thi hiệu quả chỉ đạo của Hội đồng quản trị Công ty. Bên cạnh đó, Công ty tiến hành lựa chọn các đối tác tư vấn quản trị chuyên nghiệp để thực thi.

Về chính sách nhân sự: Con người là yếu tố quan trọng.

- Để phát triển chiến lược dài hạn đòi hỏi An Dương Thảo Điền phải có những nhân sự chất lượng và đầy đủ năng lực. Đây là một trong những yếu tố quan trọng hàng đầu. Công ty nhận thức rõ vấn đề này và luôn tìm kiếm, sắp xếp nguồn nhân lực phù hợp với định hướng tương lai. Bên cạnh đó, Công ty luôn tạo nên một môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động và thân thiện để thu hút và giữ chân nguồn nhân lực giỏi.

Về nguồn vốn Công ty: Sử dụng nguồn vốn vay hợp lý và hiệu quả nhất.

- Với mục tiêu đứng đầu thị trường bất động sản, Công ty đòi hỏi phải có nguồn vốn lớn và tập trung. An Dương Thảo Điền định hướng sử dụng nguồn vốn vay trong cơ cấu vốn của dự án ở mức hợp lý và an toàn đối với cơ cấu tài chính chung của doanh nghiệp. Công ty ưu tiên sử dụng các nguồn vốn vay dài hạn với chi phí hợp lý nhất có thể, đảm bảo dòng tiền hoạt động của Công ty luôn ở mức an toàn và đảm bảo các nhu cầu thanh toán.

CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- Công ty Cổ phần Đầu tư Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền luôn xem phát triển bền vững là một trong những vấn đề nghị sự quan trọng nhất trong định hướng hoạt động kinh doanh của mình. Ban lãnh đạo Công ty không chỉ nỗ lực gia tăng lợi nhuận Công ty, tối đa hóa lợi ích cho cổ đông, mà An Dương Thảo Điền còn thực hiện chia sẻ một phần lợi ích kinh tế vào các hoạt động vì môi trường, xã hội, góp phần nâng cao sự phát triển của cộng đồng xã hội trên địa bàn hoạt động của Công ty.



RỦI RO KINH TẾ

- Hoạt động sản xuất kinh doanh của An Dương Thảo Điền không chỉ chịu sự tác động từ những yếu tố bên trong mà còn chịu sự biến động của các biến số kinh tế vĩ mô như: tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế, tình hình lạm phát, chính sách tiền tệ,... Theo đó, mức độ tăng trưởng nền kinh tế là một nhân tố quan trọng quyết định tốc độ tăng trưởng ngành kinh doanh bất động sản của Công ty, khi nền kinh tế tăng trưởng mạnh và ổn định, đồng nghĩa nhu cầu nhà ở, căn hộ, văn phòng làm việc, cao ốc gia tăng.
- Năm 2020 vừa qua được xem là một năm của những khó khăn và thách thức lớn đối với kinh tế thế giới nói chung, Việt Nam cũng không ngoại lệ chủ yếu do sự bùng nổ của đại dịch Covid-19 bắt đầu từ cuối năm 2019. Nhờ những bước đi nhất quán và có sự điều phối rõ ràng của Quốc hội, Chính phủ, Việt Nam thuộc số ít quốc gia trên thế giới đạt mức tăng trưởng dương trong năm 2020. Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, Việt Nam ghi nhận tốc độ tăng trưởng kinh tế dương 2,91% (so với GDP năm 2019 đạt 7,02%), tuy là mức tăng thấp nhất trong giai đoạn 2011 – 2020 và không đạt được mục tiêu tăng trưởng GDP theo kế hoạch đề ra 6,8%, trong khi đó, chỉ số giá tiêu dùng và lạm phát bình quân năm 2020 vẫn được kiểm soát ở mức thấp dưới 4%, tăng lần lượt 3,23% và 2,31%. Trên cơ sở mức tăng trưởng khả quan năm 2020, Việt Nam đã đặt mục tiêu tăng trưởng GDP đạt khoảng 6% và trong giai đoạn 2021 – 2025, tốc độ tăng trưởng GDP bình quân đạt khoảng 6,5% - 7%. Theo đó, thu nhập bình quân đầu người cũng được gia tăng, góp phần cải thiện tâm lý người tiêu dùng, kích thích nhu cầu bất động sản của người dân. Từ đó, các công ty trong ngành này đều được hưởng lợi.
- Theo nghiên cứu của Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, ngành bất động sản đóng góp khoản 4,42% (nếu tính cả các đóng góp gián tiếp của các yếu tố vốn, đất đai, vật liệu, xây dựng... trong lĩnh vực bất động sản thì đóng góp vừa ngành bất động sản còn cao hơn, khoảng 8 – 11%). Trong năm 2020, thị trường bất động sản có sự thay đổi rất nhiều ở từng phân khúc, cụ thể, phân khúc bất động sản bán lẻ, nghỉ dưỡng, khách sạn chịu thiệt hại nặng nề bởi dịch Covid-19, văn phòng, đất nền, chung cư chịu ảnh hưởng nhẹ hơn. Trong khi đó, bất động sản công nghiệp là điểm sáng của thị trường thu hút vốn từ các nhà đầu tư nước ngoài nhờ các hiệp định thương mại tự do và xu hướng dịch chuyển chuỗi sản xuất trên thế giới. Vì thế, Ban lãnh đạo Công ty phải thường xuyên theo dõi, bám sát chặt chẽ nhu cầu thị trường bất động sản nhằm đưa ra những chiến lược đầu tư, kinh doanh thu hút các nhà đầu tư.



RỦI RO VỀ LUẬT PHÁP

- Hiện nay, thị trường bất động sản Việt Nam vẫn còn tồn tại một ảnh hưởng không nhỏ đến từ chính sách pháp luật và quản lý nhà nước. Hệ thống các văn bản pháp lý còn chưa đồng bộ, luật và các quy định chồng chéo, mâu thuẫn nên việc quản lý của chính quyền địa phương gặp vướng mắc trong quá trình xử lý hồ sơ thủ tục cho các dự án phát triển bất động sản. Việc các cơ quan chức năng chậm phê duyệt cấp phép xây dựng dự án hay tạm dừng dự án đang triển khai để rà soát, kiểm tra là nguyên nhân dẫn đến giảm nguồn cung bất động sản, kéo theo lượng giao dịch bất động sản cũng giảm.



- Bên cạnh đó, hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại An Dương Thảo Điền bị chi phối chủ yếu bởi Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Thuế và các văn bản pháp luật khác liên quan đến các ngành nghề kinh doanh và đầu tư của Công ty. Các yếu tố nói trên không những góp phần làm tăng chi phí hoạt động kinh doanh và giá vốn đầu tư dự án của An Dương Thảo Điền, mà còn có thể gây sự gián đoạn hay thậm chí là trì trệ trong phát triển dự án và kinh doanh. Do đó, Công ty luôn nâng cao ý thức tôn trọng pháp luật của nhà nước và để giảm thiểu rủi ro về mặt pháp luật, Công ty thường xuyên theo dõi, cập nhật những biến động trong môi trường luật pháp để kịp thời tham mưu, tư vấn cho Ban lãnh đạo có thể tận dụng tối ưu những điều kiện pháp lý có lợi và giảm thiểu thiệt hại khi một chính sách bất lợi với ngành nghề hoạt động kinh doanh của Công ty được đưa ra.





CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

RỦI RO VỀ CHÍNH SÁCH TÍN DỤNG NGÂN HÀNG

- Với đặc thù riêng ngành bất động sản tại Việt Nam, nguồn lực tài chính cho đầu tư các dự án bất động sản vẫn chưa đa dạng và bền vững, chủ yếu vẫn phụ thuộc nhiều vào nguồn vốn tín dụng ngân hàng và tiền ứng trước của khách hàng, đối tác.
- Ngân hàng Nhà nước đã ban hành các văn bản về tỷ lệ an toàn trong hoạt động của các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài theo hướng giảm dần tỷ lệ nguồn vốn ngắn hạn cho vay trung dài hạn, nâng hệ số rủi ro đối với các khoản cho vay phục vụ mục đích kinh doanh bất động sản. Theo đó, Thông tư số 22/2019/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước chính thức có hiệu lực từ ngày 1/1/2020 với lộ trình tiếp tục kiểm soát tín dụng chảy vào lĩnh vực bất động sản. Cụ thể, từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/03/2020, tỷ lệ tối đa nguồn vốn ngắn hạn được sử dụng cho vay trung, dài hạn là 40%; từ ngày 01/10/2020 đến ngày 30/09/2020 là 37%; từ ngày 01/10/2021 đến ngày 30/09/2022 là 34% và kể từ ngày 01/10/2022 sẽ giảm xuống 30%. Ngoài ra, bên cạnh áp dụng hệ số rủi ro từ 50% - 150% với các khoản vay cá nhân phục vụ mua nhà, hệ số rủi ro khi kinh doanh bất động sản cũng được điều chỉnh tăng từ 150% lên 200%. Việc tỷ lệ vốn ngắn hạn cho vay trung – dài hạn tiếp tục giảm trong năm 2020 sẽ gây ra điều kiện bất lợi trong việc tiếp cận vốn tín dụng của doanh nghiệp và người dân, dẫn đến các nhà đầu tư cũng cần trọng khi đầu tư vào lĩnh vực bất động sản.
- Là doanh nghiệp hoạt động trọng yếu trong đầu tư, kinh doanh bất động sản, các dự án có quy mô lớn, phân khúc cao cấp, biệt thự, nghỉ dưỡng, cho nên những động thái thắt chặt hay nới lỏng của chính sách tín dụng đều ảnh hưởng trực tiếp đến An Dương Thảo Điền. Để giảm thiểu rủi ro từ chính sách tín dụng, Công ty luôn tăng cường sử dụng linh hoạt các nguồn vốn từ cổ đông, nhà đầu tư nhằm xây dựng nguồn vốn linh hoạt và đa dạng hơn cho doanh nghiệp đồng thời giảm bớt sự phụ thuộc vào nguồn vốn vay ngân hàng.



RỦI RO CẠNH TRANH GIỮA CÁC DOANH NGHIỆP CÙNG NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN

- Cạnh tranh trong kinh doanh luôn là vấn đề của mọi doanh nghiệp, không ngoại trừ An Dương Thảo Điền. Hiện nay, Việt Nam là nước có dân số đông và đang trong quá trình phát triển hội nhập, do vậy nhu cầu về nhà ở và cơ sở hạ tầng ngày một lớn. Đây là yếu tố được đánh giá là cơ hội cho sự phát triển của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Bên cạnh các doanh nghiệp trong nước, còn có sự gia tăng áp lực cạnh tranh ngày càng gay gắt đến từ các tổ chức nước ngoài có tiềm lực về tài chính, công nghệ và nhân lực sau khi mạng lưới các Hiệp định thương mại tự do (FTA) có hiệu lực tại Việt Nam. Sự cạnh tranh gay gắt giữa các chủ đầu tư, các doanh nghiệp bất động sản có thể dẫn đến tình trạng nguồn cung bất động sản quá lớn, cạnh tranh về giá, giá vật liệu thô và nhân công tăng.
- Để giảm thiểu những rủi ro trên, Công ty đã xây dựng chiến lược cạnh tranh phù hợp bằng hình thức bao tiêu sản phẩm, cam kết đầu ra của dự án, mang lại dịch vụ tiện ích cho chủ đầu tư và sự tin cậy của khách hàng, đối tác. Thêm vào đó, Công ty luôn cần trọng với rủi ro cạnh tranh bằng việc thường xuyên theo dõi diễn biến của thị trường, cập nhật những thay đổi về nhu cầu và thị hiếu của khách hàng, đồng thời không ngừng đổi mới công nghệ, chất lượng phục vụ để luôn luôn là đơn vị tiên phong trong lĩnh vực kinh doanh của Công ty.



