

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU ĐÔ THỊ DÂN CƯ MỚI**

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

(đã được kiểm toán)

CÔNG TY TNHH...

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tổng Công ty Phát triển Khu đô thị Dân cư mới (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

### **CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Tổng Công ty Phát triển Khu đô thị Dân cư mới tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Long Thành, được thành lập và hoạt động theo Quyết định của Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam, theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0700324666 đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 6 năm 2009. Ngày 20/7/2017, Công ty được Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 10 đổi tên từ Công ty cổ phần xây dựng Thương mại Long Thành thành Công ty Cổ phần Đầu tư HP Việt Nam. Ngày 25/8/2020 đăng ký thay đổi lần thứ 17 đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư HP Việt Nam thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Lê Gia. Ngày 17/3/2021 đăng ký thay đổi lần thứ 19, đổi tên từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Lê Gia thành Công ty Cổ phần Tổng Công ty Phát triển Khu đô thị Dân cư mới.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 3, Tòa nhà số 86 phố Dịch Vọng Hậu, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, ỦY BAN KIỂM TOÁN VÀ BAN KIỂM SOÁT**

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

Ông: Nguyễn Thanh Cường	Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 10/3/2021)
Bà: Đỗ Thị Hà	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 10/3/2021)
Bà: Bùi Thị Hiền Hậu	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 10/3/2021)
Ông: Phạm Đức Thắng	Chủ tịch	(Miễn nhiệm ngày 08/3/2021)
Ông: Hoàng Lê Hoàng	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 08/3/2021)
Ông: Đào Nam Phong	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 08/3/2021)
Ông: Lê Khánh Trinh	Chủ tịch	(Miễn nhiệm ngày 15/8/2020)
Ông: Khiếu Xuân Khương	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 15/8/2020)
Bà: Lê Thị Hạnh Nguyên	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 27/7/2020)
Ông: Kiều Đức Lâm	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 27/7/2020)

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà: Đỗ Thị Hà	Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 10/3/2021)
Ông: Nguyễn Quang Huy	Quyền Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 15/01/2021)
Ông: Nguyễn Công Hoan	Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 10/3/2021)
Ông: Nguyễn Chí Tân	Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 25/11/2020)
Ông: Quách Ngọc Sơn	Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 23/8/2020)
Bà: Lê Thị Hạnh Nguyên	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 27/7/2020)

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm (\*):

Ông: Bùi Việt Quân	Trưởng ban	(Miễn nhiệm ngày 08/3/2021)
Ông: Đặng Tiến Biên	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 08/3/2021)
Ông: Bùi Duy Anh	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 08/3/2021)
Ông: Vũ Văn Hùng	Trưởng ban	(Miễn nhiệm ngày 15/8/2020)

Các thành viên Ủy ban kiểm toán bao gồm (\*):

Ông: Bùi Thị Hiền Hậu	Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 10/3/2021)
Ông: Nguyễn Thanh Cường	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 10/3/2021)

(\*) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông bất thường năm 2021 số 24/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 08/3/2021, thông qua Phương án thay đổi cơ cấu tổ chức hoạt động của Công ty: Bỏ Ban Kiểm soát và thành lập Ủy ban Kiểm toán (trực thuộc HĐQT).

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

### **CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

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

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

**Công ty Cổ phần Tổng Công ty Phát triển Khu đô thị Dân cư mới**  
Tầng 3, Tòa nhà số 86 phố Dịch Vọng Hậu, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội

---

**Cam kết khác**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/6/2017 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



---

**Đỗ Thị Hà**  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2021

Số: 56/2021/ASCO/BCTC-NV

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Tổng Công ty Phát triển Khu đô thị Dân cư mới**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Phát triển Khu đô thị Dân cư mới được lập ngày 27 tháng 3 năm 2021, từ trang 07 đến trang 35, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của kiểm toán viên

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

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Công ty Kiểm toán khác. Kiểm toán viên của Công ty kiểm toán này đã đưa ra ý kiến ngoại trừ theo Báo cáo kiểm toán số 285/BCKT/TC ngày 27/7/2020. Vấn đề ngoại trừ liên quan đến giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty liên kết và Công ty chưa thanh toán hết tiền thuế theo thông báo số 30117/TB-CCCT-Ktrl ngày 22/7/2020 của Chi cục thuế Quận Cầu Giấy.

### Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO



**Nguyễn Ngọc Tuyên**  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 1629-2018-149-1  
*Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2021*

**Lê Văn Tùng**  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 1479-2020-149-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>59.529.932.501</b>	<b>74.023.516.889</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>03</b>	<b>746.425.682</b>	<b>10.397.009.216</b>
111	1. Tiền		746.425.682	10.397.009.216
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>51.631.043.074</b>	<b>51.219.105.074</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	23.184.330.745	22.125.605.745
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	15.051.000.000	75.000.000
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	11.685.000.000	25.500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	1.710.712.329	3.710.999.329
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	06	-	(192.500.000)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>09</b>	<b>7.147.483.442</b>	<b>12.099.283.442</b>
141	1. Hàng tồn kho		7.147.483.442	12.099.283.442
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>4.980.303</b>	<b>308.119.157</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	4.980.303	17.445.454
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	290.673.703
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>40.412.349.726</b>	<b>27.190.425.395</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>18.106.922.000</b>	<b>106.922.000</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	08	18.106.922.000	106.922.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>705.427.726</b>	<b>1.583.503.395</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	629.919.235	1.281.469.452
222	- Nguyên giá		6.333.139.999	6.333.139.999
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(5.703.220.764)	(5.051.670.547)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	11	75.508.491	302.033.943
225	- Nguyên giá		1.132.627.272	1.132.627.272
226	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.057.118.781)	(830.593.329)
<b>250</b>	<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>04</b>	<b>20.600.000.000</b>	<b>24.000.000.000</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		20.600.000.000	24.000.000.000
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>1.000.000.000</b>	<b>1.500.000.000</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	1.000.000.000	1.500.000.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>99.942.282.227</b>	<b>101.213.942.284</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>22.049.290.809</b>	<b>23.362.887.122</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>22.049.290.809</b>	<b>23.362.887.122</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	13.992.250.000	15.022.230.000
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	7.147.483.442	7.147.483.442
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	280.373.229	1.193.173.680
319	4. Phải trả ngắn hạn khác	16	629.184.138	-
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>77.892.991.418</b>	<b>77.851.055.162</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>17</b>	<b>77.892.991.418</b>	<b>77.851.055.162</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		71.000.000.000	71.000.000.000
411a	Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết		71.000.000.000	71.000.000.000
421	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		6.892.991.418	6.851.055.162
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		6.851.055.162	4.896.756.662
421b	LNST chưa phân phối năm nay		41.936.256	1.954.298.500
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>99.942.282.227</b>	<b>101.213.942.284</b>

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2021

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Trần Thị Ngân Hà

Trần Thị Ngân Hà

Đỗ Thị Hà



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
 Năm 2020

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	18	13.116.699.000	49.430.311.950
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		13.116.699.000	49.430.311.950
11	4. Giá vốn hàng bán	19	11.869.329.600	46.373.517.735
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.247.369.400	3.056.794.215
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20	2.369.698.018	1.296.626.942
22	7. Chi phí tài chính	21	2.500.000.000	24.584.319
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	24.584.319
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	43.919.138	2.428.586.688
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.073.148.280	1.900.250.150
31	11. Thu nhập khác		82.500	210.590.293
32	12. Chi phí khác	23	881.042.215	4.098.627
40	13. Lợi nhuận khác		(880.959.715)	206.491.666
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		192.188.565	2.106.741.816
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	24	150.252.309	152.443.316
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>41.936.256</u>	<u>1.954.298.500</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	25	<u>6</u>	<u>275</u>

Người lập biểu

Trần Thị Ngân Hà

Kế toán trưởng

Trần Thị Ngân Hà

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2021

Tổng Giám đốc

Đỗ Thị Hà

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2020

(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		2.379.463.900	35.211.688.916
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(15.035.065.906)	(43.616.946.918)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(27.000.000)	(349.617.448)
04	4. Tiền lãi vay đã trả		-	(24.584.319)
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(152.462.950)	-
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		15.064.487.000	151.871.320.000
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(30.900.503.596)	(150.071.379.127)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(28.671.081.552)</b>	<b>(6.979.518.896)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
23	1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(12.600.000.000)	(25.500.000.000)
24	2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		26.415.000.000	-
25	3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(24.000.000.000)
26	4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		3.400.000.000	-
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.805.498.018	154.112.784
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>19.020.498.018</b>	<b>(49.345.887.216)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
34	1. Tiền trả nợ gốc vay		-	(430.790.000)
35	2. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	(127.733.000)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>-</b>	<b>(558.523.000)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>(9.650.583.534)</b>	<b>(56.883.929.112)</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>10.397.009.216</b>	<b>67.280.938.328</b>
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	03	<b>746.425.682</b>	<b>10.397.009.216</b>

Người lập biểu

Trần Thị Ngân Hà

Kế toán trưởng

Trần Thị Ngân Hà

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2021

Tổng Giám đốc

Đỗ Thị Hà

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2020

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tổng Công ty Phát triển Khu đô thị Dân cư mới tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Long Thành, được thành lập và hoạt động theo Quyết định của Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam, theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0700324666 đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 6 năm 2009. Ngày 20/7/2017, Công ty được Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 10 đổi tên từ Công ty cổ phần xây dựng Thương mại Long Thành thành Công ty Cổ phần Đầu tư HP Việt Nam. Ngày 25/8/2020 đăng ký thay đổi lần thứ 17 đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư HP Việt Nam thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Lê Gia. Ngày 17/3/2021 đăng ký thay đổi lần thứ 19, đổi tên từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Lê Gia thành Công ty Cổ phần Tổng Công ty Phát triển Khu đô thị Dân cư mới.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 3, Tòa nhà số 86 phố Dịch Vọng Hậu, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là: 71.000.000.000 đồng; tương đương 7.100.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

