

**Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh
Nhà Khang Điền**

Báo cáo tài chính riêng

Cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán riêng	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	8 - 31



Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 5 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh/Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã KDH theo Quyết định niêm yết số 11/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 21 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp; và tư vấn bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, 67 Đường Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch	
Ông Lý Điền Sơn	Phó chủ tịch	
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên	
Ông Lê Quang Minh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 19 tháng 6 năm 2020
Bà Ngô Thị Mai Chi	Thành viên	từ nhiệm ngày 19 tháng 6 năm 2020

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Phương Nam	Trưởng ban kiểm soát	bổ nhiệm ngày 22 tháng 6 năm 2020
Bà Phạm Kim Thoa	Trưởng ban kiểm soát	từ nhiệm ngày 22 tháng 6 năm 2020
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên	
Bà Lưu Thị Xuân Lai	Thành viên	

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lê Quang Minh	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 22 tháng 6 năm 2020
	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 22 tháng 6 năm 2020
Bà Ngô Thị Mai Chi	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2020
Ông Trương Minh Duy	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 22 tháng 6 năm 2020
Ông Bùi Quang Huy	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thùy Trang	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2020

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 1 tháng 1 năm 2020 đến ngày 21 tháng 6 năm 2020 là Bà Ngô Thị Mai Chi và từ ngày 22 tháng 6 năm 2020 đến ngày lập báo cáo này là Ông Lê Quang Minh.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và 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 riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 12. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 để ngày 29 tháng 01 năm 2021.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lê Quang Minh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 01 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.695.742.562.757	1.346.792.827.537
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	43.247.669.781	614.985.873.510
111	1. Tiền		23.247.669.781	124.985.873.510
112	2. Các khoản tương đương tiền		20.000.000.000	490.000.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.580.509.392.970	654.717.266.663
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	2.960.166.542	3.020.778.697
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	28.957.362.379	29.337.476.169
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	1.147.500.000.000	576.500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	401.091.864.049	45.859.011.797
140	III. Hàng tồn kho		69.942.230.761	73.118.289.086
141	1. Hàng tồn kho	9	69.942.230.761	73.118.289.086
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		2.043.269.245	3.971.398.278
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	138.722.939	326.006.555
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		1.904.546.306	3.645.391.723
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		6.541.713.850.137	6.333.945.385.524
210	I. Phải thu dài hạn		922.696.160	769.636.160
216	1. Phải thu dài hạn khác		922.696.160	769.636.160
220	II. Tài sản cố định		1.589.219.062	2.371.479.301
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	1.589.219.062	2.371.479.301
222	Nguyên giá		6.287.276.994	6.287.276.994
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(4.698.057.932)	(3.915.797.693)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		84.000.000	84.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(84.000.000)	(84.000.000)
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn		6.538.625.651.763	6.329.825.651.763
251	1. Đầu tư vào công ty con	12	6.538.625.651.763	6.329.825.651.763
260	IV. Tài sản dài hạn khác		576.283.152	978.618.300
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	576.283.152	978.618.300
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8.237.456.412.894	7.680.738.213.061

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		528.749.625.390	642.462.859.407
310	I. Nợ ngắn hạn		396.163.040.834	408.519.224.133
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	1.044.362.121	1.512.752.497
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	60.503.151.626	63.524.590.994
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	1.542.331.386	756.756.511
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	3.391.890.412	6.087.142.316
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	17	2.390.853.750	2.382.206.450
320	6. Vay ngắn hạn	19	282.897.500.000	301.952.670.835
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	18	44.392.951.539	32.303.104.530
330	II. Nợ dài hạn		132.586.584.556	233.943.635.274
338	1. Vay dài hạn	19	123.980.000.000	224.952.670.834
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	25.3	8.050.584.556	8.434.964.440
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		556.000.000	556.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	20.1	7.708.706.787.504	7.038.275.353.654
410	I. Vốn chủ sở hữu		7.708.706.787.504	7.038.275.353.654
411	1. Vốn cổ phần		5.786.572.190.000	5.444.291.090.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		5.786.572.190.000	5.444.291.090.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		744.153.163.466	720.153.163.466
415	3. Cổ phiếu quỹ		(419.064.793.701)	-
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		177.507.371.350	131.745.729.350
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.419.538.856.389	742.085.370.838
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		98.534.766.988	-
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		1.321.004.089.401	742.085.370.838
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8.237.456.412.894	7.680.738.213.061

