

Q. BẮC
★
M. S. D. A.

Số chứng thực:..... Quyển số:.....CT/BS

CÔNG CHỨNG VIÊN
PHẠM HUY ĐẢN

MỤC LỤC

	Trang
1 . Mục lục	1
2 . Báo cáo của Ban Giám đốc	2 - 3
3 . Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4 . Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	6 - 9
5 . Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2019	10
6 . Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2019	11 - 12
7 . Bản thuyết minh Báo cáo tài chính năm 2019	13 - 32

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được kiểm toán.

Khái quát về Công ty

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

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp bổ sung các Giấy phép điều chỉnh lần 1 đến lần thứ 13 ngày 23 tháng 03 năm 2016.

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

Trụ sở hoạt động : Số 234 đường Phạm Văn Đồng, phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

Hoạt động kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là: Tư vấn, môi giới, đầu tư bất động sản, đầu tư quyền sử dụng đất. Chi tiết: *Quản lý các dự án đầu tư xây dựng phát triển nhà, khu đô thị mới, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, công trình giao thông đô thị; Quản lý vận hành nhà chung cư; Tư vấn bất động sản, môi giới bất động sản.*

Những ảnh hưởng quan trọng đến tình hình hoạt động của Công ty

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

Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính đính kèm báo cáo này (từ trang 06 đến trang 32).

Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ban Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2019 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc

Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ
Ông Ngô Anh Trí	Chủ tịch
Ông Nguyễn Yên Dũng	Thành viên
Ông Vũ Đức Chính	Thành viên

Ban Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	
Ông Nguyễn Quốc Huy	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 15/03/2019
Ông Ngô Anh Trí	Tổng Giám đốc	Bãi nhiệm ngày 15/03/2019
Ông Nguyễn Văn Thuận	Giám đốc quản lý kinh doanh và sau đầu tư	Bãi nhiệm ngày 01/09/2019
Bà Đinh Thị Thanh Thủy	Giám đốc quản lý vận hành bất động sản	Bổ nhiệm ngày 17/07/2019

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán BDO đã kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Ngôi sao An Bình cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

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

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

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

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Ngôi Sao An Bình tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019, phù hợp với các chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

Thay mặt Ban Giám đốc,



Nguyễn Quốc Huy

Ngày 21 tháng 03 năm 2020

Số: A03/2021/BDO-BCKT

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Ngôi sao An Bình (hiện nay là Công ty cổ phần Glexhomes)
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2019

**Kính gửi: CỎ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN NGÔI SAO AN BÌNH**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Ngôi Sao An Bình, được lập, ngày 21 tháng 03 năm 2020, từ trang 06 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

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 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 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 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 Ngôi Sao An Bình tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 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 kiểm toán này được thay thế cho Báo cáo kiểm toán số 84/2020/BDO-BCKT phát hành ngày 21 tháng 03 năm 2020 theo yêu cầu từ phía Công ty về việc thay đổi kiểm toán viên. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 kèm theo không có sự khác biệt so với Báo cáo tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty đã được kiểm toán theo Báo cáo kiểm toán số 84/2020/BDO-BCKT ngày 21 tháng 03 năm 2020.

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào 31/12/2018 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY sau khi được điều chỉnh. Ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần theo Báo cáo kiểm toán số 69/2019/UHY-BCKT ngày 08 tháng 03 năm 2019.

Như một phần của cuộc kiểm toán báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019, chúng tôi đã kiểm toán những điều chỉnh được mô tả trong thuyết minh VII.3 được áp dụng để sửa đổi báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018. Theo ý kiến của chúng tôi, những điều chỉnh này là hợp lý và đã được áp dụng thích hợp. Ngoài việc kiểm tra những điều chỉnh này, chúng tôi không thực hiện kiểm toán, soát xét hay áp dụng bất kỳ thủ tục kiểm toán nào đối với báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 của Công ty và theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến hay một hình thức đảm bảo nào khác về báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 xét trên phương diện tổng thể.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN BDO



Bùi Văn Vương - Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán:
0780-2018-038-1

Nguyễn Tuấn Anh - Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán:
1906-2018-038-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		781.570.497.440	755.334.219.899
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	22.312.542.498	13.909.753.127
1. Tiền	111		5.312.542.498	4.809.753.127
2. Các khoản tương đương tiền	112		17.000.000.000	9.100.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		281.141.095.569	740.898.422.217
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V3.1	5.804.241.902	10.525.206.411
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V4.1	1.555.152.355	9.925.615.715
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V2.1	-	513.332.607.300
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	274.428.850.312	207.114.992.791
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(647.149.000)	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		470.725.537.613	-
1. Hàng tồn kho	141	V.7	470.725.537.613	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		7.391.321.760	526.044.555
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.939.308.369	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.12.2	4.452.013.391	526.044.555
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN NGÔI SAO AN BÌNH