RỦI RO MÔI TRƯỜNG

- Bên cạnh Công ty phải tuân thủ chính sách, luật và quy định do Chính phủ, chính quyền địa phương và các cơ quan quản lý khác ban hành, An Dương Thảo Điền còn chịu sự chi phối của Luật Bảo vệ Môi trường xuất phát từ quá trình phát triển dự án, các hoạt động khai thác, sử dụng đất và xây dựng các tòa nhà. Những yếu tố trên đã tạo ra tình trạng ô nhiễm không khí ở Thành phố Hồ Chí Minh, vì thế nhận thức về môi trường trong lĩnh vực bất động sản đã trở thành một phần không thể thiếu của Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền.
- Trong những năm gần đây, không khí tại Thành phố Hồ Chí Minh đã có những thời điểm chạm mức ô nhiễm cao, gây hại cho sức khỏe, nguyên nhân một phần đến từ các hoạt động xây dựng. An Dương Thảo Điền hoạt động chủ yếu trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, nên trách nhiệm của Công ty đối với môi trường cực kỳ quan trọng, góp phần nâng cao vị thế của Công ty. Để kiểm soát ô nhiễm không khí, Công ty luôn chấp hành và tuân thủ quy định pháp luật về bảo vệ môi trường không khí. Đồng thời, khuyến khích sử dụng các vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường, đảm bảo mật độ cây xanh trong xây dựng và quy hoạch, tăng cường các mảng xanh đúng với mục tiêu của An Dương Thảo Điền.

RỦI RO KHÁC

- Ngoài các rủi ro đã trình bày trên, hoạt động của Công ty còn chịu ảnh hưởng của các rủi ro bất khả kháng như thiên tai, động đất, dịch bệnh, lũ lụt, hỏa hoạn, chiến tranh,... mà khi xảy ra có thể gây thiệt hại đến tài sản cũng như ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của An Dương Thảo Điền. Đây là những rủi ro ít gặp trong thực tế nhưng khi xảy ra thường gây thiệt hại rất lớn về vật chất và con người cũng như tình hình hoạt động chung của Công ty.



PHẦN II

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình hoạt động trong năm 2020

Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án

Tình hình tài chính

Cơ cấu cổ đông

Tổ chức và nhân sự

Báo cáo phát triển bền vững



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TRONG NĂM

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2020

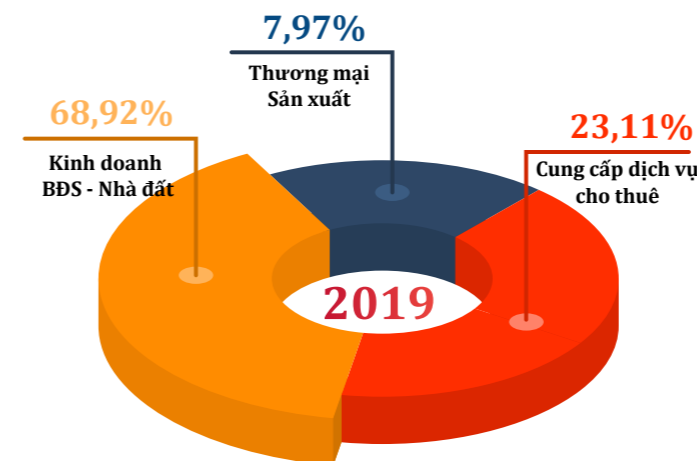
Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2019	Kế hoạch 2020	Thực hiện 2020	% so KH	% so 2019
Tổng doanh thu	163.889.667.644	90.000.000.000	167.167.619.324	185,74%	102,00%
Lợi nhuận sau thuế	6.685.995.175	9.600.000.000	1.984.192.193	20,67%	29,68%

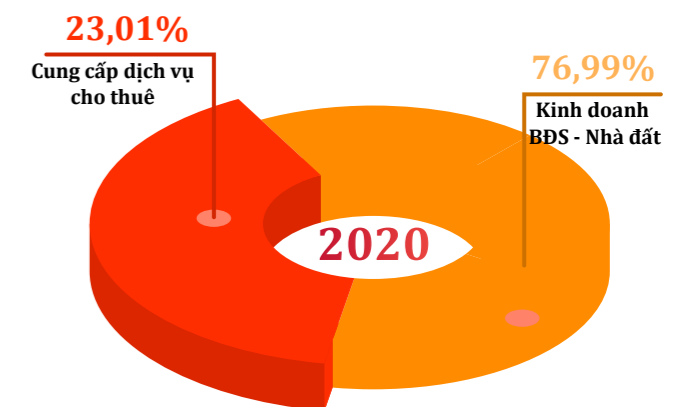
- Năm 2020, đại dịch Covid-19 mở ra một giai đoạn khó khăn cho toàn bộ nền kinh tế thế giới và Việt Nam, thị trường Bất động sản Việt Nam nói riêng đã gặp rất nhiều thách thức trong nửa đầu năm 2020, khi mà nhu cầu nhà ở và số lượng giao dịch của thị trường suy giảm rõ rệt. Đặc biệt, phân khúc cho thuê căn hộ dịch vụ và khách sạn nghỉ dưỡng là hai phân khúc bị ảnh hưởng nặng nề nhất trong 9 tháng đầu năm 2020 do chính sách hạn chế du lịch và nhập cảnh. Theo báo cáo thị trường bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh của Savills, công suất trung bình giảm 20 điểm phần trăm theo quý và giảm 17 điểm phần trăm theo năm. Giá thuê trung bình được tính dựa trên các hợp đồng thuê dài hạn cũng giảm 2% theo quý và theo năm. Trong đó, các dự án Hạng B có giá thuê giảm nhiều nhất 3% theo quý do các dự án có quy mô lớn tại phân khúc này đã áp dụng mức giá ưu đãi lên đến -15% giá thuê theo tháng. Tuy nhiên, với kinh nghiệm tích lũy gần 15 năm qua, An Dương Thảo Điền vẫn vượt kế hoạch về tổng doanh thu do Đại hội đồng cổ đông đề ra, cụ thể: Tổng doanh thu vượt 85,74%, mang về 167,16 tỷ đồng. Bên cạnh những hoạt động chính của Công ty, đóng góp lớn thứ hai vào sự tăng trưởng này phải kể đến mảng kết quả hoạt động tài chính (tiền lãi thu từ chuyển nhượng cổ phần từ Công ty Cổ phần Cơ khí Ngân hàng).
- Bên cạnh đó, về mặt lợi nhuận sau thuế của Công ty, chỉ hoàn thành 20,67% so với kế hoạch đề ra, do trong năm 2020 quy trình cấp phép mới và cấp phép sửa đổi các dự án vẫn tiếp tục kéo dài dẫn đến việc triển khai dự án chậm, đồng thời phát sinh thêm những chi phí khác.
- Nhìn chung, tình hình hoạt động kinh doanh của An Dương Thảo Điền trong năm 2020 vẫn duy trì những kết quả khả quan bất chấp sự bùng nổ của đại dịch Covid-19. Ban lãnh đạo đã tận dụng tối đa các thuận lợi, giảm thiểu tối đa các tác động tiêu cực của nền kinh tế nhờ đó mà tổng doanh thu năm 2020 tăng 2% so với năm 2019. Đây được xem là một thành công đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền.

CƠ CẤU DOANH THU THUẦN

Khoản mục	2019		2020		% tăng/giảm so với năm 2019
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
	(Triệu đồng)	(%)	(Triệu đồng)	(%)	
Cung cấp dịch vụ cho thuê	37.726	23,11%	36.682	23,01%	-2,76%
Kinh doanh BĐS – Nhà đất	112.498	68,92%	122.727	76,99%	9,09%
Thương mại – sản xuất	13.004	7,97%	-	-	-
Doanh thu thuần	163.228	100,00%	159.409	100%	-2,34%



Đối với An Dương Thảo Điền, lĩnh vực cho thuê căn hộ dịch vụ và phân khúc nhà hàng – khách sạn là hai sản phẩm nòng cốt trong hoạt động kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên, bước sang năm 2020, công suất hoạt động của 2 lĩnh vực này đã sụt giảm đáng kể do tác động từ lượng khách quốc tế giảm mạnh trong quý, đầu tiên là nguồn khách từ Trung Quốc, sau đó là từ Hàn Quốc và Châu Âu. Theo dữ liệu của Sở Du lịch TPHCM thống kê cho thấy 90% các doanh nghiệp du lịch vừa và nhỏ đã tạm thời đóng cửa và lượng khách quốc tế giảm 43% theo năm xuống còn 1,3 triệu lượt trong 3 tháng đầu năm. Vì vậy, để phản ứng phù hợp với tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp, và tăng khả năng cạnh tranh, hầu như tất cả các hạng phòng đều thực hiện chính sách ưu đãi giá phòng, trong đó có An Dương Thảo Điền. Doanh thu thuần năm 2020 đạt 159.409.434.070 đồng. Theo đó, phân khúc sản phẩm trọng tâm (Cung cấp dịch vụ cho thuê và Nhà hàng – Khách sạn) giảm nhẹ 2,76%, đóng góp 23,01%, mang lại 36.682 triệu đồng cho Công ty.



Thị trường thuê trong năm 2020 suy giảm trên tất cả phương diện do chịu ảnh hưởng tiêu cực từ dịch bệnh. Vì thế, Công ty đã đưa ra những chiến lược và tăng cường giảm giá cho thuê mặt bằng phù hợp với chủ trương của Nhà nước để chia sẻ khó khăn với khách hàng, đồng thời, Công ty vẫn duy trì hoạt động ở mảng dịch vụ. Bên cạnh đó, kinh doanh bất động sản – nhà đất vẫn là sản phẩm trọng tâm của An Dương Thảo Điền, chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu doanh thu thuần (khoảng 77%). Kết quả khả quan này có được từ việc Công ty có các kế hoạch hành động phù hợp theo các kịch bản ứng phó dịch Covid-19 cho hoạt động kinh doanh ở sản phẩm chủ lực này. Vì thế, công tác chuyển nhượng Bất động sản – Nhà đất vẫn tích cực đẩy mạnh trong bối cảnh biến động của thị trường, do trong quý IV năm nay, Công ty đã chuyển nhượng thành công một số bất động sản với giá chuyển nhượng cao hơn so với năm 2019. Điều này dẫn đến doanh thu thuần ở mảng này tăng từ 112.498 triệu đồng lên 122.727 triệu đồng, tăng trưởng tương đương 9,09%.



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

- Ký hợp tác với Công ty TNHH SaiGon Retreat để mở rộng quỹ đất thuê ở Phường Thảo Điền, Quận 2 với thời hạn 35 năm.
- Đầu tư ngắn hạn vào các bất động sản (Khu vực Saigon Pearl), nhằm tạo khả năng sinh lời và tạo sự thanh khoản cho nguồn vốn Công ty.
- Bên cạnh đó Công ty cũng đã thực hiện mua lại trước hạn trái phiếu phát hành (2016 - 2021).



CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

Tình hình các khoản đầu tư vào Công ty con của An Dương Thảo Điền trong năm qua không thay đổi so với năm 2019, tuy nhiên có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu ở hai Công ty liên kết. Cụ thể như sau:

CÔNG TY CON

Công ty TNHH MTV Đầu tư G Invest	Công ty Cổ phần Khu du lịch Đảo San Hô
Nơi thành lập và hoạt động: Thành phố Hồ Chí Minh	Nơi thành lập và hoạt động: Tỉnh Khánh Hoà
Hoạt động kinh doanh: Kinh doanh bất động sản	Hoạt động kinh doanh: Nhà đất, dịch vụ
Số vốn góp: 42.000.000.000 đồng	Số vốn góp: 144.013.720.000 đồng
Tỷ lệ lợi ích: 100%	Tỷ lệ lợi ích: 99%
Tỷ lệ quyền biểu quyết: 100%	Tỷ lệ quyền biểu quyết: 99%

CÔNG TY LIÊN KẾT

Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Phương Đông	Công ty Cổ phần Cơ khí Ngân hàng
Nơi thành lập và hoạt động: Thành phố Hồ Chí Minh	Nơi thành lập và hoạt động: Thành phố Hồ Chí Minh
Hoạt động kinh doanh: Sản xuất, thương mại	Hoạt động kinh doanh: Thương mại, dịch vụ
Số vốn góp: 363.640.054.755 đồng	Số vốn góp: 29.408.534.667 đồng
Tỷ lệ lợi ích: 48,68%	Tỷ lệ lợi ích: 21%
Tỷ lệ quyền biểu quyết: 48,68%	Tỷ lệ quyền biểu quyết: 21%

ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

Công ty Cổ phần Phát triển nhà G Homes

Nơi thành lập và hoạt động: Thành phố Hồ Chí Minh
Hoạt động kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, xây dựng
Số vốn góp: 28.500.000.000 đồng
Tỷ lệ lợi ích: 5,59%
Tỷ lệ quyền biểu quyết: 5,59%





TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TẠI CHÍNH

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2019	Năm 2020	% Tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	Triệu đồng	1.136.767	1.260.544	10,89%
Doanh thu thuần	Triệu đồng	163.228	159.409	-2,34%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	Triệu đồng	9.867	2.934	-70,27%
Lợi nhuận khác	Triệu đồng	78	-66	-185,65%
Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	9.944	2.867	-71,17%
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	6.686	1.984	-70,32%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	%	(*)	(*)	

CÁC CHỈ TIÊU TẠI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
Hệ số thanh toán ngắn hạn	14,19 lần	1,59 lần
Hệ số thanh toán nhanh	14,19 lần	1,59 lần
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
Hệ số nợ/ Tổng tài sản	7,68%	17,91%
Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	8,32%	21,82%
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
Vòng quay tổng tài sản	0,14 vòng	0,13 vòng
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	4,10%	1,24%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	0,58%	0,19%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	0,64%	0,17%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	6,04%	1,84%

CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN

Tính đến hết năm 2020, cả hai chỉ tiêu về khả năng thanh toán là hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh đều ở mức 1,59 lần, đã có sự sụt giảm đáng kể so với năm 2019 (đạt 14,19 lần), điều này là dễ hiểu do bối cảnh khó khăn chung của thị trường. Nguyên nhân suy giảm của các chỉ số này xuất phát từ việc tốc độ nợ ngắn hạn tăng đột biến do Công ty phát hành riêng lẻ trái phiếu nhằm bổ sung kênh vốn lưu động với mục đích thực hiện đầu tư và hỗ trợ lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Khi tình hình dịch Covid-19 đã được kiểm soát tốt, An Dương Thảo Điền sẽ tiếp tục cải thiện năng lực phát triển các dự án. Từ đó mang lại lợi nhuận cho Công ty, giúp đảm bảo tính thanh khoản an toàn, sẵn sàng đáp ứng nhu cầu thanh toán.

CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN

Trong bối cảnh nền kinh tế gặp nhiều khó khăn do dịch bệnh, đồng thời bị ảnh hưởng một phần từ chính sách tín dụng của ngân hàng, khiến cho các doanh nghiệp bất động sản, trong đó có An Dương Thảo Điền khó tiếp cận nguồn vốn vay từ ngân hàng. Từ đó tạo ra sự dịch chuyển của các doanh nghiệp từ kênh huy động tín dụng ngân hàng sang kênh phát hành trái phiếu. Vì thế, năm 2020, cơ cấu vốn của Công ty đã có sự biến động tương đối lớn so với năm trước, cụ thể tỷ lệ đòn bẩy đạt 17,91%, tăng 10,23% so với cùng kỳ năm trước. Hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu tăng hơn gấp đôi so với năm 2019, đạt 21,82%. Nguyên nhân dẫn đến sự biến động ở khoản mục nợ phải trả là do trong năm Công ty đã tìm kiếm nguồn vốn từ phát hành trái phiếu thay thế nguồn vốn vay từ ngân hàng để đảm bảo duy trì hoạt động các dự án đầu tư. Đây được xem là một cách An Dương Thảo Điền cơ cấu nguồn vốn vay nhằm giảm thiểu rủi ro đến từ chính sách tín dụng, thay vào đó Công ty sẽ kiểm soát được chi phí lãi vay phải trả cho ngân hàng khi phát hành trái phiếu, tăng quy mô vốn hoạt động cho Công ty.

CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG

Về chỉ số năng lực hoạt động: vòng quay tổng tài sản của Công ty giảm nhẹ so với năm 2019, đạt 0,13 vòng, nguyên nhân là do doanh thu thuần có sự sụt giảm. Với các nỗ lực tháo gỡ các nút thắt trong các dự án và triển vọng hồi phục của nền kinh tế năm 2021, Công ty kỳ vọng chỉ tiêu về năng lực hoạt động sẽ đón nhận những tín hiệu tích cực từ thị trường.

CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI

Các chỉ tiêu sinh lời của Công ty giảm so với năm trước một phần phản ánh tình hình khó khăn của thị trường chung. Theo đó, hệ số lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần và hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trên doanh thu thuần giảm lần lượt còn 1,24% và 1,84%; ROE đạt 0,19% và ROA đạt 0,17%. Tuy nhiên, An Dương Thảo Điền kỳ vọng các chỉ tiêu về khả năng sinh lời sẽ cải thiện khi tình hình dịch được kiểm soát.



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

THÔNG TIN CỔ PHẦN TẠI THỜI ĐIỂM 31/12/2020

Vốn điều lệ công ty: 1.013.501.000 đồng

Tổng cổ phiếu phát hành: 101.350.100 cổ phiếu

Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 95.684.090 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu quỹ: 5.666.010 cổ phiếu

Số cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng: 221.000 cổ phiếu

Số cổ phiếu tự do chuyển nhượng: 101.129.100 cổ phiếu

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

STT	Loại cổ đông	SL cổ đông	Số cổ phần	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
I	Cổ đông trong nước	5,429	95.483.764	954.837.640.000	94.21%
	Cổ đông nhà nước	-	-	-	0,00%
	Cổ đông tổ chức	38	15.590.941	155.909.410.000	15.38%
	Cổ đông cá nhân	5,390	79.892.823	798.928.230.000	78.83%
II	Cổ đông nước ngoài	25	200.326	2.003.260.000	0.20%
	Cổ đông tổ chức	6	143.276	1.432.760.000	0.14%
	Cổ đông cá nhân	19	57.050	570.500.000	0.06%
III	Cổ phiếu quỹ	1	5.666.010	56.660.100.000	5.59%
	Tổng cộng	5,455	101.350.100	1.013.501.000.000	100%

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN

STT	Họ tên	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Nguyễn Gia Bảo	12.165.684	12,00%
2	Nguyễn Nhân Bảo	5.866.046	5,79%
3	Nguyễn Thị Thủy	5.990.290	5,91%
4	Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư KGB	7.115.805	7,02%
5	Công ty TNHH Thai Invest International	8.157.917	8,05%

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Trong năm 2020, Công ty không có thay đổi trong vốn đầu tư của chủ sở hữu.

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Tính tới ngày 31/12/2020, số lượng cổ phiếu quỹ của Công ty là 5.666.010.

- Trong năm, Công ty đã thực hiện mua 2 đợt cổ phiếu quỹ: đợt 1 (từ ngày 04/12/2019 đến ngày 02/01/2020): 2.166.010 cổ phiếu quỹ; đợt 2 (từ ngày 04/11 đến ngày 03/12/2020): 3.500.000 cổ phiếu quỹ.
- Giá giao dịch bình quân: 4.127 đồng/cổ phiếu.
- Phương thức giao dịch: khớp lệnh trên thị trường chứng khoán.

CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC

Không có





TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

DANH SÁCH THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Stt	Họ và tên	Chức danh trong HĐQT	Ghi chú
01	Ông Nguyễn Gia Bảo	Chủ tịch	
02	Ông Nguyễn Nhân Bảo	Thành viên	
03	Nguyễn Hải Thanh Bình	Thành viên	
04	Ông Nguyễn Hoài Anh	Thành viên	Ngày bổ nhiệm 24/06/2020
05	Ông Bùi Đức Nhân	Thành viên	

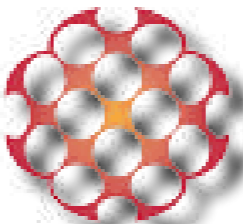
SƠ YẾU LÝ LỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ÔNG NGUYỄN GIA BẢO

Chức vụ	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Năm sinh	1969
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Trường Đại học Năng lượng Moscow – Liên Bang Nga. Tiến sĩ Trường Đại học Năng lượng Moscow – Liên Bang Nga.
Quá trình công tác	
Từ 07/2007 đến 08/2012	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền.
Từ 09/2012 đến 06/2017	Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền.
Từ 07/2017 đến nay	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền.
Tổng số cổ phiếu nắm giữ	12.165.684 cổ phần, chiếm 12,03% vốn điều lệ
Đại diện sở hữu	0 cổ phần
Số cổ phiếu sở hữu cá nhân	12.165.684 cổ phần tương ứng 12,03% vốn điều lệ

ÔNG NGUYỄN NHÂN BẢO

Chức vụ	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc
Năm sinh	1972
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Trường Đại học Kỹ thuật Budapest – Hungary. Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh tại Viện tiền tệ - Trường Đại học BME - Hungary.
Quá trình công tác	
Từ 01/2000 đến 10/2006	Công tác tại Công ty Liên Doanh Intigra Pacific.
Từ 10/2006 đến 07/2007	Công tác tại Công ty CP Phát Triển Hạ Tầng Công Nghệ BSI.
Từ 07/2007 đến 08/2012	Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền; Chức vụ sau: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc.
Từ 09/2012 đến 06/2017	Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền; Chức vụ sau: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc.
Từ 07/2017 đến nay	Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền; Chức vụ: Phó chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc.
Tổng số cổ phiếu nắm giữ	5.866.046 cổ phần, chiếm 5,79% vốn điều lệ
Đại diện sở hữu	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Số cổ phiếu sở hữu cá nhân	5.866.046 cổ phần tương ứng 5,79% vốn điều lệ



An Dương Thảo Điền



TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

SƠ YẾU LÝ LỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ÔNG NGUYỄN HẢI THANH BÌNH