Lưu Thị Minh Hiếu
Người lập

Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng

Lê Quang Minh
Tổng Giám đốc



Ngày 29 tháng 01 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		11.742.053.638	-	12.762.522.728	-
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	11.742.053.638	-	12.762.522.728	-
11	4. Giá vốn hàng bán	22	(11.560.491.419)	-	(12.561.869.601)	-
20	5. Lãi gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		181.562.219	-	200.653.127	-
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	310.043.790.565	415.706.952.714	1.418.055.167.164	838.013.549.579
22	7. Chi phí tài chính	23	(13.698.559.012)	(13.648.597.795)	(52.203.110.003)	(40.278.403.277)
23	-Trong đó: Chi phí lãi vay		(13.645.150.684)	(13.632.347.794)	(52.050.951.672)	(40.209.728.273)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(18.932.068.138)	(4.786.852.964)	(45.383.076.270)	(34.818.093.827)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		277.594.725.634	397.271.501.955	1.320.669.634.018	762.917.052.475
31	10. Thu nhập khác		608.032	701	2.808.032	58.394
32	11. Chi phí khác		-	-	(52.732.533)	(27.770.543)
40	12. Lỗ khác		608.032	701	(49.924.501)	(27.712.149)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		277.595.333.666	397.271.502.656	1.320.619.709.517	762.889.340.326
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	-	-	-	-
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	25.3	306.209.899	928.532.524	384.379.884	660.563.172
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		277.901.543.565	398.200.035.180	1.321.004.089.401	763.549.903.498

Lưu Thị Minh Hiếu
Người lập

Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng

Lê Quang Minh
Tổng Giám đốc



Ngày 29 tháng 01 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận kế toán trước thuế		1.320.619.709.517	762.889.340.326
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định	11	782.260.239	811.160.232
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	21.2	(1.418.055.167.164)	(838.013.549.579)
06	Chi phí lãi vay	23	52.165.951.676	40.278.403.277
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(44.487.245.732)	(34.034.645.744)
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		2.492.909.112	(2.284.745.690)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		3.176.058.325	(8.203.566.987)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(30.267.592.923)	9.313.213.465
12	Giảm chi phí trả trước		561.777.095	190.568.263
14	Tiền lãi vay đã trả		(54.746.203.576)	(39.793.818.834)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	18	(33.671.794.991)	(37.147.410.702)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(156.942.092.690)	(111.960.406.229)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
23	Tiền chi cho vay đơn vị khác		(880.400.000.000)	(1.225.900.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay đơn vị khác		309.400.000.000	951.400.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(208.800.000.000)	(346.500.000.000)
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.062.357.917.162	992.546.629.221
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		282.557.917.162	371.546.629.221
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		104.000.000.000	93.000.000.000
32	Tiền chi mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(419.064.793.701)	-
33	Tiền thu từ đi vay		240.000.000.000	576.870.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(360.000.000.000)	(200.000.000.000)
36	Cổ tức đã trả		(262.289.234.500)	(207.011.676.500)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(697.354.028.201)	262.858.323.500

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(571.738.203.729)	522.444.546.492
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		614.985.873.510	92.541.327.018
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	43.247.669.781	614.985.873.510



Lưu Thị Minh Hiếu
Người lập



Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng




Lê Quang Minh
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu Tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 5 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh/Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã KDH theo Quyết định niêm yết số 11/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 21 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất; xây dựng dân dụng và công nghiệp; và tư vấn bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, 67 Đường Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 17 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 18).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 12. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đến ngày 29 tháng 01 năm 2021.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, 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.