Địa chỉ: 234 Phạm Văn Đồng, Cổ Nhuế 1, Bắc Từ Liêm, Hà Nội

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.422.004.438.424	2.280.944.059.818
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.066.894.377.000	1.796.330.811.627
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5.2	1.066.894.377.000	1.796.330.811.627
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		12.110.061.424	12.775.245.908
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	12.110.061.424	12.775.245.908
Nguyên giá	222		19.469.977.520	19.469.977.520
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7.359.916.096)	(6.694.731.612)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230	V.9	-	470.725.537.613
Nguyên giá	231		-	500.199.086.000
Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	(29.473.548.387)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	1.112.464.670
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	1.112.464.670
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		343.000.000.000	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2.2	343.000.000.000	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.203.574.935.864	3.036.278.279.717

CÔNG TY CỔ PHẦN NGÔI SAO AN BÌNH

Địa chỉ: 234 Phạm Văn Đồng, Cổ Nhuế 1, Bắc Từ Liêm, Hà Nội

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.357.109.894.837	2.200.501.718.073
I. Nợ ngắn hạn	310		1.294.609.894.837	1.950.501.718.073
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10.1	140.824.553.503	157.513.648.736
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11.1	2.568.516.751	2.096.306.934
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12.1	215.958.530	838.403.749
4. Phải trả người lao động	314	V.13	708.088.154	667.646.359
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14.1	196.706.921.308	242.771.864.255
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15.1	828.585.856.591	841.106.114.759
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16.1	125.000.000.000	705.507.733.281
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		62.500.000.000	250.000.000.000
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16.2	62.500.000.000	250.000.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN NGÔI SAO AN BÌNH

Địa chỉ: 234 Phạm Văn Đồng, Cổ Nhuế 1, Bắc Từ Liêm, Hà Nội

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU		400		846.465.041.027	835.776.561.644
I. Vốn chủ sở hữu		410	V.17	846.465.041.027	835.776.561.644
1. Vốn góp của chủ sở hữu		411		550.000.000.000	550.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		411a		550.000.000.000	550.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi		411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần		412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu		414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ		415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản		416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển		418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		421		296.465.041.027	285.776.561.644
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		421a		285.776.561.644	284.845.358.145
- LNST chưa phân phối kỳ này		421b		10.688.479.383	931.203.499
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		430		-	-
1. Nguồn kinh phí		431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định		432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		440		2.203.574.935.864	3.036.278.279.717

Lập ngày 21 tháng 03 năm 2020

Người lập biểu



Nguyễn Thu Trang

Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Trang

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quốc Huy

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2019

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	65.257.750.659	60.579.502.601
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	4.232.852.016	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		61.024.898.643	60.579.502.601
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	54.898.583.978	53.755.277.650
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		6.126.314.665	6.824.224.951
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	57.972.013.929	82.189.620.685
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	46.684.267.520	66.624.081.592
Trong đó: chi phí lãi vay	23		46.401.776.963	63.799.044.915
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	118.635.352	464.339.824
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	8.962.795.094	14.380.621.871
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		8.332.630.628	7.544.802.349
11. Thu nhập khác	31	VI.7	5.745.101.427	117.539.981
12. Chi phí khác	32	VI.8	717.132.826	959.498.855
13. Lợi nhuận khác	40		5.027.968.601	(841.958.874)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		13.360.599.229	6.702.843.475
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.10	2.672.119.846	5.719.314.188
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	52.325.788
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		10.688.479.383	931.203.499
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	1.943	169
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.11	1.943	169

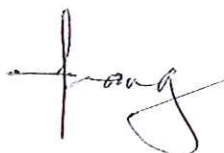
Lập ngày 21 tháng 03 năm 2020

Người lập biểu



Nguyễn Thu Trang

Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Trang



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2019

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		13.360.599.229	6.702.843.475
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		665.184.484	15.241.768.518
- Các khoản dự phòng	03		647.149.000	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(57.972.013.929)	(82.189.620.685)
- Chi phí lãi vay	06		46.401.776.963	63.799.044.915
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		3.102.695.747	3.554.036.223
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		1.208.450.269.135	120.657.219.902
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(500.199.086.000)	6.657.467.478
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(77.866.933.545)	(86.122.106.234)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		-	-
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(46.591.053.219)	(68.021.107.938)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(6.201.229.257)	(11.743.106.183)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		580.694.662.861	(35.017.596.752)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	(79.590.909)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		513.332.607.300	441.730.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(343.000.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		25.383.252.491	22.998.928.421
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		195.715.859.791	464.649.337.512