#### Lĩnh vực kinh doanh

- Kinh doanh thương mại, xây lắp.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng công trình, hạng mục công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, đường dây và trạm biến áp từ 35 KV trở xuống;
- Phá dỡ, chuẩn bị mặt bằng;
- Bán buôn vật liệu;
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại;
- Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

#### Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

- Trong năm Công ty có thay đổi tổ chức, sắp xếp lại bộ máy, cụ thể: Chủ tịch, các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc theo Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 và Nghị quyết, Biên bản họp Hội đồng cổ đông bất thường năm tại ngày 15/8/2020 và tại ngày 08/3/2021.

- Sự lan rộng của Đại dịch Covid-19 kể từ đầu năm 2020 đã và đang tác động đến nền kinh tế thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng. Đặc biệt là sự bùng dịch trở lại của dịch Covid-19 tại Việt Nam từ cuối tháng 7/2020 và tháng 12/2020 đã gây và nhiều thách thức và khó khăn đối với các Doanh nghiệp tại Việt Nam, trong đó có Công ty, làm cho Doanh thu và lợi nhuận năm 2020 giảm mạnh so với năm 2019.

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

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

### **2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

### **2.3. Công cụ tài chính**

#### *Ghi nhận ban đầu*

##### *Tài sản tài chính*

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

### **2.4. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

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

## **2.5. Các khoản đầu tư tài chính**

*Các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh liên kết* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

*Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác* bao gồm: Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty liên doanh liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính riêng của công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.

## **2.6. Các khoản nợ phải thu**

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

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

## **2.7. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

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

## 2.8. Tài sản cố định

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

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính (không bao gồm thuế GTGT). Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao của tài sản cố định thuê tài chính được trích căn cứ theo thời gian thuê theo hợp đồng và tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh, đảm bảo thu hồi đủ vốn.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 05 năm
- Phương tiện vận tải	06 năm
- Thiết bị văn phòng	03 năm

## 2.9. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC. Công ty thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC hoặc thông báo từ BCC.

## 2.10. Chi phí trả trước

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

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

## 2.11. Các khoản nợ phải trả

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

## **2.12. Vốn chủ sở hữu**

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp 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.

## **2.13. Doanh thu**

### *Doanh thu bán hàng*

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

## **2.14. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

## **2.15. Chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

## **2.16. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

## 2.17. Lãi trên cổ phiếu

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

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

## 2.18. Các bên liên quan

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

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

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

## 3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tiền mặt	204.199.251	392.999.103
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	542.226.431	10.004.010.113
	<b>746.425.682</b>	<b>10.397.009.216</b>



**4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>20.600.000.000</b>	<b>20.600.000.000</b>	-	<b>24.000.000.000</b>
- Công ty Cổ phần Vận tải Thương mại dầu khí Miền Bắc	20.600.000.000	20.600.000.000	-	24.000.000.000
	<b>20.600.000.000</b>	<b>20.600.000.000</b>	-	<b>24.000.000.000</b>

Công ty chưa xác 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.

Theo Nghị quyết số 2812.01/2020/NQ-HĐQT/KDM ngày 28/12/2020 thông qua việc thoái toàn bộ phần vốn góp của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Lê Gia (nay là Công ty Cổ phần Tổng Công ty Phát triển Khu đô thị Dân cư mới) tại Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải Dầu khí Miền Bắc cho đối tác khác (là ông Trần Văn Nhiệm); số lượng cổ phần chuyển nhượng: 2.400.000 cổ phần; giá chuyển nhượng: 10.000 đồng; lý do: thoái vốn để đầu tư vào lĩnh vực khác hiệu quả hơn.

Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/HĐCN/ĐKMB ngày 29/12/2020, Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư Lê Gia (nay là Công ty Cổ phần Tổng Công ty Phát triển Khu đô thị Dân cư mới) chuyển nhượng cho Ông Trần Văn Nhiệm 2.400.000 cổ phần, giá chuyển nhượng: 10.000 đồng/cổ phần. Thời điểm hoàn tất việc chuyển nhượng ngày 05/3/2021.

Đến ngày 31/12/2020, Ông Trần Văn Nhiệm đã thanh toán qua ngân hàng cho Công ty 3.400.000.000 đồng, và ngày 05/3/2021 Ông Trần Văn Nhiệm đã chuyển toàn bộ số tiền còn lại qua ngân hàng và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng này.

**Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2020 như sau:

Tên công ty liên doanh, liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Vận tải Thương mại dầu khí Miền Bắc	Hải Phòng	43,63%	43,63%	Vận tải và bán buôn bán lẻ xăng dầu

**Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty con, liên doanh, liên kết trong năm: Xem Thuyết minh 28.**

## 5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>				
- Công ty TNHH Thương mại Nhiên liệu Sài Gòn (i)	15.806.093.865	-	15.806.093.865	-
- Công ty Cổ phần Công nghiệp và Đầu tư Việt Nam (i)	3.644.146.880	-	3.644.146.880	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Số 8 Lạng Sơn	2.334.090.000	-	-	-
- Doanh nghiệp Tư nhân Thương mại Đại Phát	-	-	2.290.365.000	-
- Công ty Cổ phần Phụ gia nhựa	69.000.000	-	220.000.000	(110.000.000)
- Công ty Cổ phần Trường Tiền Holdings (i)	165.000.000	-	165.000.000	(82.500.000)
- Các khoản phải thu khách hàng khác	1.166.000.000	-	-	-
	<b>23.184.330.745</b>	<b>-</b>	<b>22.125.605.745</b>	<b>(192.500.000)</b>
<b>b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>165.000.000</b>	<b>-</b>	<b>165.000.000</b>	<b>(82.500.000)</b>
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 28)</i>				

(i): Đến ngày lập Báo cáo này, Công ty TNHH Thương mại Nhiên liệu Sài Gòn; Công ty Cổ phần Công nghiệp và Đầu tư Việt Nam; Công ty Cổ phần Trường Tiền Holdings đã tất toán qua ngân hàng toàn bộ số dư công nợ trên.

## 6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghệ Tự động DG	14.900.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần HNI Hà Nội	151.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH Kiểm toán TTP	-	-	75.000.000	-
	<b>15.051.000.000</b>	<b>-</b>	<b>75.000.000</b>	<b>-</b>

(i) Theo hợp đồng kinh tế số 01-20/HĐKT/LG-DG ngày 25/12/2020 về việc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghệ Tự động DG bán Máy bán hàng tự động cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Lê Gia

- Giá trị hợp đồng là 17.408.160.000 đồng
- Đến ngày 31/12/2020: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Lê Gia đã tạm ứng: 14.900.000.000 đồng
- Đến ngày 25/5/2021, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghệ Tự động DG phải bàn giao đủ hàng và xuất hóa đơn cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Lê Gia. Trường hợp không giao được hàng thì Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghệ Tự động DG sẽ bị phạt với mức lãi suất tương đương là 6%/năm.

## 7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
- Công ty Cổ phần Địa ốc Trường Tiền Land (i)	8.400.000.000	-	20.000.000.000	-
- Ông Nguyễn Văn Sáng (ii)	1.500.000.000	-	5.500.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Minh Tuyết (iii)	1.482.000.000	-	-	-
- Ông Nguyễn Tiến Dũng (iv)	303.000.000	-	-	-
	<b>11.685.000.000</b>	<b>-</b>	<b>25.500.000.000</b>	<b>-</b>
<b>b) Phải thu về cho vay các bên liên quan</b>	<b>8.400.000.000</b>	<b>-</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>-</b>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 28)

### Thông tin chi tiết về các khoản cho vay như sau:

(i): Theo Hợp đồng cho vay số 2006/2019/HĐKT ngày 20/6/2019 và Phụ lục gia hạn hợp đồng giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Lê Gia (nay là Công ty Cổ phần Tổng Công ty Phát triển Khu đô thị Dân cư mới) và Công ty Cổ phần Địa ốc Trường Tiền Land, bao gồm các điều khoản chi tiết sau:

- Thời hạn vay: 20/6/2019 - 20/12/2019, phụ lục gia hạn đến 20/3/2020;
- Lãi suất cho vay: 10,8%/năm;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2020 là 8.400.000.000 đồng. Đến ngày lập Báo cáo này, Công ty Cổ phần Địa ốc Trường Tiền Land đã tất toán qua ngân hàng toàn bộ số dư công nợ và thanh toán toàn bộ lãi cho vay;

(ii): Hợp đồng cho vay số 0110/2019/HĐVV ngày 01/10/2019 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Lê Gia (nay là Công ty Cổ phần Tổng Công ty Phát triển Khu đô thị Dân cư mới) và ông Nguyễn Văn Sáng, bao gồm các điều khoản chi tiết sau:

- Thời hạn vay: đến hết ngày 31/3/2021 theo Phụ lục gia hạn hợp đồng ngày 20/9/2020;
- Lãi suất cho vay: 0,04%/ngày;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2020 là 1.500.000.000 đồng. Đến ngày lập Báo cáo này, Ông Nguyễn Văn Sáng đã tất toán qua ngân hàng toàn bộ số dư công nợ.