3.2 Hàng tồn kho

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí kế hoạch, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.4 Tài sản cố định

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế và giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.5 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phần mềm kế toán	3 năm

3.6 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.7 Chi phí trả trước

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

3.8 Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.9 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.10 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

3.11 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

3.12 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với việc chuyển giao có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi tất cả điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.13 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải trả và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

3.14 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Tiền mặt	332.810.512	222.135.399
Tiền gửi ngân hàng	22.914.859.269	124.763.738.111
Các khoản tương đương tiền (*)	20.000.000.000	490.000.000.000
TỔNG CỘNG	43.247.669.781	614.985.873.510

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có thời hạn gốc một tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất 2,9% mỗi năm.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Bà Trần Ngọc Anh Đào	455.062.570	455.062.570
Khách hàng khác	2.505.103.972	2.565.716.127
TỔNG CỘNG	2.960.166.542	3.020.778.697

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	28.894.060.000	28.894.060.000
Người bán khác	63.302.379	443.416.169
TỔNG CỘNG	28.957.362.379	29.337.476.169

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Số dư thể hiện các khoản cho vay tín chấp các bên liên quan với thời hạn 12 tháng và hưởng lãi suất dao động từ 5% đến 12% mỗi năm nhằm mục đích tài trợ nhu cầu vốn lưu động (Thuyết minh số 26).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải thu bên liên quan (<i>Thuyết minh số 26</i>)	360.290.166.668	5.683.333.333
Thuế TNDN tạm nộp (<i>i</i>)	35.966.813.729	35.966.813.729
Tạm ứng cho nhân viên	4.449.146.000	3.413.646.000
Khác	385.737.652	795.218.735
TỔNG CỘNG	<u>401.091.864.049</u>	<u>45.859.011.797</u>

(i) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 20% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng.

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Bất động sản dở dang (*)	67.643.768.853	70.819.827.178
Công trình xây dựng dở dang	2.298.461.908	2.298.461.908
TỔNG CỘNG	<u>69.942.230.761</u>	<u>73.118.289.086</u>

(*) Bất động sản dở dang bao gồm các dự án đang triển khai để phát triển các khu dân cư như sau:

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Dự án Khang Điền Phước Long B	24.033.147.788	30.375.707.384
Dự án Khang Điền Phú Hữu - Topia Garden	33.178.498.779	30.011.997.508
Dự án Khang Điền Long Trường	10.432.122.286	10.432.122.286
TỔNG CỘNG	<u>67.643.768.853</u>	<u>70.819.827.178</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	138.722.939	326.006.555
Phần mềm máy tính	11.494.914	323.237.555
Khác	127.228.025	2.769.000
Dài hạn	576.283.152	978.618.300
Phần mềm máy tính	576.283.152	978.618.300
TỔNG CỘNG	715.006.091	1.304.624.855

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND		
	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2020	5.530.300.000	756.976.994	6.287.276.994
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết	-	397.358.812	397.358.812
Giá trị khấu hao lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(3.313.653.318)	(602.144.375)	(3.915.797.693)
Khấu hao trong kỳ	(691.287.504)	(90.972.735)	(782.260.239)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(4.004.940.822)	(693.117.110)	(4.698.057.932)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	2.216.646.682	154.832.619	2.371.479.301
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	1.525.359.178	63.859.884	1.589.219.062

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

12. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty con như sau:

Tên công ty con	Trụ sở chính	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 31 tháng 12 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
				Số tiền VND	% sở hữu	Số tiền VND	% sở hữu
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản; xây dựng nhà; đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	Đang hoạt động	3.758.324.249.438	100,00	3.758.324.249.438	100,00
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	429.570.000.000	99,90	429.570.000.000	99,90
Công ty Cổ phần Vi La (i)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	516.000.000.000	99,00	396.000.000.000	99,00
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	383.765.000.000	99,90	383.765.000.000	99,90
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	297.787.760.000	99,80	297.787.760.000	99,80
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	264.805.200.000	99,90	264.805.200.000	99,90
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	199.800.000.000	99,90	199.800.000.000	99,90

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

12. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON (tiếp theo)

Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty con như sau: (tiếp theo)

Tên công ty con	Trụ sở chính	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 31 tháng 12 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
				Số tiền VND	% sở hữu	Số tiền VND	% sở hữu
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	182.649.970.703	99,90	182.649.970.703	99,90
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	162.468.250.000	99,95	162.468.250.000	99,95
Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	110.000.000.000	100,00	110.000.000.000	100,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	75.980.000.000	99,90	75.980.000.000	99,90
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	58.475.221.622	51,00	58.475.221.622	51,00
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú (ii)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99.000.000.000	99,00	10.200.000.000	51,00
TỔNG CỘNG				6.538.625.651.763		6.329.825.651.763	