CÔNG TY CỔ PHẦN NGÔI SAO AN BÌNH

Địa chỉ: 234 Phạm Văn Đồng, Cổ Nhuế 1, Bắc Từ Liêm, Hà Nội

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

Năm 2019

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay		Năm trước	
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-		-	
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-		-	
3. Tiền thu từ đi vay	33		-		775.000.000.000	
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(768.007.733.281)		(1.194.403.147.932)	
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-		-	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-		-	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(768.007.733.281)		(419.403.147.932)	
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		8.402.789.371		10.228.592.828	
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	13.909.753.127		3.681.160.299	
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-		-	
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	22.312.542.498		13.909.753.127	

Người lập biểu



Nguyễn Thu Trang

Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Trang

Lập ngày 21 tháng 03 năm 2020

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quốc Huy

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2019

*Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính***I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty cổ phần Ngôi Sao An Bình là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103574486 ngày 12 tháng 03 năm 2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp bổ sung các Giấy phép điều chỉnh lần 1 đến lần thứ 13 ngày 23 tháng 03 năm 2016.

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính: Chuyển nhượng căn hộ chung cư, các diện tích thương mại thuộc Dự án thành phần khu nhà ở cao tầng CT2 và cung cấp dịch vụ quản lý vận hành khu chung cư An Bình City và Green Star thuộc Khu đô thị Thành phố giao lưu - Từ Liêm - Hà Nội.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

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

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

6. Nhân viên

Tổng số cán bộ nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2019 là 88 người (Tại ngày 31/12/2018 là 104 người).

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

Thông tin so sánh được trình bày theo số liệu từ Báo cáo tài chính năm 2018 đã được kiểm toán.

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Kỳ kế toán năm:** Theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12.**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính (Tiếp theo)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành kèm theo Thông tư 200/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014 và các văn bản sửa đổi, bổ sung.

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

- **Phải thu nội bộ:** Gồm các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

Thuyết minh Báo cáo tài chính (Tiếp theo)*Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính*

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

Theo dõi khoản phải thu

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

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

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi

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

Thời gian quá hạn**Tỷ lệ trích lập dự phòng**

Từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm

30%

Từ 1 năm đến dưới 2 năm

50%

Từ 2 năm đến dưới 3 năm

70%

Từ 3 năm trở lên

100%

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

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

Theo đánh giá của Ban Giám đốc Công ty, tại ngày 31/12/2019, Công ty không có hàng tồn kho bị giảm giá, hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời..., nên không cần trích lập dự phòng.

Thuyết minh Báo cáo tài chính (Tiếp theo)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

5. Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định, Bất động sản đầu tư

a) Nguyên tắc kế toán tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình (TSCĐ HH)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BĐSDT được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian sử dụng ước tính là 34 năm.

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

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính (Tiếp theo)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

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

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

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

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

7. Nguyên tắc kế toán thuế**a) Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

b) Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

Tài sản thuế TNDN hoãn lại

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

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

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

Thuế TNDN hoãn lại phải trả

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

Thuế suất

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi, hay nợ phải trả được thanh toán. Mức thuế suất áp dụng là 20%, là thuế suất hiệu lực của năm 2019.

Bù trừ

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

c) Các loại thuế khác

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính (Tiếp theo)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

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

8. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

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

9. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

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

- **Phải trả người bán:** Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản.
- **Phải trả nội bộ:** Gồm các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- **Phải trả khác:** Gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ (như: phải trả về lãi vay, cổ tức và lợi nhuận phải trả, chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả; phải trả do bên thứ ba chi hộ; phải trả do mượn tài sản, phải trả về tiền phạt, bồi thường, tài sản thừa chờ xử lý, phải trả về các khoản BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ...).

Theo dõi các khoản phải trả

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

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

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

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

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

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

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

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính (Tiếp theo)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

Chi phí đi vay được vốn hóa

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

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

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm giá trị các khoản chi phí đã được tính vào chi phí hoạt động kinh doanh trong kỳ, nhưng chưa được thực chi tại ngày kết thúc kỳ tài chính trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng, bao gồm các khoản: tiền điện, nước, điện thoại.....