(iii): Hợp đồng cho vay số 01/2020/HĐVV/LG-NTMT ngày 25/9/2020 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Lê Gia (nay là Công ty Cổ phần Tổng Công ty Phát triển Khu đô thị Dân cư mới) và Bà Nguyễn Thị Minh Tuyết, bao gồm các điều khoản chi tiết sau:

- Thời hạn vay: 6 tháng từ ngày 01/10/2020 đến ngày 31/3/2021;
- Lãi suất cho vay: 0,04%/ngày;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2020 là 1.482.000.000 đồng;

(iv): Hợp đồng cho vay số 01/2020/HĐVV/LG-NTD ngày 30/9/2020 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Lê Gia (nay là Công ty Cổ phần Tổng Công ty Phát triển Khu đô thị Dân cư mới) và Ông Nguyễn Tiến Dũng, bao gồm các điều khoản chi tiết sau:

- Thời hạn vay: 6 tháng từ ngày 01/10/2020 đến ngày 31/3/2021;
- Lãi suất cho vay: 0,04%/ngày;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2020 là 303.000.000 đồng;

## 8. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
- Tạm ứng	-	-	2.564.487.000	-
+ Ông Nguyễn Thành Long	-	-	2.000.000.000	-
+ Ông Lê Khánh Trình	-	-	564.487.000	-
- Phải thu khác	1.710.712.329	-	1.146.512.329	-
+ Công ty Cổ phần Địa ốc Trường Tiền Land - Tiền lãi dự thu	1.706.712.329	-	1.100.712.329	-
+ Ông Nguyễn Văn Sáng - Tiền lãi dự thu	-	-	41.800.000	-
+ Công ty TNHH PKF Việt Nam	4.000.000	-	4.000.000	-
	<b>1.710.712.329</b>	<b>-</b>	<b>3.710.999.329</b>	<b>-</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
- Đặt cọc, Ký cược, ký quỹ	106.922.000	-	106.922.000	-
- Phải thu Công ty Cổ phần Newtown Hùng Sơn về tiền Hợp tác kinh doanh dự án Khu dân cư mới Đồng Khốc, thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên (i)	18.000.000.000	-	-	-
	<b>18.106.922.000</b>	<b>-</b>	<b>106.922.000</b>	<b>-</b>
<b>c) Phải thu khác là các bên liên quan</b>	<b>1.706.712.329</b>	<b>-</b>	<b>1.665.199.329</b>	<b>-</b>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 28)

(i): Theo hợp đồng hợp tác đầu tư dự án số 01/HTKD/KDM-NT ngày 31/12/2020 giữa Công ty Cổ phần Newtown Hùng Sơn và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Lê Gia (nay là Công ty Cổ phần Tổng Công ty Phát triển Khu đô thị Dân cư mới) cùng hợp tác thông qua đầu tư một khoản vốn thực hiện dự án Khu dân cư mới Đồng Khốc, thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.

- Quy mô góp vốn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Lê Gia (nay là Công ty Cổ phần Tổng Công ty Phát triển Khu đô thị Dân cư mới) góp 24 tỷ đồng. Tiến độ góp vốn: lần 1: kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 10/02/2021, Lê Gia group sẽ phải góp vốn 18,5 tỷ đồng; Lần 2: Lê Gia group sẽ phải góp 6 tỷ đồng còn lại khi Công ty Cổ phần Newtown Hùng Sơn nhận được Giấy phép xây dựng từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- Thời gian hợp tác kinh doanh: 02 năm;

- Công ty Cổ phần Newtown Hùng Sơn sẽ làm thủ tục để chuyển nhượng 24 lô đất sang tên của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Lê Gia;

- Phương thức phân chia kết quả: Sau khi Công ty Cổ phần Newtown Hùng Sơn hoàn thiện thủ tục pháp lý về việc chuyển nhượng đất, thì phần lợi nhuận từ việc bán các lô đất đã chuyển nhượng thuộc về Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Lê Gia;

- Đến ngày 31/12/2020, Công ty đã góp vốn vào dự án: 18.000.000.000 đồng.

#### 9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	7.147.483.442	-	7.147.483.442	-
- Hàng hóa	-	-	4.951.800.000	-
	<b>7.147.483.442</b>	<b>-</b>	<b>12.099.283.442</b>	<b>-</b>

(i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Dự án Đầu tư xây dựng trang trại và các hạng mục khác tại: Vùng Nam Vung, thôn Tân Hà, xã Kỳ Hưng, thị xã Kỳ Anh, Hà Tĩnh. Trong năm 2018, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ giá trị tài sản đã đầu tư tại dự án cho ông Đỗ Văn Luyện. Đối tác đã ứng trước tiền mua bằng đúng giá trị mà Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Lê Gia (nay là Công ty Cổ phần Tổng Công ty Phát triển Khu đô thị Dân cư mới) đã đầu tư dở dang số tiền: 7.147.483.442 đồng. Đến nay việc chuyển nhượng chưa hoàn thành.