- (i) Vào ngày 4 tháng 6 năm 2020, Công ty Cổ phần Vi La ("Vi La") đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 12 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, chấp thuận việc tăng vốn điều lệ từ 400.000.000.000 VND lên 520.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Vi La, nâng giá trị khoản đầu tư vào Vi La từ 396.000.000.000 VND lên 516.000.000.000 VND.
- (ii) Vào ngày 13 tháng 6 năm 2020, Công ty đã nhận chuyển nhượng 48% tỷ lệ sở hữu trong Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú ("Nam Phú") với giá trị là 9.600.000.000 VND. Vào cùng ngày, Nam Phú đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 2 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, chấp thuận việc tăng vốn điều lệ từ 20.000.000.000 VND lên 100.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Nam Phú, nâng giá trị khoản đầu tư vào Nam Phú từ 19.800.000.000 VND lên 99.000.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Công ty TNHH Thiết kế và Xây dựng KIQUY	146.845.550	410.501.750
Công ty TNHH Xây dựng Thái Minh Hải	133.567.402	33.017.600
Công ty TNHH ERNST & YOUNG Việt Nam	116.513.142	54.913.142
Người bán khác	647.436.027	1.014.320.005
TỔNG CỘNG	1.044.362.121	1.512.752.497

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Bên khác (*)	58.908.383.271	61.929.822.639
Bên liên quan (Thuyết minh số 26)	1.594.768.355	1.594.768.355
TỔNG CỘNG	60.503.151.626	63.524.590.994

(*) Số dư thể hiện các khoản trả trước theo tiến độ hợp đồng xây dựng liên quan đến dự án Khang Điền Phú Hữu - Topia Garden và dự án Khang Điền Phước Long B.

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Thuế thu nhập doanh nghiệp	737.925.027	-	-	737.925.027
Thuế thu nhập cá nhân	18.831.484	6.253.341.699	(5.467.766.824)	804.406.359
Thuế khác	-	1.291.268.303	(1.291.268.303)	-
TỔNG CỘNG	756.756.511	7.544.610.002	(6.759.035.127)	1.542.331.386

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Chi phí lãi vay	3.391.890.412	6.087.142.316
TỔNG CỘNG	3.391.890.412	6.087.142.316
Trong đó:		
Phải trả bên khác	3.391.890.412	6.065.753.426
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 26)	-	21.388.890

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Nhận ký quỹ	800.000.000	800.000.000
Khác	1.590.853.750	1.582.206.450
TỔNG CỘNG	<u>2.390.853.750</u>	<u>2.382.206.450</u>

18. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
Số đầu kỳ	32.303.104.530	29.046.605.232
Trích lập quỹ	45.761.642.000	40.403.910.000
Sử dụng quỹ	<u>(33.671.794.991)</u>	<u>(37.147.410.702)</u>
Số cuối kỳ	<u>44.392.951.539</u>	<u>32.303.104.530</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

19. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Tăng	Giảm	Phân loại	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn					
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 26)	77.000.000.000	-	(77.000.000.000)	-	-
Trái phiếu phát hành (*)	224.952.670.835	-	(224.952.670.835)	282.897.500.000	282.897.500.000
	<u>301.952.670.835</u>	<u>-</u>	<u>(301.952.670.835)</u>	<u>282.897.500.000</u>	<u>282.897.500.000</u>
Dài hạn					
Trái phiếu phát hành (*)	224.952.670.834	240.000.000.000	(58.075.170.834)	(282.897.500.000)	123.980.000.000
TỔNG CỘNG	<u>526.905.341.669</u>	<u>240.000.000.000</u>	<u>(360.027.841.669)</u>	<u>-</u>	<u>406.877.500.000</u>