Cơ sở xác định các loại chi phí phải trả

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

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

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

b) Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm**

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

15

Thuyết minh Báo cáo tài chính (Tiếp theo)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

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

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

Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

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

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

15. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm: chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh khoản giảm trừ doanh thu, và sự kiện này phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính: Công ty ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 23 "Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm".

Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính của kỳ sau mới phát sinh khoản giảm trừ doanh thu: Công ty ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

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

Khoản ghi giảm giá vốn hàng bán trong năm bao gồm: giá trị hàng bán trả lại.

17. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

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

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính (Tiếp theo)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

18. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng: Là các khoản chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm phí môi giới.

Công ty không phát sinh các khoản ghi giảm chi phí bán hàng trong năm.

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

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

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (xem Thuyết minh IV.7)**20. Bên liên quan**

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

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

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	593.879.303	853.743.368
Tiền gửi ngân hàng	4.718.663.195	3.956.009.759
Tiền đang chuyển	-	-
Cộng	5.312.542.498	4.809.753.127
Các khoản tương đương tiền (*)	17.000.000.000	9.100.000.000
Cộng tiền và các khoản tương đương tiền	22.312.542.498	13.909.753.127

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

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

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Cho vay ngắn hạn						
Tập đoàn Geleximco - Công ty CP	-	-	-	513.332.607.300	-	513.332.607.300
Cộng	-	-	-	513.332.607.300	-	513.332.607.300

CÔNG TY CỔ PHẦN NGÔI SAO AN BÌNH

Địa chỉ: 234 Phạm Văn Đồng, Cổ Nhuế 1, Bắc Từ Liêm, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Thuyết minh Báo cáo tài chính (Tiếp theo)*Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính***2.2 Đầu tư vào đơn vị khác**

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

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

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

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tập đoàn Geleximco - Công ty CP	-	4.850.000.000
Công ty Cổ phần FMEDIA	468.959.130	673.048.051
Các khách hàng còn lại	5.335.282.772	5.002.158.360
Cộng	<u>5.804.241.902</u>	<u>10.525.206.411</u>

3.2 Phải thu của khách hàng là các bên liên quan

Không phát sinh

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty CP Đầu tư phát triển Năng lượng Starlight Việt Nam	-	6.866.298.253
Viện Kiến trúc Quy hoạch Đô thị và Nông thôn	647.149.000	647.149.000
Công ty cổ phần Hawee Cơ điện	493.039.765	-
Các khách hàng còn lại	414.963.590	2.412.168.462
Cộng	<u>1.555.152.355</u>	<u>9.925.615.715</u>

4.2 Trả trước cho người bán là bên liên quan

Không phát sinh

CÔNG TY CỔ PHẦN NGÔI SAO AN BÌNH

Địa chỉ: 234 Phạm Văn Đồng, Cổ Nhuế 1, Bắc Từ Liêm, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Thuyết minh Báo cáo tài chính (Tiếp theo)*Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính***5. Phải thu khác****5.1 Phải thu khác ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
Lãi tiền gửi, cho vay		-	-	-
+ Ngân hàng TMCP An Bình-CN Hà Nội	46.808.219	-	-	-
+ Tập Đoàn GELEXIMCO - Công ty CP	233.614.261.186	-	201.072.307.967	-
Phải thu khác - Tập Đoàn GELEXIMCO - Công ty CP (*)	31.420.995.757	-	-	-
Phí bảo trì 2%	9.300.000.000	-	6.000.000.000	-
Phải thu người lao động	36.500.000	-	29.753.000	-
Phải thu khác	10.285.150	-	12.931.824	-
Cộng	274.428.850.312	-	207.114.992.791	-

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

5.2 Phải thu khác dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
Tập Đoàn GELEXIMCO - Công ty CP - Dự án Nhà ở cao tầng-Khu đô thị thành phố Giao lưu	-	-	467.782.361.426	-
Công ty TNHH An Quý Hưng	-	-	595.000.000.000	-
Tập Đoàn GELEXIMCO - Công ty CP - Dự án Geleximco Lê Trọng Tấn (*)	482.500.000.000	-	412.500.000.000	-
Công ty cổ phần Tập đoàn PICENZA Việt Nam - Dự án Khu phố Châu Âu bên bờ sông Cầu (**)	250.000.000.000	-	312.500.000.000	-
Công ty cổ phần Tập đoàn PICENZA Việt Nam - Dự án Khu đô thị số 1 Sơn La (***)	332.810.000.000	-	-	-
Phí bảo trì 2%	1.500.000.000	-	8.300.000.000	-
Phải thu người lao động	-	-	-	-
Phải thu khác	84.377.000	-	248.450.201	-
Cộng	1.066.894.377.000	-	1.796.330.811.627	-