Chức vụ	Thành viên Hội đồng quản trị
Năm sinh	1984
Trình độ chuyên môn	Cử nhân ngành Thương mại. Thạc sỹ khoa học Quản lý Dự án.
Quá trình công tác	
Từ 08/2004 đến 01/2005	Công tác tại Công ty TNHH Colgate – Palmolive Việt Nam.
Từ 05/2006 đến 12/2007	Công tác tại Công ty Mindshare Việt Nam.
Từ 01/2008 đến 05/2008	Công tác tại Công ty Cổ phần Bất động sản Westernland.
Từ 06/2008 đến 12/2009	Công tác tại Phòng Phát triển Kinh doanh Quỹ đầu tư Việt Nam Emerging Capital (Úc).
Từ 03/2011 đến 04/2012	Công tác tại Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh.
Từ 04/2012 đến 12/2020	Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư HFIC.
Từ 09/2012 đến 12/2020	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền.
Tổng số cổ phiếu nắm giữ	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Đại diện sở hữu	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Số cổ phiếu sở hữu cá nhân	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

ÔNG NGUYỄN HOÀI ANH

Chức vụ	Thành viên Hội đồng quản trị
Năm sinh	1991
Trình độ chuyên môn	Cử nhân thiết kế đồ họa Trường Đại Học Hoa Sen.
Quá trình công tác	
Từ 11/2012 đến 12/2017	Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Đầu tư Toàn cầu
Từ 12/2017 đến nay	Công tác tại Công ty TNHH Gia Phát
Từ 06/2020 đến nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền
Tổng số cổ phiếu nắm giữ	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Đại diện sở hữu	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Số cổ phiếu sở hữu cá nhân	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

ÔNG BÙI ĐỨC NHÂN

Chức vụ	Thành viên Hội đồng quản trị
Năm sinh	1983
Trình độ chuyên môn	Thạc sĩ Quản Trị Kinh Doanh (MBA) – Trurowfng Kinh doanh Audencia – Pháp
Quá trình công tác	
Từ 02/2006 đến 07/2007	Công tác tại Công ty Tin Học Thiên Nam
Từ 08/2007 đến 08/2011	Công tác tại Công ty CP Phát Triển Hạ Tầng Công Nghệ BSI
Từ 09/2011 đến 08/2013	Công tác tại Công ty CP Customer Smile
Từ 09/2013 đến 09/2014	Tham gia khóa đào tạo chương trình thạc sĩ quản trị kinh doanh tại trường kinh doanh Audencia – Pháp
Từ 12/2014 đến nay	Công ty TNHH Sản xuất Nước Giải Khát Mercury
Tổng số cổ phiếu nắm giữ	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Đại diện sở hữu	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Số cổ phiếu sở hữu cá nhân	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ



TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

DANH SÁCH THÀNH VIÊN BAN ĐIỀU HÀNH

STT	Họ tên	Chức vụ
1	Nguyễn Nhân Bảo	Tổng Giám đốc
2	Lê Thị Ngọc Ánh	Kế toán trưởng

SƠ YẾU LÝ LỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

BÀ LÊ THỊ NGỌC ÁNH

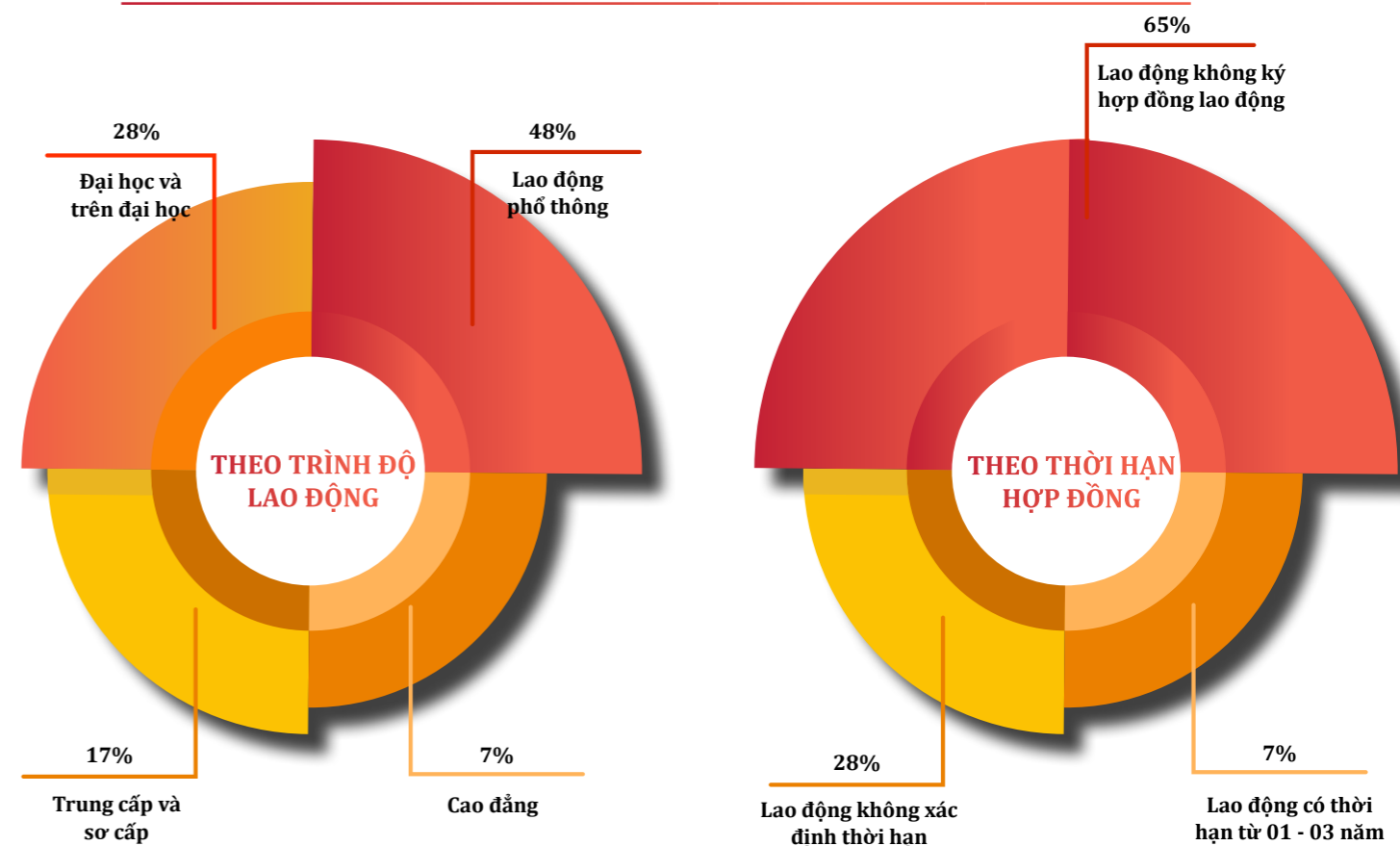
Chức vụ	Kế toán trưởng
Năm sinh	1987
Trình độ chuyên môn	Cử nhân ngành Kế toán tài chính – Đại học Kinh tế TP HCM.
Quá trình công tác	
Từ 09/2009 đến 09/2013	Công tác tại Công ty TNHH Sản xuất Nông sản Dousheng Việt Nam
Từ 09/2013 đến 06/2015	Công tác tại Công ty TNHH Bray Controls Việt Nam
Từ 07/2017 đến 08/2019	Công tác tại Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Xây Dựng DKY
Từ 08/2019 đến nay	Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền.
Tổng số cổ phiếu nắm giữ	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Đại diện sở hữu	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Số cổ phiếu sở hữu cá nhân	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

NHỮNG THAY ĐỔI TRONG NHÂN SỰ

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
1	Ông Nguyễn Hoài Anh	Thành viên Hội đồng quản trị	Bổ nhiệm ngày 24/06/2020

CƠ CẤU NGƯỜI LAO ĐỘNG

Tiêu chí đánh giá	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
Phân theo trình độ lao động	29	100%
Đại học và trên đại học	8	28%
Cao đẳng	2	7%
Trung cấp và sơ cấp	5	17%
Lao động phổ thông	14	48%
Phân theo thời hạn hợp đồng	29	100%
Lao động không ký hợp đồng lao động	19	65%
Lao động không xác định thời hạn	8	28%
Lao động có thời hạn từ 01 – 03 năm	2	7%
Lao động có hợp đồng ngắn hạn dưới 01 năm	0	-





TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

CHÍNH SÁCH NGƯỜI LAO ĐỘNG

- Số lượng cán bộ, nhân viên Công ty vẫn ổn định qua các năm, không có sự thay đổi lớn. Mức lương trung bình đối với người lao động là 6.800.000 đồng/ tháng.
- An Dương Thảo Điền hiểu được tầm quan trọng của người lao động trong quá trình thực hiện chiến lược của Công ty, con người là yếu tố năng động nhất, có tính quyết định nhất, chính vì vậy chính sách đối với người lao động có vai trò rất quan trọng. Hệ thống quản trị chiến lược được thiết kế tốt có thể thất bại nếu vấn đề về nhân sự không được quan tâm đầy đủ. Chính sách nhân sự tốt sẽ giúp phát triển kỹ năng quản trị và trình độ người lao động; tạo ra hệ thống luật lệ và thưởng phạt khuyến khích cao; sử dụng hiệu quả nguồn nhân lực nhằm đạt được mục tiêu chiến lược cũng như sự phát triển và hài lòng của những người lao động.
- An Dương Thảo Điền đã xây dựng chính sách nhân sự phù hợp với định hướng phát triển của Công ty về:

CHÍNH SÁCH TUYỂN DỤNG

Nhân sự được tuyển dụng không chỉ nhằm đáp ứng nhu cầu công việc hiện tại mà còn là nhân tố phát triển trong tương lai. Công ty xây dựng những tiêu chuẩn tuyển chọn nhân sự phù hợp với định hướng và nghiệp vụ của Công ty. Đồng thời Công ty cũng xây dựng những chính sách nhân sự khác như chính sách đào tạo và lương thưởng phúc lợi, để thu hút nhân tài.

CHÍNH SÁCH ĐÀO TẠO

Từ nhận thức về nguồn nhân lực đóng vai trò quan trọng trong sự phát triển của một doanh nghiệp, An Dương Thảo Điền luôn chú trọng việc đào tạo, nâng cao kiến thức, trình độ chuyên môn. Công ty luôn tạo mọi điều kiện để cán bộ nhân viên được phát triển bản thân, cả về chuyên môn lẫn kỹ năng mềm.