(*) Chi tiết của trái phiếu phát hành như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020 VND	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	<u>406.877.500.000</u>	Tài trợ vốn lưu động	12	Tín chấp
<i>Trong đó:</i>				
<i>Ngắn hạn</i>	282.897.500.000			
<i>Dài hạn</i>	123.980.000.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	VND					
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	4.140.233.530.000	1.724.205.883.466	-	91.341.819.350	473.359.803.840	6.429.141.036.656
Phát hành cổ phiếu	1.097.052.720.000	(1.004.052.720.000)	-	-	-	93.000.000.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	763.549.903.498	763.549.903.498
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(40.403.910.000)	(40.403.910.000)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	40.403.910.000	(40.403.910.000)	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	207.004.840.000	-	-	-	(207.004.840.000)	-
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(207.011.676.500)	(207.011.676.500)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	5.444.291.090.000	720.153.163.466	-	131.745.729.350	742.085.370.838	7.038.275.353.654
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	5.444.291.090.000	720.153.163.466	-	131.745.729.350	742.085.370.838	7.038.275.353.654
Phát hành cổ phiếu (i)	80.000.000.000	24.000.000.000	-	-	-	104.000.000.000
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	-	(419.064.793.701)	-	-	(419.064.793.701)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	1.321.004.089.401	1.321.004.089.401
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(45.761.642.000)	(45.761.642.000)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng quản trị và Ban điều hành	-	-	-	-	(27.456.985.350)	(27.456.985.350)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	45.761.642.000	(45.761.642.000)	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)	262.281.100.000	-	-	-	(262.281.100.000)	-
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(262.289.234.500)	(262.289.234.500)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	5.786.572.190.000	744.153.163.466	(419.064.793.701)	177.507.371.350	1.419.538.856.389	7.708.706.787.504

(i) Vào ngày 26 tháng 8 năm 2020, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 26.228.110 cổ phiếu phổ thông để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu và phát hành 8.000.000 cổ phiếu phổ thông cho người lao động theo chương trình ESOP với giá phát hành là 13.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 6 năm 2020. Vào ngày 7 tháng 9 năm 2020, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 26 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 5.444.291.090.000 VND lên 5.786.572.190.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	VND	
	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	5.444.291.090.000	4.140.233.530.000
Tăng trong kỳ	342.281.100.000	1.304.057.560.000
Vốn góp cuối kỳ	<u>5.786.572.190.000</u>	<u>5.444.291.090.000</u>
Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	524.570.334.500	414.016.516.500
Cổ tức trả bằng tiền: 500 VND/cổ phiếu	262.289.234.500	207.011.676.500
Cổ tức trả bằng cổ phiếu: 5 cổ phiếu/100 cổ phiếu hiện hữu	262.281.100.000	207.004.840.000

20.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Số lượng	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	578.657.219	544.429.109
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	578.657.219	544.429.109
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ) <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(19.850.640)	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	558.806.579	544.429.109

Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (năm 2019: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu bán hàng

	VND			
	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu thuần	<u>11.742.053.638</u>	-	<u>12.762.522.728</u>	-
Trong đó:				
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	11.742.053.638	-	12.762.522.728	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-

21.2 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	VND			
	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Cổ tức, lợi nhuận được chia	279.490.000.000	399.500.000.000	1.323.425.000.000	799.200.000.000
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	<u>30.553.790.565</u>	<u>16.206.952.714</u>	<u>94.630.167.164</u>	<u>38.813.549.579</u>
TỔNG CỘNG	<u>310.043.790.565</u>	<u>415.706.952.714</u>	<u>1.418.055.167.164</u>	<u>838.013.549.579</u>

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	VND			
	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	11.560.491.419	-	12.561.869.601	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND			
	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	13.645.150.684	13.632.347.794	52.050.951.672	40.209.728.273
Phí phát hành trái phiếu	53.408.328	16.250.001	152.158.331	68.675.004
TỔNG CỘNG	<u>13.698.559.012</u>	<u>13.648.597.795</u>	<u>52.203.110.003</u>	<u>40.278.403.277</u>

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND			
	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Lương nhân viên	7.775.804.667	4.148.562.427	23.471.446.264	20.484.874.207
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.188.989.345	430.713.912	10.060.980.673	10.162.468.221
Chi phí khấu hao	484.129.466	207.576.625	1.073.232.978	811.160.232
Khác	8.613.144.660	-	10.777.416.355	3.359.591.167
TỔNG CỘNG	<u>19.062.068.138</u>	<u>4.786.852.964</u>	<u>45.383.076.270</u>	<u>34.818.093.827</u>

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

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

25.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(384.379.884)	(660.563.172)
TỔNG CỘNG	<u>(384.379.884)</u>	<u>(660.563.172)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.320.619.709.517	762.889.340.326
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	264.123.941.903	152.577.868.065
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	176.678.213	118.047.572
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(264.685.000.000)	(159.840.000.000)
Điều chỉnh lỗ thuế theo Quyết định của cơ quan thuế	-	6.483.521.191
Thu nhập thuế TNDN	(384.379.884)	(660.563.172)

25.2 Lỗ thuế

Lỗ thuế của Công ty khác với lỗ được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì lỗ thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế.