(*): Khoản đặt cọc để tham gia hợp tác kinh doanh dự án "Chung cư C26-CC1 tại khu đô thị mới Lê Trọng Tấn" theo Hợp đồng đặt cọc được ký ngày 11/02/2015 giữa Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Hà Nội (nay là Tập đoàn GELEXIMCO-Công ty CP) và Công ty cổ phần Ngôi Sao An Bình và các phụ lục kèm theo. Hợp đồng hợp tác kinh doanh sẽ được ký kết vào ngày 31/12/2020, tùy theo tình hình thực tế của dự án.

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

- Hình thức hợp tác: Công ty góp vốn 312,5 tỷ đồng để thực hiện đầu tư dự án hưởng lợi nhuận chia từ dự án, 3 tháng 1 lần Công ty Picenza sẽ tạm phân chia 1 phần lợi nhuận cho Công ty tối thiểu 8%/năm tính trên số vốn góp và thời gian góp thực tế. Cuối kỳ hợp tác 2 bên sẽ thực hiện đối chiếu và thanh quyết toán phần lợi nhuận;

- Hoàn vốn: Bên A sẽ hoàn trả bên B 10% vốn góp kể từ tháng thứ 9 từ ngày bên A nhận được khoản đầu tư;

- Thời gian hợp tác: 30 tháng tính từ thời gian Công ty chuyển tiền.

Thuyết minh Báo cáo tài chính (Tiếp theo)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

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

6. Nợ xấu

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

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

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

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

7. Hàng tồn kho

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

(*): Tầng hầm B1, tầng hầm lửng và tầng 1 Nhà 27A1, khu nhà ở cao tầng CT2 – Khu đô thị thành phố Giao lưu, phường Cổ Nhuế 1, Quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Tại ngày đầu năm	17.871.237.800	-	1.289.261.957	309.477.763	-	19.469.977.520
Tại ngày cuối năm	17.871.237.800	-	1.289.261.957	309.477.763	-	19.469.977.520
Hao mòn lũy kế						
Tại ngày đầu năm	5.214.655.559	-	1.289.261.957	190.814.096	-	6.694.731.612
Khấu hao trong năm	595.755.700	-	-	69.428.784	-	665.184.484
Tại ngày cuối năm	5.810.411.259	-	1.289.261.957	260.242.880	-	7.359.916.096
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	12.656.582.241	-	-	118.663.667	-	12.775.245.908
Tại ngày cuối năm	12.060.826.541	-	-	49.234.883	-	12.110.061.424

Trong đó:

Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng

: 5.085.028.500 đồng

Nguyên giá TSCĐ cuối năm chờ thanh lý

: 0 đồng

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ đã dùng thế chấp, cầm cố, đảm bảo khoản vay

: 0 đồng

CÔNG TY CỔ PHẦN NGÔI SAO AN BÌNH

Địa chỉ: 234 Phạm Văn Đồng, Cổ Nhuế 1, Bắc Từ Liêm, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Thuyết minh Báo cáo tài chính (Tiếp theo)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Chuyển sang hàng tồn kho	Số cuối năm
Nguyên giá	500.199.086.000	-	500.199.086.000	-
Cơ sở hạ tầng	500.199.086.000	-	500.199.086.000	-
Giá trị hao mòn lũy kế	29.473.548.387	-	29.473.548.387	-
Cơ sở hạ tầng	29.473.548.387	-	29.473.548.387	-
Giá trị còn lại	470.725.537.613	-	470.725.537.613	-
Cơ sở hạ tầng	470.725.537.613	-	470.725.537.613	-

Trong đó:

Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay : 0 đồng

Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá : 0 đồng

10. Phải trả người bán

10.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty cổ phần Hawee Cơ điện	11.531.720.508	11.531.720.508	11.039.443.789	11.039.443.789
Công ty TNHH Quản lý xây dựng Vincom 1	100.070.661.673	100.070.661.673	78.353.356.972	78.353.356.972
Các nhà cung cấp còn lại	29.222.171.322	29.222.171.322	68.120.847.975	68.120.847.975
Cộng	140.824.553.503	140.824.553.503	157.513.648.736	157.513.648.736

11. Người mua trả tiền trước

11.1 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty CP Đầu tư Tây Bắc	769.136.084	770.392.218
Các khách hàng còn lại	1.799.380.667	1.325.914.716
Cộng	2.568.516.751	2.096.306.934