#### 10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	TSCĐ dùng trong quản lý VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	350.640.908	4.902.430.000	1.035.069.091	45.000.000	6.333.139.999
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>350.640.908</b>	<b>4.902.430.000</b>	<b>1.035.069.091</b>	<b>45.000.000</b>	<b>6.333.139.999</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	350.640.908	4.213.617.125	442.412.514	45.000.000	5.051.670.547
Khấu hao trong	-	485.948.375	165.601.842	-	651.550.217
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>350.640.908</b>	<b>4.699.565.500</b>	<b>608.014.356</b>	<b>45.000.000</b>	<b>5.703.220.764</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	-	688.812.875	592.656.577	-	1.281.469.452
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>202.864.500</b>	<b>427.054.735</b>	<b>-</b>	<b>629.919.235</b>

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.988.840.908 VND

#### 11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Máy móc, thiết bị VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	1.132.627.272	1.132.627.272
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.132.627.272</b>	<b>1.132.627.272</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm	830.593.329	830.593.329
Khấu hao trong năm	226.525.452	226.525.452
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.057.118.781</b>	<b>1.057.118.781</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu năm	302.033.943	302.033.943
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>75.508.491</b>	<b>75.508.491</b>

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	4.980.303	17.445.454
	<b>4.980.303</b>	<b>17.445.454</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Chi phí tư vấn doanh nghiệp	1.000.000.000	-
- Chi phí tư vấn đầu tư chứng khoán	-	1.500.000.000
	<b>1.000.000.000</b>	<b>1.500.000.000</b>

**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>				
- Công ty Cổ phần Thương mại và Sản xuất Thuận An (i)	8.075.000.000	8.075.000.000	8.075.000.000	8.075.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vũ Đăng	-	-	5.446.980.000	5.446.980.000
- Công ty TNHH Thương mại Nhiên liệu Sài Gòn	2.217.000.000	2.217.000.000	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Và Quản lý Châu Á ABS GROUP	2.200.000.000	2.200.000.000	-	-
- Công ty Cổ phần Nguyễn Khang Hà Nam (i)	1.500.250.000	1.500.250.000	1.500.250.000	1.500.250.000
	<b>13.992.250.000</b>	<b>13.992.250.000</b>	<b>15.022.230.000</b>	<b>15.022.230.000</b>
<b>b) Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	<b>10.275.000.000</b>	<b>10.275.000.000</b>	<b>8.075.000.000</b>	<b>8.075.000.000</b>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 28)

(i): Đối với khoản nợ quá hạn Công ty Cổ phần Thương mại và Sản xuất Thuận An và Công ty Cổ phần Nguyễn Khang Hà Nam, Công ty Cổ phần Đầu tư Và Quản lý Châu Á ABS GROUP đang thu xếp để thanh toán trong thời gian tới.



**15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	411.526.592	113.131.378	394.537.050	-	130.120.920
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	781.647.088	150.252.309	781.647.088	-	150.252.309
- Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	2.966.546	2.966.546	-	-
	-	<b>1.193.173.680</b>	<b>269.350.233</b>	<b>1.182.150.684</b>	-	<b>280.373.229</b>

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

## 16. PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
+ Phải trả Bà Nguyễn Thị Kiều Anh - tiền thuế TNDN (i)	629.184.138	-
	<b>629.184.138</b>	<b>-</b>

(i): Phải trả tiền Thuế TNDN cho Bà Nguyễn Thị Kiều Anh, do Bà Nguyễn Thị Kiều Anh đã nộp trước thuế TNDN bằng tiền mặt cho cơ quan thuế. Đồng thời, căn cứ vào thông báo số 8391/TB-CCT-KTNDP ngày 25/3/2021 của Chi cục thuế Quận Cầu Giấy như sau: Tiền chậm nộp còn phải nộp đến ngày 25/3/2021 là 1.594.381 đồng, Thuế GTGT đến ngày 25/3/2021 đã nộp đầy đủ, Thuế TNCN và Thuế TNCN đã nộp và không còn số dư.