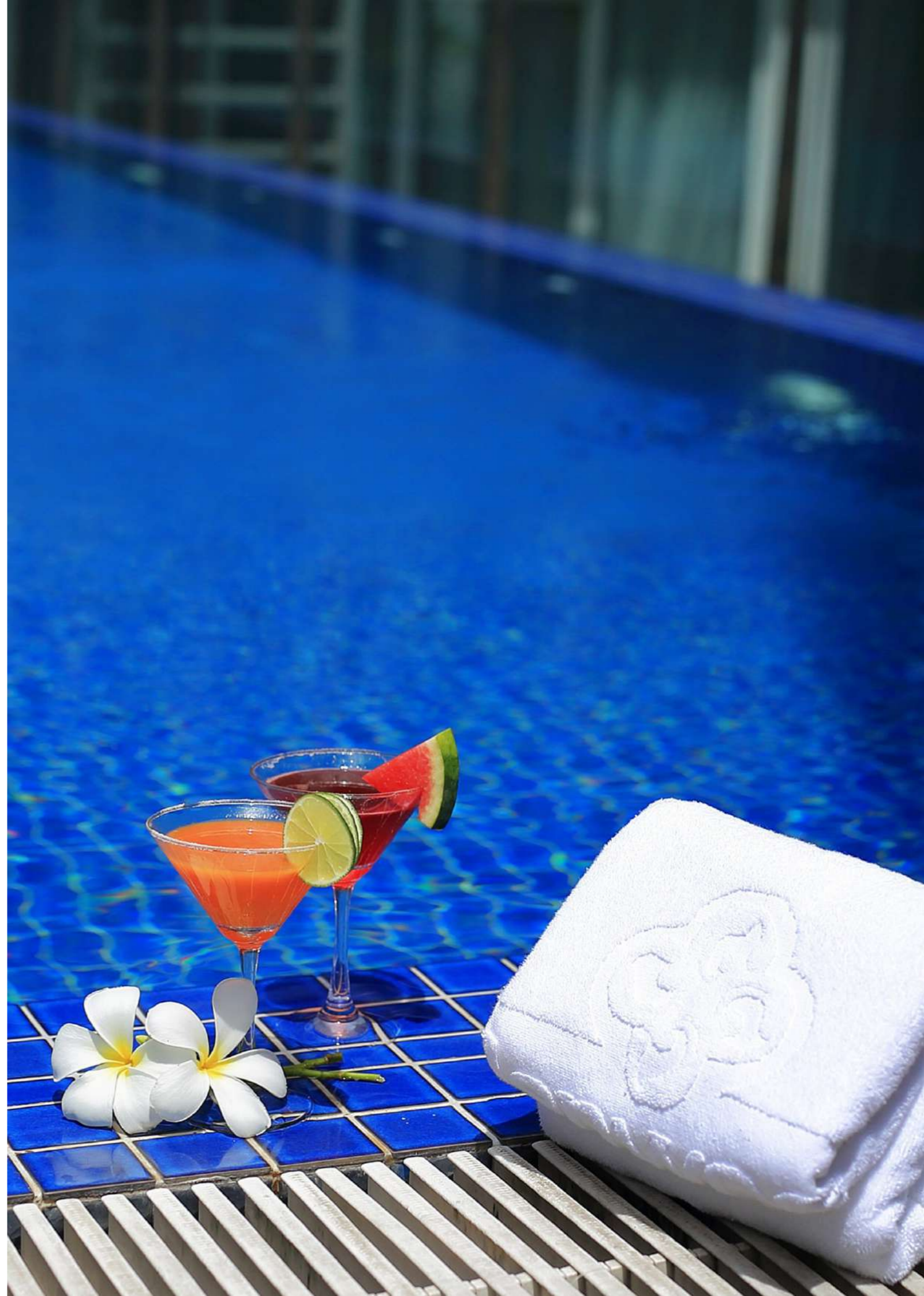
CHÍNH SÁCH LƯƠNG THƯỞNG PHÚC LỢI

Chính sách về lương thưởng và phúc lợi là một trong những yếu tố khuyến khích người lao động làm việc đạt hiệu quả cao. Mức lương Công ty đưa ra hằng năm phải thực sự là một nguồn thu nhập góp phần đảm bảo đời sống người lao động, ít nhất phải phù hợp với tiêu chuẩn chung về mức sống trung bình của khu vực.

Tiền lương, thưởng của Công ty còn dựa trên năng lực và hiệu quả làm việc của từng người lao động, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh, góp phần động viên cán bộ công nhân viên hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao đồng thời phát huy hết khả năng sáng tạo, học hỏi.

CHÍNH SÁCH ĐÁNH GIÁ, BIỆN PHÁP KIỂM SOÁT VÀ KỶ LUẬT

Công ty có biện pháp kiểm soát nghiêm ngặt việc thực hiện kỷ luật lao động của cán bộ công nhân viên làm việc tại Công ty như: số lượng, chất lượng công việc cần đạt được, thời gian làm việc, thời gian nghỉ ngơi, giữ gìn trật tự tại nơi làm việc, an toàn lao động và vệ sinh lao động, bảo vệ tài sản và bí mật công nghệ, kinh doanh của tổ chức, các hành vi vi phạm pháp luật lao động và trách nhiệm vật chất. Nhưng trên hết, Công ty chú trọng nâng cao ý thức tự thực hiện kỷ luật của người lao động.





BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

VỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

An Dương Thảo Điền không ngừng đổi mới, phát triển nhằm mang đến những sản phẩm cao cấp và chất lượng nhất cho khách hàng. Bên cạnh đó, Ban lãnh đạo Công ty luôn nỗ lực hết mình nhằm đề ra những kế hoạch hoạt động, nhằm đảm bảo mang lại lợi nhuận và lợi ích cao nhất cho các cổ đông đã tin tưởng góp vốn cho An Dương Thảo Điền.

VỀ MÔI TRƯỜNG, XÃ HỘI

An Dương Thảo Điền luôn đề cao công tác sử dụng hiệu quả các nguồn lực trong hoạt động kinh doanh sản xuất, đặc biệt chú trọng việc sử dụng hợp lý các nguyên vật liệu, cùng các tài nguyên thiên nhiên như năng lượng, nước,... nhằm tiết kiệm chi phí, tối ưu hoá lợi nhuận, đồng thời góp phần bảo vệ môi trường. Bên cạnh đó, Công ty cũng đề cao tầm quan trọng của việc phát triển xã hội, một trong những yếu tố quan trọng cho sự phát triển bền vững.





BẢO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG, XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG **QUẢN LÝ NGUỒN NGUYÊN VẬT LIỆU**

Nguyên vật liệu chủ yếu của Công ty là các nguyên vật liệu dùng cho việc vệ sinh, bảo trì các dự án như toà nhà, văn phòng, khách sạn, nhà hàng,... mà Công ty đang phát triển. Khoản mục chi phí nguyên vật liệu năm 2020 là 101.740.520 đồng, chiếm tỷ trọng 0,4 % trong chi phí quản lý của Công ty. Tuy chi phí này chỉ chiếm tỷ trọng nhỏ, nhưng Công ty vẫn tiếp tục xây dựng các giải pháp nhằm sử dụng nguồn lực hiệu quả hơn nữa các nguyên vật liệu, nhằm tối đa hoá lợi nhuận kinh doanh.

TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG

An Dương Thảo Điền có các hoạt động kinh doanh, quản lý, vận hành nhà hàng, khách sạn, khu nghỉ dưỡng nên cần tiêu thụ nhiều điện năng, chủ yếu xuất phát từ hệ thống máy điều hoà, đèn điện,... Chi phí sử dụng điện năm 2020 của Công ty là 1.569.481.320 đồng. Công ty luôn thực hiện các chủ trương nhằm vừa tiết kiệm điện năng, vừa đảm bảo vận hành tốt các dịch vụ, tiện ích của Công ty. Bên cạnh việc sử dụng các công nghệ máy móc thân thiện với môi trường, Công ty cũng nâng cao ý thức tiết kiệm điện người lao động trong quá trình làm việc.

TIÊU THỤ NƯỚC

Cũng như nhu cầu sử dụng điện năng, nhu cầu tiêu thụ nước là nhu cầu không thể thiếu trong quá trình hoạt động của nhà hàng, khách sạn mà Công ty đang quản lý, cũng như các toà nhà, căn hộ dịch vụ do Công ty phát triển và vận hành. Trong năm 2020, tổng chi phí mà Công ty phải trả cho khoản mục này là 260.903.030 đồng, chiếm tỷ trọng 1,1%. Mặc dù chi phí này chỉ chiếm tỷ trọng nhỏ, nhưng Công ty vẫn chú trọng sử dụng một cách hiệu quả nguồn nước. Bên cạnh mục đích giảm bớt chi phí hoạt động, An Dương Thảo Điền mong muốn có thể góp phần bảo vệ nguồn tài nguyên nước, vì hiện nay, nguồn nước đang gặp tình trạng ô nhiễm, ngập mặn,...

BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

An Dương Thảo Điền luôn tuân thủ đúng các quy định về bảo vệ môi trường như:

- Thực hiện tốt công tác xử lý rác thải, nước thải sinh hoạt theo quy định;
- Chú trọng công tác bảo vệ môi trường xanh – sạch – đẹp, bảo đảm an toàn vệ sinh lao động;

An Dương Thảo Điền luôn cố gắng mang vào các thiết kế của mình các mảng xanh, vừa mang đến sự thoải mái, thư giãn cho khách hàng, vừa giúp khách hàng sử dụng dịch vụ của An Dương Thảo Điền được gần gũi hơn với thiên nhiên.

Bên cạnh đó, Công ty chú trọng cải tạo môi trường làm việc ngày càng thoáng mát, cơ sở cảnh quan ngày càng khang trang, sạch đẹp nhằm tạo nên môi trường làm việc an toàn, thoải mái cho người lao động.

VỀ NGƯỜI LAO ĐỘNG

An Dương Thảo Điền mang đến cơ hội việc làm cho nhiều lao động, nhằm góp phần đảm bảo an sinh xã hội cho người lao động. Công ty cũng xây dựng các chính sách lương thưởng, phúc lợi nhằm đảm bảo đời sống vật chất, tinh thần chính đáng cho người lao động, để người lao động an tâm công tác tại Công ty.

BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

An Dương Thảo Điền luôn mong muốn chia sẻ một phần lợi nhuận của mình, đóng góp cho sự phát triển của xã hội. Hằng năm, Công ty đều tham gia các phong trào nhằm thúc đẩy sự phát triển của xã hội, như:

- Giải quyết công ăn việc làm cho người lao động nhằm giảm bớt gánh nặng cho xã hội;
- Các dự án với kiến trúc độc đáo, sử dụng các nguyên vật liệu thân thiện với môi trường, đạt chuẩn xây dựng các công trình dân dụng cho phép (hệ thống xử lý nước thải, tiết kiệm năng lượng), đáp ứng được sự biến đổi khí hậu, thiên tai, đồng thời đảm bảo được sự quản lý bền vững tài nguyên thiên nhiên môi trường;
- Cung cấp các dịch vụ lưu trú, phát triển bền vững vì cộng đồng;
- Thúc đẩy cơ sở hạ tầng khu vực phát triển, hòa mình vào sự phát triển chung khu vực và cả nước;
- Tăng cường quản trị và tuân thủ các quy định pháp luật, hướng tới sự phát triển toàn diện.

BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VỐN XANH THEO HƯỚNG DẪN CỦA UBCKNN

Không có





PHẦN III

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Kết quả hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính

**Những cải tiến về cơ cấu tổ chức,
chính sách quản lý**

Kế hoạch phát triển kinh doanh



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2020

Thị trường bất động sản năm 2020 gặp nhiều khó khăn, đầy biến động với nhiều gam màu xám khi hầu hết các loại hình bất động sản đều chịu tác động tiêu cực của dịch Covid-19. Trong tất cả các phân khúc, bất động sản bán lẻ, khách sạn và bất động sản du lịch là phân khúc bị tác động mạnh nhất. Mặc dù phần nào bị ảnh hưởng bởi đại dịch Covid-19 do phải giảm giá cho thuê mặt bằng để chia sẻ khó khăn với khách hàng, đồng thời số lượng chào bán các dự án mới với đối tác, khách hàng cũng gặp nhiều cản trở nhưng nhìn chung hoạt động sản xuất kinh doanh của An Dương Thảo Điền vẫn giữ ở mức ổn định nhờ vào tính ưu việt mà Công ty có được. Đó là, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã có những bước đi nhất quán, phối hợp chặt chẽ trong việc chỉ đạo điều hành hoạt động của Công ty, đặc biệt với sự đoàn kết, chủ động vượt khó của toàn thể CBCNV trong công ty, đã lèo lái giúp An Dương Thảo Điền vẫn đạt được những thành quả đáng ghi nhận, cụ thể như sau:

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2019	Kế hoạch 2020	Thực hiện 2020	% so KH	% so 2019
Tổng doanh thu	163.889.667.644	90.000.000.000	167.167.619.324	185,74%	102,00%
Lợi nhuận trước thuế	9.944.388.429	12.000.000.000	2.867.129.665	23,89%	28,83%
Lợi nhuận sau thuế	6.685.995.175	9.600.000.000	1.984.192.193	20,67%	29,68%

Trong năm 2020, tổng doanh thu của Công ty đạt 167,16 tỷ đồng, tăng 2,00% so với năm 2019, chủ yếu là do:

- Doanh thu hoạt động tài chính tăng đột biến, tăng từ 268,48 triệu đồng đến 7,72 tỷ đồng. Nguyên nhân xuất phát từ Công ty nhận lãi chuyển nhượng cổ phần tại công ty khác trong năm nay.
- Thêm vào đó, doanh thu mảng kinh doanh bất động sản – nhà đất tăng trưởng với tỷ lệ 9,09% so với năm 2019, mang lại 122,72 triệu đồng doanh thu cho Công ty.

Tuy nhiên, lợi nhuận trước thuế và sau thuế không đạt như kỳ vọng, chỉ hoàn thành lần lượt 23,89% và 20,67% so với kế hoạch Đại hội đồng cổ đông đề ra. Trong năm 2020, không có dự án nào được chấp thuận chủ trương đầu tư, chủ yếu đến từ mặt pháp lý – một trong những rủi ro đặc thù ngành bất động sản, quy trình cấp phép mới và cấp phép sửa đổi các dự án tiếp tục kéo dài dẫn đến việc triển khai dự án chậm, đồng thời phát sinh thêm những chi phí.

Có thể thấy rằng, kết quả kinh doanh của Công ty trong năm 2020 không khả quan so với năm 2019, nhưng nếu so về mặt tổng doanh thu, Công ty vẫn đảm bảo vượt kế hoạch đề ra. Để đạt được kết quả khả quan như trên chính là nhờ sự đoàn kết, chung sức chung lòng của từng cán bộ, nhân viên, đã góp phần thiết thực vào thành tích chung của Công ty.



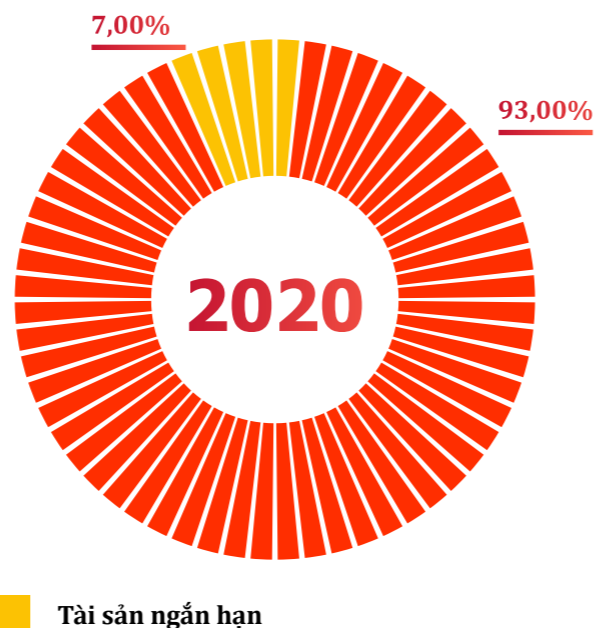
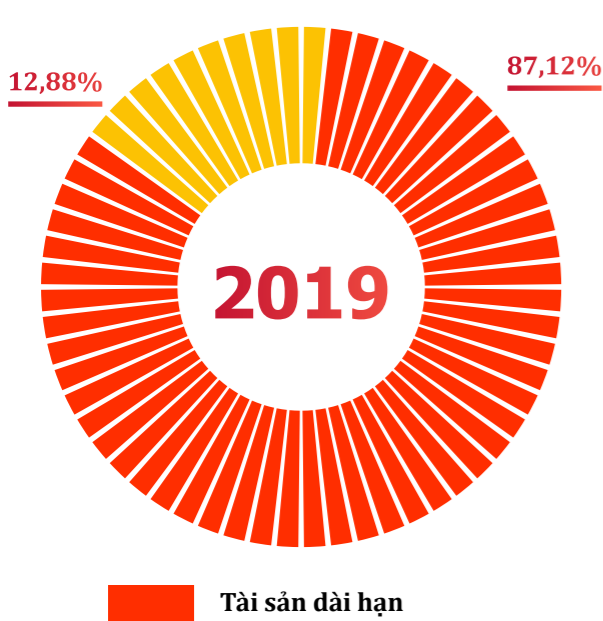


TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2019		31/12/2020	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Tài sản ngắn hạn	146.454.307.438	12,88%	88.183.870.701	7,00%
Tiền, các khoản tương đương tiền	19.819.500.516	13,53%	33.532.011.646	38,03%
Các khoản phải thu ngắn hạn	116.873.576.817	79,80%	50.124.391.075	56,84%
Tài sản ngắn hạn khác	9.761.230.105	6,67%	4.527.467.980	5,13%
Tài sản dài hạn	990.312.228.140	87,12%	1.172.360.364.688	93,00%
Các khoản phải thu dài hạn	36.360.000.000	3,67%	119.630.000.000	10,20%
Tài sản cố định	135.537.549.121	13,69%	130.751.229.703	11,15%
Bất động sản đầu tư	434.658.632.498	43,89%	413.204.359.509	35,25%
Tài sản dở dang dài hạn	72.512.384.870	7,32%	75.512.384.870	6,44%
Đầu tư tài chính dài hạn	287.004.598.976	28,98%	415.496.610.224	35,44%
Tài sản dài hạn khác	23.969.062.675	2,42%	20.765.780.382	1,77%
Tổng tài sản	1.136.766.535.578	100,00%	1.260.544.235.389	100,00%



- Về tổng thể, tổng tài sản của Công ty trong năm 2020 đã ghi nhận sự thay đổi về giá trị, nên các khoản mục trong cơ cấu tổng tài sản cũng thay đổi về tỷ trọng. Theo đó, Tiền và tương đương tiền, Khoản phải thu vẫn là 2 khoản mục giữ tỷ trọng chủ yếu trong tổng tài sản. Cơ cấu tài sản của An Dương Thảo Điền hoàn toàn phù hợp với đặc tính của ngành bất động sản thể hiện sự cân đối, an toàn và phát triển của Công ty trong thời gian tới.
- Tài sản ngắn hạn tại ngày 31/12/2020, ghi nhận mức sụt giảm đáng kể còn 88,18 tỷ đồng, giảm tương đương 39,79% chủ yếu do biến động mạnh từ các khoản phải thu ngắn hạn. Tại thời điểm cuối năm 2020, khoản phải thu có giá trị là 50,12 tỷ đồng, giảm 57,11% so với cùng kỳ và chiếm tỷ trọng lớn 56,84% trong tổng tài sản. Nguyên nhân đến từ Công ty đã thu tiền từ các khoản phải thu khách hàng khác, dẫn đến giá trị ở khoản mục này sụt giảm đáng kể. Bên cạnh đó, khoản mục Tiền và Tương đương tiền cũng tăng từ 19,81 tỷ đồng đến 33,53 tỷ đồng, tăng trưởng 69,19% so với năm 2019. Lượng tiền được duy trì ở mức tăng năm nay do phần lớn đến từ các khoản phải thu dự án.
- Tài sản dài hạn tại thời điểm 31/12/2020 ghi nhận 1.172,36 tỷ đồng, tăng 18,38% so với thời điểm 31/12/2019. Phần tăng này chủ yếu đến từ hoạt động phát triển và hợp tác đầu tư dự án Valencia Riverside ghi nhận tại khoản mục Phải thu dài hạn khác.



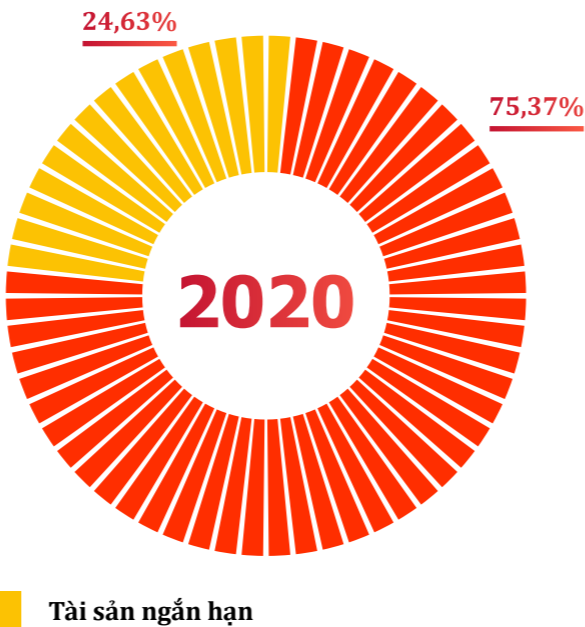
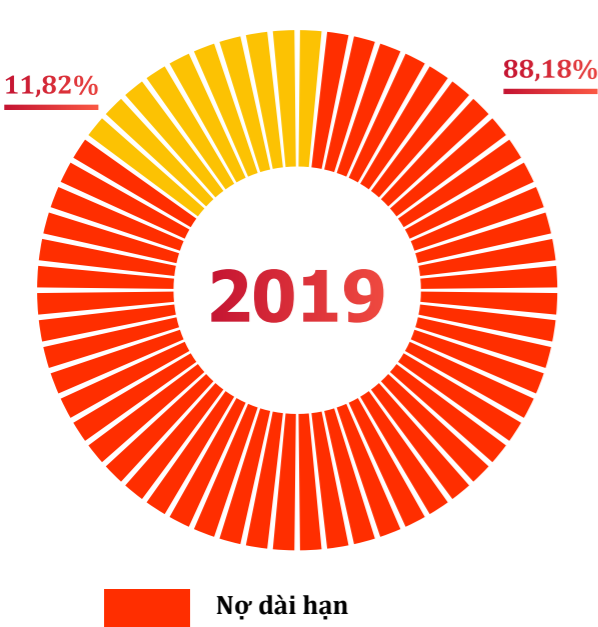


TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2019		31/12/2020	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Nợ phải trả	87.296.744.929	7,68%	225.764.582.989	17,91%
Nợ ngắn hạn	10.318.736.900	11,82%	55.601.131.369	24,63%
Nợ dài hạn	76.978.008.029	88,18%	170.163.451.620	75,37%
Nguồn vốn chủ sở hữu	1.049.469.790.649	92,32%	1.034.779.652.400	82,09%
Vốn chủ sở hữu	1.049.469.790.649	100,00%	1.034.779.652.400	100,00%
Tổng cộng	1.136.766.535.578	100,00%	1.260.544.235.389	100,00%



- Trong năm 2020, vốn chủ sở hữu vẫn chiếm tỷ trọng chủ lực là 82,09%, tiếp đến là nợ phải trả với tỷ trọng 17,91%.
- Tổng nợ phải trả tại thời điểm 31/12/2020, ghi nhận 225,76 tỷ đồng, tăng trưởng với tỷ lệ 158,62% so với thời điểm 31/12/2019. Trong đó nợ ngắn hạn chiếm 24,63%, ghi nhận 55,60 tỷ đồng, chủ yếu đến từ những khoản vay Ngân hàng Seabank với mục đích mua sắm phương tiện vận chuyển và phát hành trái phiếu cho Ngân hàng TMCP Quốc tế để bổ sung nguồn vốn cho công tác kinh doanh của Công ty. Bên cạnh đó, nợ dài hạn cũng ghi nhận tăng, ở mức 170,16 tỷ đồng, tăng chủ yếu từ phát hành trái phiếu theo các Nghị quyết HĐQT số 100720/NQ-HĐQT ngày 12/07/2020 và Nghị quyết HĐQT số 060820/NĐ-HĐQT ngày 06/08/2020 phục vụ cho hoạt động kinh doanh bất động sản.