11.2 Người mua trả tiền trước là các bên liên quan

Không phát sinh

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

12.1 Thuế phải nộp

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	515.482.987	-	515.482.987	-
Thuế thu nhập cá nhân	113.059.837	313.961.088	315.964.610	111.056.315
Các loại thuế khác	209.860.925	-	104.958.710	104.902.215
Cộng	838.403.749	313.961.088	936.406.307	215.958.530

12.2 Thuế phải thu

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	-	396.859.425	396.859.425
Thuế thu nhập doanh nghiệp	526.044.555	2.672.119.846	6.201.229.257	4.055.153.966
Cộng	526.044.555	2.672.119.846	6.598.088.682	4.452.013.391

CÔNG TY CỔ PHẦN NGÔI SAO AN BÌNH

Địa chỉ: 234 Phạm Văn Đồng, Cổ Nhuế 1, Bắc Từ Liêm, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Thuyết minh Báo cáo tài chính (Tiếp theo)*Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính***Thuế GTGT**

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

- . Cho vay : Không chịu thuế
- . Nước sạch : 5%
- . Hoạt động khác : 10%

Thuế xuất, nhập khẩu

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

13. Phải trả người lao động

Lương tháng 13
Cộng

Số cuối năm	Số đầu năm
708.088.154	667.646.359
708.088.154	667.646.359

14. Chi phí phải trả**14.1 Chi phí phải trả ngắn hạn**

Lãi vay

Chi phí trích trước tạm tính giá vốn HH, thành phẩm BĐS đã bán
Các khoản trích trước khác
Cộng

Số cuối năm	Số đầu năm
215.753.425	405.029.681
195.588.746.845	242.276.834.574
902.421.038	90.000.000
196.706.921.308	242.771.864.255

15. Phải trả khác**15.1 Phải trả ngắn hạn khác**

Bảo hiểm xã hội
Kinh phí công đoàn
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn
Phí bảo trì 2%
Công ty cổ phần Vincom Retail (*)
Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản An Bình (**)
Phải trả, phải nộp khác
Cộng

Số cuối năm	Số đầu năm
21.210.294	-
139.108.484	118.226.604
3.168.542.357	2.082.775.357
159.494.000	4.735.778.779
429.395.069.726	425.385.569.726
391.612.171.000	406.300.171.000
4.090.260.730	2.483.593.293
828.585.856.591	841.106.114.759

(*): Khoản tiền đặt cọc theo thỏa thuận giữa Công ty cổ phần Ngôi Sao An Bình và Công ty cổ phần Vincom Retail ngày 24/03/2015 về việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong của công ty sở hữu Diện Tích Thương Mại Dịch Vụ trong Dự Án thành phần Khu nhà ở cao tầng CT2 – Khu Đô thị thành phố Giao Lưu tại phường Cổ Nhuế 1, Quận Bắc Từ Liêm, TP Hà Nội của Công ty cổ phần Ngôi Sao An Bình cho Công ty Cổ phần Vincom Retail và các thỏa thuận bổ sung. Tại ngày 02/03/2020, hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng Diện Tích Thương Mại Dịch vụ thay cho thỏa thuận ban đầu này.

(**): Khoản tiền thực hiện góp vốn đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2015/ABLAND-ABSC ngày 29/06/2015 với nội dung cùng thực hiện hợp tác kinh doanh, triển khai, chia sẻ lợi nhuận Dự án diện tích thương mại Tầng nổi (tầng 1 và tầng 2) Dự án Khu nhà ở cao tầng CT2 thuộc Khu đô thị thành phố giao lưu của Công ty Cổ phần Ngôi sao An Bình và phần lợi nhuận được chia theo tỷ lệ vốn góp từ lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp của hoạt động chuyển nhượng diện tích thương mại theo Biên bản nghiệm thu 01 của Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2015/ABLAND-ABSC ngày 29/06/2015. Tại 31/12/2017, hai bên đã có biên bản tạm tính lợi nhuận đến 31/12/2017, số tiền tạm tính lợi nhuận là: 37.490.832.000 đồng. Năm 2018, theo Biên bản nghiệm thu số 02 ngày 31/01/2019 tạm tính lợi nhuận năm 2018 số tiền: 8.809.339.000 đồng.