## 17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	71.000.000.000	4.896.756.662	75.896.756.662
Lãi trong năm trước	-	1.954.298.500	1.954.298.500
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>71.000.000.000</b>	<b>6.851.055.162</b>	<b>77.851.055.162</b>
Số dư đầu năm nay	71.000.000.000	6.851.055.162	77.851.055.162
Lãi trong năm nay	-	41.936.256	41.936.256
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>71.000.000.000</b>	<b>6.892.991.418</b>	<b>77.892.991.418</b>

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Nguyễn Văn Hùng	9.578.000.000	13,49%	-	0%
Phan Thanh Dũng	7.000.000.000	9,86%	-	0%
Lê Thái Hưng	3.640.000.000	5,13%	-	0%
Mai Lệ Huyền	3.500.000.000	4,93%	-	0%
Nguyễn Ngọc Tân	3.500.000.000	4,93%	-	0%
Nguyễn Thị Minh Phượng	3.500.000.000	4,93%	-	0%
Phạm Văn Quân	3.500.000.000	4,93%	-	0%
Nguyễn Hoàng Tùng	3.322.000.000	4,68%	3.322.000.000	5%
Khiếu Xuân Khương	-	0,00%	3.600.000.000	5%
Lê Khánh Trình	-	0,00%	3.600.000.000	5%
Nguyễn Thị Minh Tuyết	-	0,00%	3.500.000.000	5%
Nguyễn Tiến Dũng	-	0,00%	3.500.000.000	5%
Nguyễn Văn Sáng	-	0,00%	3.500.000.000	5%
Nhữ Văn Thành	-	0,00%	3.600.000.000	5%
Trần Huy Hoàng	-	0,00%	3.500.000.000	5%
Trần Thị Thu Hiền	-	0,00%	3.500.000.000	5%
Trịnh Thị Hằng	-	0,00%	3.500.000.000	5%
Các cổ đông khác	33.460.000.000	47,13%	35.878.000.000	51%
	<b>71.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>71.000.000.000</b>	<b>100%</b>

**c) Cổ phiếu**

	31/12/2020	01/01/2020
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	7.100.000	7.100.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	7.100.000	7.100.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	7.100.000	7.100.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	7.100.000	7.100.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	7.100.000	7.100.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000	10.000

**18. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	13.116.699.000	38.830.311.950
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	10.600.000.000
	<b>13.116.699.000</b>	<b>49.430.311.950</b>

**19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	11.869.329.600	36.773.517.735
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	-	9.600.000.000
	<b>11.869.329.600</b>	<b>46.373.517.735</b>

**20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.369.698.018	1.296.626.942
	<b>2.369.698.018</b>	<b>1.296.626.942</b>
<b>Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính đối với các bên liên quan</b> <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 28)</i>	<b>1.083.000.000</b>	<b>1.100.712.329</b>

**21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền vay	-	24.584.319
Chi phí tư vấn doanh nghiệp	1.000.000.000	-
Chi phí tư vấn đầu tư chứng khoán	1.500.000.000	-
	<b>2.500.000.000</b>	<b>24.584.319</b>
<b>Trong đó: Chi phí hoạt động tài chính đối với các bên liên quan</b> <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 28)</i>	<b>2.500.000.000</b>	-

**22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	501.727.273
Chi phí nhân công	27.000.000	339.617.448
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	2.316.726.834
Chi phí/Hoàn nhập dự phòng	(192.500.000)	(1.348.409.916)
Thuế, phí, và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	193.478.138	455.000.000
Chi phí khác bằng tiền	12.941.000	160.925.049
	<b>43.919.138</b>	<b>2.428.586.688</b>

**23. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Phạt vi phạm hợp đồng	-	3.884.680
Khấu hao TSCĐ không phục vụ hoạt động kinh doanh	878.075.669	-
Chi phí khác	2.966.546	213.947
	<b>881.042.215</b>	<b>4.098.627</b>

**24. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
<b>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	192.188.565	2.106.741.816
Các khoản điều chỉnh tăng	881.042.215	196.384.680
- Chi phí khấu hao không phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ	878.075.669	-
- Chi phí không hợp lệ	2.966.546	196.384.680
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(1.540.909.916)
- Hoàn nhập dự phòng	-	(1.540.909.916)
Thu nhập chịu thuế TNDN	1.073.230.780	762.216.580
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế suất thuế TNDN năm 2020 (i)	14%	
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>150.252.309</b>	<b>152.443.316</b>

(i) Thuế suất sau khi giảm 30% Thuế TNDN phải nộp theo Nghị quyết 116/2020/QH14

## 25. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	41.936.256	1.954.298.500
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	41.936.256	1.954.298.500
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	7.100.000	7.100.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>6</b>	<b>275</b>

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

## 26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	746.425.682	-	10.397.009.216	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	43.001.965.074	-	25.943.527.074	(192.500.000)
Các khoản cho vay	11.685.000.000	-	25.500.000.000	-
	<b>55.433.390.756</b>	-	<b>61.840.536.290</b>	<b>(192.500.000)</b>

### Nợ phải trả tài chính

Phải trả người bán, phải trả khác

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
	14.621.434.138	15.022.230.000
	<b>14.621.434.138</b>	<b>15.022.230.000</b>

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

### Quản lý rủi ro tài chính

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

### **Rủi ro thị trường**

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

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. 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.