- Vốn chủ sở hữu: Đạt 1.034,77 tỷ đồng tương ứng tỷ lệ giảm 1,40% so với cùng kỳ. Mức giảm này chủ yếu đến từ Công ty thực hiện công tác mua lại cổ phiếu quỹ. Với tỷ trọng chiếm 100% tổng nguồn vốn, vốn chủ sở hữu trở thành nguồn vốn chủ lực trong việc hình thành nên tài sản của Công ty.

“ Nhìn chung, biến động về cơ cấu tài sản, nguồn vốn của Công ty cho thấy tình hình tài chính của An Dương Thảo Điền tiếp tục được cải thiện tích cực hơn, ổn định hơn, giúp Công ty duy trì được trạng thái an toàn trước các rủi ro (nếu còn) của dịch bệnh Covid-19, cũng như sẵn sàng nguồn lực cho các hoạt động phát triển kinh doanh của HẠR khi tình hình dịch bệnh được kiểm soát và kinh tế được hồi phục.

NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

- Nhằm cải tiến bộ máy tổ chức hoạt động của Công ty và nâng cao hơn nữa hiệu quả, cũng như chất lượng quản trị và điều hành. Trong năm, Công ty đã trình ĐHCĐ thông qua việc chuyển đổi cơ cấu tổ chức quản lý Công ty từ mô hình có Ban Kiểm soát (Theo Điểm a Khoản 1 Điều 134 Luật Doanh nghiệp 2014) sang mô hình không có Ban Kiểm soát (Theo Điểm b Khoản 1 Điều 134 Luật Doanh nghiệp 2014).
- Tình hình dịch bệnh Covid-19 đã ảnh hưởng đến tình hình kinh tế thế giới, và thị trường trong nước. Làm cho làn sóng thất nghiệp, giảm giờ làm tăng cao. Để ứng phó với tình hình này An Dương Thảo Điền đã cơ cấu lại vấn đề nhân sự: dồn việc, tăng lương để giữ lại các cán bộ nòng cốt, tinh gọn bộ máy nhân sự nhằm ứng phó với tình hình trên, giúp Công ty vượt qua giai đoạn khó khăn.

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

Chỉ tiêu	Năm 2021
Tổng doanh thu (VND)	90.000.000.000
Lợi nhuận trước thuế (VND)	12.000.000.000
Lợi nhuận sau thuế (VND)	9.600.000.000
Tỷ lệ chi trả cổ tức (%)	-

PHẦN IV

ĐÁNH GIÁ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đánh giá các mặt hoạt động Công ty

Đánh giá hoạt động của Ban Tổng Giám đốc

Kế hoạch và định hướng

ĐÁNH GIÁ VỀ THỰC HIỆN CÁC CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH NĂM 2020

Năm 2020 vừa qua là một năm đầy thử thách cho hầu hết các nền kinh tế và các doanh nghiệp trên thế giới do sự bùng nổ của dịch bệnh. Đại dịch Covid-19 đã tác động nghiêm trọng đến dòng chảy đầu tư, nguồn nhân lực, và tình hình phát triển sản xuất. Đối với năm tài chính 2020, An Dương Thảo Điền đã thực hiện một cách cẩn trọng, nghiêm túc và quyết liệt, tuân thủ đúng các quy định tại Điều lệ và quy chế tổ chức hoạt động của Công ty, đồng thời, hoàn thành tốt các nhiệm vụ Hội đồng quản trị giao. Cùng với sự nỗ lực và quyết tâm cao vượt qua khó khăn của toàn bộ hệ thống ngay khi dịch bùng phát cùng với sự thích ứng nhanh chóng trước sự thay đổi của điều kiện thị trường, An Dương Thảo Điền vẫn ghi nhận kết quả kinh doanh khả quan khi tổng doanh thu cả năm đạt 167,16 tỷ đồng (vượt 85,55% so với kế hoạch đặt ra. Lợi nhuận trước thuế và sau thuế ghi nhận lần lượt 2,86 tỷ đồng và 1,98 tỷ đồng.

Chỉ tiêu	ĐVT	Thực hiện 2019	Kế hoạch 2020	Thực hiện 2020	%TH 2020/KH 2020	%TH 2020/TH 2019
Tổng doanh thu	Đồng	163.889.667.644	90.000.000.000	167.167.619.324	185,55%	102,00%
Lợi nhuận trước thuế	Đồng	9.944.388.429	12.000.000.000	2.867.129.665	23,89%	28,83%
Lợi nhuận sau thuế	Đồng	6.685.995.175	9.600.000.000	1.984.192.193	20,67%	29,68%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	%	(*)	(*)	(*)	-	-



ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Trong năm 2020, Hội đồng quản trị đã thực hiện theo đúng quy định của Điều lệ Công ty trong việc giám sát hoạt động đối với Ban Tổng Giám đốc, cụ thể như sau:

- HĐQT luôn theo dõi sát sao các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc, các đề xuất của Ban Tổng Giám đốc đối với HĐQT đều được thảo luận và có ý kiến chỉ đạo kịp thời, tạo điều kiện cho hoạt động điều hành kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc đúng hướng và đạt hiệu quả cao.
- Ban Tổng Giám đốc đã bám sát các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, nghị quyết/quyết định của Hội đồng quản trị, tuân thủ Điều lệ Công ty để thực hiện theo đúng phân cấp và nhiệm vụ được giao.
- Khi có những vấn đề phát sinh vượt thẩm quyền giải quyết, Ban Tổng Giám đốc đã xin ý kiến của Hội đồng quản trị kịp thời để tổ chức thực hiện.

Nhìn chung, Ban Tổng Giám đốc đã rất nỗ lực trong công tác điều hành, đảm bảo mọi hoạt động của Công ty diễn ra hiệu quả, tiết kiệm, tuân thủ pháp luật, bảo đảm quyền lợi cho cổ đông cũng như toàn thể nhân viên Công ty, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước. Với kết quả năm 2020 đạt mức lợi nhuận sau thuế 1,98 tỷ đồng, mặc dù chưa hoàn thành 100% kế hoạch đề ra nhưng Ban Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý cũng đã thực hiện tốt vai trò điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty theo đúng các định hướng của Đại hội đồng cổ đông và chỉ đạo của Hội đồng quản trị.

KẾ HOẠCH VÀ ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HĐQT xác định định hướng kinh doanh của Công ty tiếp tục bám sát ngành nghề chủ yếu là kinh doanh bất động sản và phải được xây dựng dựa trên nền tảng sự tín nhiệm từ khách hàng. Với lợi thế về quỹ đất sạch vững chắc và định hướng kinh doanh hiệu quả, An Dương Thảo Điền sẽ mang đến cho khách hàng những sản phẩm an toàn về mặt pháp lý, giá cả hợp lý và một không gian sống tiện nghi, chất lượng. Trong thời gian tới, kế hoạch và định hướng của HĐQT là:

- Tiếp tục phát triển tối đa các dự án lớn trong tương lai, tạo nên nhiều giá trị hơn cho sản phẩm mang tên An Dương Thảo Điền.
- Xây dựng kế hoạch, giải pháp khắc phục những tồn tại hạn chế của năm 2020; bám sát Nghị quyết của Đại hội cổ đông để chỉ đạo thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2021 sát, đúng với tình hình thực tế.
- Tăng cường quan hệ, mở rộng hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước. Tìm kiếm các nguồn vốn ổn định, dài hạn nhằm duy trì sản xuất kinh doanh.



PHẦN V

QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị

Ban Kiểm soát

Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BKS và Ban điều hành



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

DANH SÁCH THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bắt đầu thành viên HĐQT	Ngày không còn là thành viên HĐQT
01	Ông Nguyễn Gia Bảo	Chủ tịch HĐQT	22/06/2017	
02	Ông Nguyễn Nhân Bảo	Thành viên độc lập HĐQT	22/06/2017	
03	Ông Nguyễn Hải Thanh Bình	Thành viên độc lập HĐQT	22/06/2017	
04	Ông Bùi Đức Nhân	Thành viên HĐQT	22/06/2017	
05	Ông Nguyễn Hoài Anh	Thành viên HĐQT	24/06/2020	

CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2020 Công ty chưa thành lập các tiểu ban thuộc HĐQT

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các cuộc họp của Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Số buổi họp	Tỷ lệ	Lý do không tham dự họp
Ông Nguyễn Gia Bảo	Chủ tịch HĐQT	13/13	100%	
Ông Nguyễn Nhân Bảo	Thành viên độc lập HĐQT	13/13	100%	
Ông Nguyễn Hải Thanh Bình	Thành viên độc lập HĐQT	13/13	100%	
Ông Bùi Đức Nhân	Thành viên HĐQT	13/13	100%	
Ông Nguyễn Hoài Anh	Thành viên HĐQT	9/13	94%	Bổ nhiệm theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 240620/NQ-ĐHĐCĐ.HAR ngày 24/06/2020.
Ông Nguyễn Gia Bảo	Thành viên HĐQT	13/13	100%	

CÁC NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
1	090320/NQ-HĐQT	09/03/2020	Chốt danh sách cổ đông để tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020.
2	240320/NQ-HĐQT	24/03/2020	Thay đổi kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên 2020.
3	140520/NQ-HĐQT	14/05/2020	Chốt danh sách cổ đông để tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020
4	130620/NQ-HĐQT	13/06/2020	Tổ chức họp Đại hội cổ đông thường niên năm 2020.
5	260620/NQ-HĐQT	26/06/2020	Chọn lựa đơn vị cung cấp dịch vụ soát xét Báo cáo tài chính bán niên và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2020.
6	260620A/NQ-HĐQT	26/06/2020	Thông qua phương án nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà Số Hợp đồng: S08/2015/MB ngày 14/06/2015 và Bản sửa đổi hợp đồng - Hợp đồng mua bán nhà số sửa đổi: S08/2015/MB/ĐG01 ngày 25/04/2017.
7	260620B/NQ-HĐQT	26/06/2020	Thoái một phần vốn góp tại Công ty CP Cơ Khí Ngân Hàng.
8	100720/NQ-HĐQT	10/07/2020	Phát hành riêng lẻ trái phiếu doanh nghiệp.
9	060820/NQ-HĐQT	06/08/2020	Phát hành riêng lẻ trái phiếu doanh nghiệp.
10	110820/NQ-HĐQT	11/08/2020	Mua lại trước hạn một phần trái phiếu phát hành năm 2016.
11	270820/NQ-HĐQT	27/08/2020	Thuê Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên thửa đất địa chỉ số 233 đường Nguyễn Văn Hưởng, Phường Thảo Điền, Quận 2, TPHCM.
12	070920/NQ-HĐQT	07/09/2020	Thông qua phương án mua lại cổ phiếu Công ty làm cổ phiếu quỹ.
13	291020/NQ-HĐQT	29/10/2020	Thông qua phương án chuyển nhượng tài sản theo Hợp đồng mua bán nhà Số Hợp đồng: S08/2015/MB ngày 14/06/2015 và Bản sửa đổi hợp đồng Hợp đồng mua bán nhà số sửa đổi: S08/2015/MB/ĐG01 ngày 25/04/2017.
14	061120/NQ-HĐQT	06/11/2020	Tăng phần vốn góp (tỷ lệ sở hữu) của HAR tại Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Phương Đông.