Thuyết minh Báo cáo tài chính (Tiếp theo)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

16. Vay và nợ thuê tài chính

16.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	705.507.733.281	705.507.733.281	187.500.000.000	768.007.733.281	125.000.000.000	125.000.000.000
Ngân hàng TMCP An Bình - CN Vinh Phúc	525.000.000.000	525.000.000.000	-	525.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	180.507.733.281	180.507.733.281	-	180.507.733.281	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng TMCP An Bình - CN Hoàng Quốc Việt	(*) -	-	187.500.000.000	62.500.000.000	125.000.000.000	125.000.000.000
Cộng	705.507.733.281	705.507.733.281	187.500.000.000	768.007.733.281	125.000.000.000	125.000.000.000

16.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	250.000.000.000	250.000.000.000	-	187.500.000.000	62.500.000.000	62.500.000.000
Ngân hàng TMCP An Bình - CN Hoàng Quốc Việt	(*) 250.000.000.000	250.000.000.000	-	187.500.000.000	62.500.000.000	62.500.000.000
Cộng	250.000.000.000	250.000.000.000	-	187.500.000.000	62.500.000.000	62.500.000.000

Chi tiết các khoản vay ngân hàng

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

17. Vốn chủ sở hữu

17.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	550.000.000.000	284.845.358.145	834.845.358.145
Tăng vốn từ lợi nhuận	-	931.203.499	931.203.499
Số dư cuối năm trước	550.000.000.000	285.776.561.644	835.776.561.644
Số dư đầu năm nay	550.000.000.000	285.776.561.644	835.776.561.644
Tăng vốn từ lợi nhuận	-	10.688.479.383	10.688.479.383
Số dư cuối năm nay	550.000.000.000	296.465.041.027	846.465.041.027

17.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Công ty cổ phần Đầu tư Tổng hợp Hà Nội
Ông Vũ Quý Đức
Vốn góp của các cổ đông khác
Cộng

Số cuối năm	Số đầu năm
300.000.000.000	300.000.000.000
109.850.000.000	109.850.000.000
140.150.000.000	140.150.000.000
550.000.000.000	550.000.000.000

Thuyết minh Báo cáo tài chính (Tiếp theo)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

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

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

Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:

100.000 VND

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	4.329.906.900	3.488.724.937
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý tòa nhà	55.194.128.670	27.070.394.569
Doanh thu khác	5.733.715.089	30.020.383.095
Cộng	65.257.750.659	60.579.502.601

1.2 Doanh thu với các bên liên quan

Không phát sinh

1.3 Các khoản giảm trừ doanh thu

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

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	1.112.464.670	2.692.804.038
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý tòa nhà	53.786.119.308	36.482.473.612
Giá vốn bất động sản cho thuê	-	14.580.000.000
Cộng	54.898.583.978	53.755.277.650

Thuyết minh Báo cáo tài chính (Tiếp theo)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	33.778.520.777	82.189.620.685
Lãi hợp đồng hợp tác đầu tư	24.193.493.152	-
Cộng	<u>57.972.013.929</u>	<u>82.189.620.685</u>

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	46.401.776.963	63.799.044.915
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	282.490.557	2.825.036.677
Cộng	<u>46.684.267.520</u>	<u>66.624.081.592</u>

5. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí môi giới	118.635.352	464.339.824
Cộng	<u>118.635.352</u>	<u>464.339.824</u>

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	5.378.215.745	10.007.945.646
Chi phí vật liệu quản lý	-	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	-	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	665.184.484	661.768.518
Thuế, phí và lệ phí	257.400	3.000.000
Chi phí dự phòng	647.149.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.002.516.754	2.239.395.881
Chi phí bằng tiền khác	269.471.711	1.468.511.826
Cộng	<u>8.962.795.094</u>	<u>14.380.621.871</u>

7. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Tiền phạt thu được	4.294.547.159	102.539.981
Các khoản khác	1.450.554.268	15.000.000
Cộng	<u>5.745.101.427</u>	<u>117.539.981</u>

8. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Các khoản bị phạt	700.000.000	-
Các khoản khác	17.132.826	959.498.855
Cộng	<u>717.132.826</u>	<u>959.498.855</u>

Thuyết minh Báo cáo tài chính (Tiếp theo)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu		
Chi phí nhân công	5.378.215.745	10.007.945.646
Chi phí công cụ, dụng cụ	-	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	665.184.484	661.768.518
Chi phí dự phòng	647.149.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.002.516.754	2.239.395.881
Chi phí khác bằng tiền	388.364.463	1.935.851.650
Cộng	9.081.430.446	14.844.961.695

10. Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	2.672.119.846	3.998.894.507
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	1.720.419.681
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	2.672.119.846	5.719.314.188