25.3 Thuế thu nhập hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số khoản thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 và kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 như sau:

	VND			
	<u>Bảng cân đối kế toán riêng</u>		<u>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</u>	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
Lỗ thuế	41.647.427.533	25.821.403.204	15.826.024.329	1.384.507.616
Trợ cấp thời việc phải trả	111.200.000	111.200.000	-	-
Chi phí phải trả	-	4.277.778	(4.277.778)	4.277.778
Thu nhập lãi vay dự thu	(16.574.033.334)	(1.136.666.667)	(15.437.366.667)	(728.222.222)
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(33.235.178.755)	(33.235.178.755)	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả thuần	(8.050.584.556)	(8.434.964.440)	384.379.884	660.563.172
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			384.379.884	660.563.172

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.4 Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán quý 4, Công ty có khoản lỗ thuế lũy kế với tổng giá trị là 208.237.137.666 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 129.107.016.019 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ thuế	VND		
			Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2020	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2020
2016 (*)	2021	5.297.103.539	-	-	5.297.103.539
2017 (*)	2022	25.179.863.891	-	-	25.179.863.891
2018 (**)	2023	59.289.904.553	-	-	59.289.904.553
2019 (**)	2024	39.340.144.036	-	-	39.340.144.036
2020 (**)	2025	79.130.121.647	-	-	79.130.121.647
TỔNG CỘNG		208.237.137.666	-	-	208.237.137.666

(*) Lỗ thuế của Công ty đã được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

(**) Lỗ thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

26. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 và kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Công ty con	Chia lợi nhuận	604.395.000.000	74.925.000.000
		Nhận lợi nhuận	579.530.000.000	74.925.000.000
		Thu hồi cho vay	60.000.000.000	100.000.000.000
		Cho vay	60.000.000.000	100.000.000.000
		Lãi cho vay	133.333.333	4.654.666.667
		Thu lãi cho vay	133.333.333	4.654.666.667
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Công ty con	Chia lợi nhuận	469.530.000.000	649.350.000.000
		Nhận lợi nhuận	465.000.000.000	649.350.000.000
		Cho vay	51.000.000.000	169.900.000.000
		Thu hồi cho vay	25.000.000.000	144.400.000.000
		Lãi cho vay	3.264.611.111	3.705.066.667
		Thu lãi cho vay	-	2.804.066.667
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con	Cổ tức	249.500.000.000	-
		Cho vay	50.000.000.000	-
		Lãi cho vay	1.866.666.667	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con gián tiếp	Cho vay	248.400.000.000	551.000.000.000
		Thu hồi cho vay	129.400.000.000	157.000.000.000
		Lãi cho vay	67.570.944.444	6.199.694.445
		Thu lãi cho vay	7.133.333.333	2.053.333.335
Công ty TNHH Phát triển Bất Động sản Phú Hải	Công ty con gián tiếp	Cho vay	201.000.000.000	-
		Lãi cho vay	3.909.333.333	-
Công ty Cổ phần Vi La	Công ty con	Cho vay	160.000.000.000	30.000.000.000
		Góp vốn	120.000.000.000	346.500.000.000
		Thu hồi cho vay	95.000.000.000	175.000.000.000
		Lãi cho vay	4.686.111.112	1.565.416.667
		Thu lãi cho vay	1.104.166.667	2.971.666.667
Công ty TNHH Phát triển Bất Động sản Nam Phú	Công ty con gián tiếp	Góp vốn	79.200.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

26. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 và kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
Công ty TNHH Bất động sản Thủy Sinh	Công ty con gián tiếp	Cho vay	60.000.000.000	-
		Lãi cho vay	2.260.000.000	-
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Công ty con	Cho vay	50.000.000.000	-
		Lãi cho vay	1.866.666.667	-
		Nhận lợi nhuận	-	49.950.000.000
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Công ty con	Trả tiền vay	37.000.000.000	-
		Lãi vay và trả lãi vay	25.694.444	-
		Chi phí lãi vay	-	10.277.778
		Vay	-	37.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Công ty con gián tiếp	Trả tiền vay	20.000.000.000	-
		Lãi vay và trả lãi vay	13.888.888	-
		Chi phí lãi vay	-	5.555.556
		Vay	-	20.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát	Công ty con gián tiếp	Trả tiền vay	20.000.000.000	-
		Lãi vay và trả lãi vay	5.555.556	-
		Vay	-	20.000.000.000
		Chi phí lãi vay	-	5.555.556
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Nhận lợi nhuận	25.000.000	74.925.000.000
		Chia lợi nhuận	-	74.925.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	Công ty con	Nhận cổ tức	-	100.000.000.000
		Cho vay và thu hồi	-	375.000.000.000
		Lãi cho vay và đã thu	-	20.010.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Công ty con	Vay và đã trả	-	50.000.000.000
		Lãi vay và đã trả	-	152.777.778

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

26. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán quý 4, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>				
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con gián tiếp	Cho vay	670.000.000.000	551.000.000.000
Công ty TNHH Phát triển Bất Động sản Phú Hải	Công ty con gián tiếp	Cho vay	201.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Vi La	Công ty con	Cho vay	65.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh	Công ty con gián tiếp	Cho vay	60.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Công ty con	Cho vay	51.500.000.000	25.500.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế	Công ty con	Cho vay	50.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con	Cho vay	50.000.000.000	-
TỔNG CỘNG			1.147.500.000.000	576.500.000.000
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con	Cổ tức Lãi cho vay	249.500.000.000 1.866.666.667	- -
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con gián tiếp	Lãi cho vay	65.219.944.444	4.782.333.333
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất Động sản Kim Phát	Công ty con	Lợi nhuận được chia	24.790.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Công ty con	Lãi cho vay Lợi nhuận được chia	4.165.611.111 3.130.000.000	- -
Công ty TNHH Phát triển Bất Động sản Phú Hải	Công ty con	Lãi cho vay	3.909.333.333	-
Công ty Cổ phần Vi La	Công ty con	Lãi cho vay	3.581.944.445	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh	Công ty con gián tiếp	Lãi cho vay	2.260.000.000	901.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế	Công ty con	Lãi cho vay	1.866.666.667	-
TỔNG CỘNG			360.290.166.668	5.683.333.333

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

26. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán quý 4, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	<u>1.594.768.355</u>	<u>1.594.768.355</u>
Chi phí phải trả ngắn hạn				
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Công ty con	Lãi vay	-	10.277.778
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Công ty con gián tiếp	Lãi vay	-	5.555.556
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát	Công ty con gián tiếp	Lãi vay	-	5.555.556
TỔNG CỘNG			<u>-</u>	<u>21.388.890</u>
Vay ngắn hạn				
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Công ty con	Vay	-	37.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Công ty con gián tiếp	Vay	-	20.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát	Công ty con gián tiếp	Vay	-	20.000.000.000
TỔNG CỘNG			<u>-</u>	<u>77.000.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

27. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Đến 1 năm	3.612.612.500	2.908.858.500
Trên 1 đến 5 năm	6.948.852.500	-
TỔNG CỘNG	10.561.465.000	2.908.858.500

28. GIẢI TRÌNH TĂNG LỢI NHUẬN SO VỚI CÙNG KỲ

Trong quý 4/2020, lợi nhuận Công ty có một khoản biến động giảm từ việc nhận cổ tức và lợi nhuận được chia từ các Công ty con với giá trị gần 120 tỷ đồng dẫn đến lợi nhuận sau thuế trong quý 4/2020 có biến động giảm và chênh lệch giảm hơn 10% so với quý 4/2019.

29. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán quý 4 yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Lưu Thị Minh Hiếu
Người lập

Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng

Lê Quang Minh
Tổng Giám đốc



Ngày 29 tháng 01 năm 2021