BAN KIỂM SOÁT

DANH SÁCH THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày không còn là thành viên BKS
01	Ông Nguyễn Công Danh	Trưởng BKS	Miễn nhiệm theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 240620/NQ-ĐHĐCĐ.HAR ngày 24/06/2020
02	Bà Trương Thị Ngọc Yến	Thành viên	Miễn nhiệm theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 240620/NQ-ĐHĐCĐ.HAR ngày 24/06/2020
03	Bà Khấu Thị Xuân Anh	Thành viên	Miễn nhiệm theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 240620/NQ-ĐHĐCĐ.HAR ngày 24/06/2020

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Các cuộc họp của Ban kiểm soát

Họ tên	Chức vụ	Số buổi họp	Tỷ lệ
Ông Nguyễn Công Danh	Trưởng BKS	1	100%
Bà Trương Thị Ngọc Yến	Thành viên	1	100%
Bà Khấu Thị Xuân Anh	Thành viên	1	100%

HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA BAN KIỂM SOÁT ĐỐI VỚI HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH

Theo quy định của Luật Doanh nghiệp cũng như Điều lệ Công ty. Ban kiểm soát cử đại diện tham gia các cuộc họp của Hội đồng quản trị thường kỳ.

SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA BAN KIỂM SOÁT ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN ĐIỀU HÀNH VÀ CÁC CÁN BỘ QUẢN LÝ KHÁC

Ban kiểm soát và Hội đồng quản trị, Ban giám đốc trên tinh thần hợp tác, được tiến hành theo quy định của pháp luật, không thấy bất kỳ xung đột nào xảy ra trong quản trị cũng như trong công tác điều hành, giám sát.

HOẠT ĐỘNG KHÁC CỦA BAN KIỂM SOÁT

Không có



CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BKS VÀ BAN ĐIỀU HÀNH

THÙ LAO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chức danh	Mức chi (đồng/năm)
Thành viên Hội đồng quản trị	45.000.000
Ban Giám đốc	718.347.754
Trưởng BKS	42.392.700
Thành viên BKS	33.500.000
Tổng cộng	834.740.454

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

Không có

HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

Không có



PHẦN VI

BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN

Số: 22603 /2021/BCTC-KTV/HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

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

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2020

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



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

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

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

MẪU SỐ B 01-DN/HN
Đơn vị tính: VND

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

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

MẪU SỐ B 01-DN/HN
Đơn vị tính: VND

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



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

Lê Thị Ngọc Ánh
Kế toán trưởng

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân
Người lập biểu

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

MẪU SỐ B 02-DN/HN
Đơn vị tính: VND

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



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

Lê Thị Ngọc Ánh
Kế toán trưởng

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân
Người lập biểu

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

MẪU SỐ B 03-DN/HN
Đơn vị tính: VND

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



Nguyễn Nhân Bảo
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 03 năm 2021

Lê Thị Ngọc Ánh
Kế toán trưởng

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân
Người lập biểu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1. Hình thức sở hữu vốn

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

Công ty có trụ sở chính tại địa điểm sau

Trụ sở chính **Địa điểm**
Số 2 Ngô Đức Kế, P. Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ kinh doanh

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

5. Cấu trúc của Công ty

5.1 Các công ty con

Công ty TNHH MTV Đầu tư G Invest

* Địa chỉ: Số 2 Ngõ Đức Kế, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

* Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ tại ngày 31/12/2020: 100%

* Quyền biểu quyết của công ty mẹ tại ngày 31/12/2020: 100%

Công ty Cổ phần Khu Du lịch Đảo San Hô

* Địa chỉ: Thôn Tây, Xã Ninh Vân, Thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa

* Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ tại ngày 31/12/2020: 99%

* Quyền biểu quyết của công ty mẹ tại ngày 31/12/2020: 99%

5.1 Các công ty liên kết

Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương Mại Phương Đông

* Địa chỉ: 40 Kim Biên, Quận 5, TP. Hồ Chí Minh.

* Tỷ lệ lợi ích của công ty tại ngày 31/12/2020: 48,68%

* Quyền biểu quyết của công ty tại ngày 31/12/2020: 48,68%

Công ty Cổ phần Cơ khí Ngân hàng

* Địa chỉ: Số 7 Phạm Văn Hai, Phường 1, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh

* Tỷ lệ lợi ích của công ty tại ngày 31/12/2020: 21%

* Quyền biểu quyết của công ty tại ngày 31/12/2020: 21%

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

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

2. Kỳ kế toán

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

3. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

3. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2. Các khoản phải thu

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

Nợ phải thu quá hạn thanh toán:

Mức trích lập dự phòng

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

Nợ phải thu khác:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

3. Hàng tồn kho

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

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

4. Tài sản cố định hữu hình

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

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

Nguyên giá

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

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

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

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

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

Khấu hao

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

5. Tài sản cố định vô hình

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

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

Nguyên giá

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

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

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

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

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

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

Khấu hao

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

6. Bất động sản đầu tư

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

7. Các khoản đầu tư tài chính

Hợp nhất kinh doanh

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính

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

8. Chi phí đi vay

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

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

9. Chi phí trả trước

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

10. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

11. Các khoản dự phòng

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

12. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

13. Doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

14. Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

Thuế khác

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

(Đơn vị tính: VND)

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2. Phải thu khách hàng ngắn hạn

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

3. Trả trước người bán ngắn hạn

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

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

4. Phải thu về cho vay ngắn hạn

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

5. Phải thu khác

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

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

6. Chi phí trả trước

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

7. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

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

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

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

8. Tăng giảm tài sản cố định vô hình

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

9. Bất động sản đầu tư

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

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

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

11. Đầu tư vào đơn vị khác

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
* Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	392.978.918.030	-	264.085.732.226	-
- Công ty CP Sản xuất và Thương Mại Phương Đông	363.640.054.755	-	213.628.054.755	-
- Công ty CP Cơ Khí Ngân hàng - Lãi (lỗ) từ liên danh, liên kết	29.408.534.667 (69.671.392)	-	50.605.884.667 (148.207.196)	-
* Đầu tư vào đơn vị khác	28.500.000.000	-	28.500.000.000	-
- Công ty CP Phát triển nhà G Homes	28.500.000.000	-	28.500.000.000	-
Cộng	421.478.918.030	-	292.585.732.226	-

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

12. Phải trả người bán ngắn hạn

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

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Phải thu đầu năm	Phải nộp đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phải thu cuối năm	Phải nộp cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	213.376.954	3.341.461.464	982.799.437	4.018.461.464	213.376.954	305.799.437
Thuế thu nhập cá nhân	2.970.000	105.973.863	183.847.262	266.423.876	2.970.000	23.397.249
Các loại thuế khác	-	-	23.205.600	23.205.600	-	-
Cộng	216.346.954	3.447.435.327	1.189.852.299	4.308.090.940	216.346.954	329.196.686

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN /HN

14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
- Lãi vay phải trả	8.148.978.702	1.374.450.000
Cộng	8.148.978.702	1.374.450.000

15. Phải trả khác

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

16. Vay và nợ thuế tài chính

	Cuối năm		Trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn						
Vay dài hạn đến hạn trả	42.245.000.000	42.245.000.000	42.245.000.000	515.533.366	515.533.366	515.533.366
- Ngân hàng Seabank (1)	42.245.000.000	42.245.000.000	42.245.000.000	515.533.366	515.533.366	515.533.366
- Trái Phiếu phát hành ngân hàng TMCP Quốc tế (2)	42.245.000.000	42.245.000.000	42.245.000.000	-	-	-
b. Vay dài hạn						
- Trái Phiếu phát hành ngân hàng TMCP Quốc tế (2)	169.224.305.556	169.224.305.556	170.380.305.556	77.095.000.000	75.939.000.000	75.939.000.000
- Trái Phiếu phát hành ngân hàng TMCP Việt Nam	-	-	306.000.000	76.245.000.000	75.939.000.000	75.939.000.000
- Trái Phiếu phát hành ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (3)	169.224.305.556	169.224.305.556	170.074.305.556	850.000.000	-	-
Cộng	211.469.305.556	211.469.305.556	212.625.305.556	77.610.533.366	76.454.533.366	76.454.533.366

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

(2) Trái phiếu phát hành cho Ngân hàng TMCP Quốc tế: Công ty phát hành trái phiếu theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 131016/QĐ-HĐQT ngày 13/10/2016 với số lượng trái phiếu là 170 trái phiếu với mệnh giá: 1.000.000.000 VND. Kỳ hạn 5 năm kể từ ngày 26/10/2016, lãi suất 8,5%/năm cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo được tính bằng tổng 2,6%/năm và trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND kỳ hạn 12 tháng thanh toán lãi cuối kỳ được công bố tại hội sở/sở giao các ngân hàng: BIDV; Vietinbank; Vietcombank và VIBbank. Tài sản đảm bảo là 05 (năm) Quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền trên đất.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

17. Vốn chủ sở hữu

17.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

17.2. Cổ phiếu

	Cuối năm Cổ phiếu	Đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	101.350.100	101.350.100
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	101.350.100	101.350.100
Cổ phiếu phổ thông	101.350.100	101.350.100
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	5.666.010	1.700.510
Cổ phiếu phổ thông	5.666.010	1.700.510
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	95.684.090	99.649.590
Cổ phiếu phổ thông	95.684.090	99.649.590
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND

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

(Đơn vị tính: VND)

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

2. Giá vốn hàng bán

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

3. Doanh thu hoạt động tài chính

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

4. Chi phí tài chính

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

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

6. Lợi nhuận khác

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

7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

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

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

(Đơn vị tính: VND)

1. Thông tin về các bên liên quan

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

2. Báo cáo bộ phận

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

3. Công cụ tài chính

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

3.1. Các loại công cụ tài chính

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

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

3.2. Quản lý rủi ro vốn

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

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

3.3. Quản lý rủi ro tài chính

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

3.3.1 Quản lý rủi ro lãi suất

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

3.3.2 Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

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

3.3.3 Quản lý rủi ro tín dụng

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

3.3.4 Quản lý rủi ro thanh khoản

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

4. Các khoản công nợ tiềm tàng

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

5. Sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính

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

6. Số liệu so sánh

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



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

Lê Thị Ngọc Ánh
Kế toán trưởng

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân
Người lập biểu





Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 04 năm 2021
XÁC NHẬN CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Nguyễn Nhân Bảo
Tổng Giám đốc