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

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

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế	13.360.599.229	6.702.843.475
<u>Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận/(lỗ) theo kế toán</u>	-	13.291.629.058
<u>Các khoản điều chỉnh tăng</u>	-	13.291.629.058
Các khoản phạt	-	959.348.855
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	-	12.332.280.203
<u>Các khoản điều chỉnh giảm</u>	-	-
Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa trừ lỗ năm trước	13.360.599.229	19.994.472.533
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	13.360.599.229	19.994.472.533
Thuế suất	20%	20%
Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành	2.672.119.846	3.998.894.507

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	10.688.479.383	931.203.499
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	10.688.479.383	931.203.499
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi trong năm	-	-

Thuyết minh Báo cáo tài chính (Tiếp theo)*Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính*

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (*)	5.500.000	5.500.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.943	169
(*) Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được xác định như sau:		
	Năm nay	Năm trước
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân đầu năm	5.500.000	5.500.000
Số lượng cổ phiếu phát hành thêm lưu hành bình quân trong năm	-	-
Trừ: Số lượng cổ phiếu quỹ mua lại bình quân trong năm	-	-
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	5.500.000	5.500.000
Lãi suy giảm trên cổ phiếu		

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

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

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	10.688.479.383	931.203.499
Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông:	-	-
Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông:	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty	10.688.479.383	931.203.499
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi trong năm	-	-
Số BQGQ của CP phổ thông đang lưu hành trong năm	5.500.000	5.500.000
Số BQGQ của CP phổ thông sẽ được phát hành thêm trong năm (*)	-	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.943	169

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

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

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

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

2. Giao dịch với các bên liên quan

Các bên được xem là các bên liên quan khi một bên có khả năng kiểm soát phía bên kia hoặc tạo ra ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong các quyết định về tài chính và kinh doanh. Các bên có liên quan là các doanh nghiệp kể cả công ty mẹ, công ty con, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

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

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính (Tiếp theo)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

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

	Năm nay	Năm trước
Hội đồng quản trị		
Tiền lương, thưởng và phụ cấp	132.000.000	132.000.000
Ban Giám đốc		
Tiền lương, thưởng và phụ cấp	1.034.094.035	877.901.000

3. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào 31/12/2018 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY sau khi được điều chỉnh.

Theo quy định của hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty Cổ phần Ngôi sao An Bình và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Bình về dự án diện tích thương mại Tầng nổi (tầng 1 và tầng 2) Dự án Khu nhà ở cao tầng CT2 thuộc Khu đô thị thành phố giao lưu của Công ty Cổ phần Ngôi sao An Bình, lợi nhuận được phân chia dựa vào lợi nhuận sau thuế của dự án và tỷ lệ vốn góp của mỗi bên, Công ty Cổ phần Ngôi Sao An Bình có trách nhiệm kê khai và thực hiện các nghĩa vụ thuế liên quan đến dự án. Trong năm 2018, Công ty Cổ phần Ngôi Sao An Bình đã thực hiện kê khai và nộp đủ thuế TNDN liên quan đến dự án này, bao gồm cả phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Bình. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018, Công ty trình bày toàn bộ doanh thu và chi phí năm 2018 của hợp đồng hợp tác đầu tư này vào kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Để phản ánh đúng bản chất nghiệp vụ, các điều chỉnh được thực hiện.

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh:

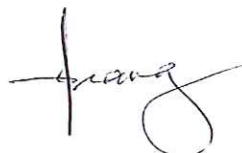
	Mã số	Số liệu BCTC đã kiểm toán năm trước	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
Báo cáo KQ HĐKD				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	94.893.702.858	(34.314.200.257)	60.579.502.601
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	94.893.702.858	(34.314.200.257)	60.579.502.601
Giá vốn hàng bán	11	77.057.804.157	(23.302.526.507)	53.755.277.650
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	17.835.898.701	(11.011.673.750)	6.824.224.951
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	18.556.476.099	(11.011.673.750)	7.544.802.349
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	17.714.517.225	(11.011.673.750)	6.702.843.475
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện	51	7.921.648.938	(2.202.334.750)	5.719.314.188
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	9.740.542.499	(8.809.339.000)	931.203.499
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	1.771	(1.602)	169
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	1.771	(1.602)	169
Báo cáo LCTT				
Lợi nhuận trước thuế	01	17.714.517.225	(11.011.673.750)	6.702.843.475
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	14.565.709.773	(11.011.673.550)	3.554.036.223
Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(97.133.779.984)	11.011.673.750	(86.122.106.234)

Người lập biểu



Nguyễn Thu Trang

Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Trang

Lập ngày 21 tháng 03 năm 2020



Nguyễn Quốc Huy