### **Rủi ro tín dụng**

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	746.425.682	-	-	746.425.682
Phải thu khách hàng, phải thu khác	24.895.043.074	18.106.922.000	-	43.001.965.074
Các khoản cho vay	11.685.000.000	-	-	11.685.000.000
	<b>37.326.468.756</b>	<b>18.106.922.000</b>	-	<b>55.433.390.756</b>
<b>Tại ngày 01/01/2020</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	10.397.009.216	-	-	10.397.009.216
Phải thu khách hàng, phải thu khác	25.644.105.074	106.922.000	-	25.751.027.074
Các khoản cho vay	25.500.000.000	-	-	25.500.000.000
	<b>61.541.114.290</b>	<b>106.922.000</b>	-	<b>61.648.036.290</b>

### **Rủi ro thanh khoản**

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán, phải trả khác	14.621.434.138	-	-	14.621.434.138
	<b>14.621.434.138</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14.621.434.138</b>
<b>Tại ngày 01/01/2020</b>				
Phải trả người bán, phải trả khác	15.022.230.000	-	-	15.022.230.000
	<b>15.022.230.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15.022.230.000</b>

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

## 27. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ngày 05/3/2021, Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư Lê Gia (nay là Công ty Cổ phần Tổng Công ty Phát triển Khu đô thị Dân cư mới) đã hoàn tất toàn bộ thủ tục chuyển nhượng 2.400.000 cổ phần Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải Dầu khí Miền Bắc, giá chuyển nhượng: 10.000 đồng/cổ phần cho Ông Trần Văn Nhiệm.

## 28. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần Thương mại và Sản xuất Thuận An	TGD Công ty Cổ phần Thương mại và sản xuất Thuận An là thành viên BKS
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Bông Sen	TGD Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Bông Sen là thành viên của HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Thiết bị và Xây dựng Lắp đặt Điện Thiên Trường	Có cùng Chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH Thương mại xăng dầu Đại Việt	Giám đốc Công ty TNHH Thương mại xăng dầu Đại Việt là thành viên HĐQT kiêm Phó TGD Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Lê Gia (nay là Công ty Cổ phần Tổng Công ty Phát triển Khu đô thị Dân cư mới)
Công ty Cổ phần Địa ốc Trường Tiền Land	Có ông Lê Khánh Trình là người đại diện pháp luật của Công ty Cổ phần Địa ốc Trường Tiền Land đồng thời là chủ tịch HĐQT Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Lê Gia (nay là Công ty Cổ phần Tổng Công ty Phát triển Khu đô thị Dân cư mới)



**Bên liên quan**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Châu Á ABS Group

**Mối quan hệ**

Có Bà Nguyễn Thị Kiều Anh là Đại diện pháp luật của Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Châu Á ABS Group, đồng thời là Kế toán trưởng của Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Lê Gia (nay là Công ty Cổ phần Tổng Công ty Phát triển Khu đô thị Dân cư mới)

Các thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng, các thành viên cổ đông nắm giữ số lượng lớn cổ phiếu của Công ty

Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm với các bên liên quan như sau:

**Giao dịch phát sinh trong năm:**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
<b>Doanh thu tài chính</b>	<b>1.083.000.000</b>	<b>1.100.712.329</b>
Lãi cho vay Công ty Cổ phần Địa ốc Trường Tiền Land	1.083.000.000	1.100.712.329
<b>Chi phí tài chính</b>	<b>2.500.000.000</b>	-
Chi phí tư vấn doanh nghiệp - Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Châu Á ABS Group	1.000.000.000	-
Chi phí tư vấn đầu tư chứng khoán - Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Châu Á ABS Group	1.500.000.000	-
<b>Thu tiền cho vay</b>	<b>11.600.000.000</b>	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Trường Tiền Land	11.600.000.000	-
<b>Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:</b>		
	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>165.000.000</b>	<b>165.000.000</b>
Công ty Cổ phần Trường Tiền Holdings (i)	165.000.000	165.000.000
<b>Phải thu về cho vay</b>	<b>8.400.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Địa ốc Trường Tiền Land	8.400.000.000	20.000.000.000
<b>Phải thu khác ngắn hạn</b>	<b>1.706.712.329</b>	<b>1.665.199.329</b>
Công ty Cổ phần Địa ốc Trường Tiền Land - Tiền lãi dự thu	1.706.712.329	1.100.712.329
Ông Lê Khánh Trình - Tạm ứng	-	564.487.000
<b>Phải trả cho người bán</b>	<b>10.275.000.000</b>	<b>8.075.000.000</b>
Công ty Cổ phần Thương mại và Sản xuất Thuận An (i)	8.075.000.000	8.075.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Và Quản lý Châu Á ABS GROUP	2.200.000.000	-

## 29. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Bảng Cân đối kế toán và Thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được Công ty TNHH Kiểm toán TTP kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2021

Người lập biểu

Trần Thị Ngân Hà

Kế toán trưởng

Trần Thị Ngân Hà

