

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020**

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	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
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	7 - 24

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị	Ông Nguyễn Khánh Hưng	Chủ tịch
	Ông Nguyễn Minh Khang	Thành viên
	Ông Lê Văn Vũ	Thành viên
	Ông Lương Trí Thảo	Thành viên (Từ nhiệm ngày 06/04/2020)
	Ông Lê Văn Hưng	Thành viên
	Ông Ngô Ngọc Huyền	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 18/06/2020)
Ban Tổng Giám đốc	Ông Nguyễn Minh Khang	Tổng Giám đốc
	Ông Nguyễn Quốc Vy Liêm	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Ngô Văn Minh	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Võ Đình Ban	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Đặng Quang Hải	Giám đốc Tài chính
Ban Kiểm soát	Ông Từ Minh Lý	Trưởng Ban
	Ông Nguyễn Văn Bang	Thành viên
	Bà Nguyễn Thị Yến Chi	Thành viên

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng tuân thủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Khánh Hưng

Chủ tịch HĐQT

Ngày 01 tháng 03 năm 2021

Số: 258-R/DFK-HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông,
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư LDG**

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (gọi tắt là "Công ty") gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng và Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập ngày 01 tháng 03 năm 2021 từ trang 03 đến trang 24 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

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 riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được kiểm toán bởi doanh nghiệp kiểm toán khác và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về Báo cáo tài chính riêng đó tại ngày 03 tháng 03 năm 2020.



Nguyễn Lương Nhân
Tổng Giám đốc

*Giấy Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 0182-2018-042-1*

Thay mặt và đại diện cho:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DFK VIỆT NAM

Ngày 01 tháng 03 năm 2021

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam



Nguyễn Anh Tuấn
Kiểm toán viên

*Giấy Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 0985-2018-042-1*

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

Mẫu B 01-DN
Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.700.762.357.456	2.731.206.179.935
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	7.285.377.555	27.247.772.453
1. Tiền	111		7.285.377.555	27.247.772.453
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	5	2.654.336.953.424	1.704.054.359.133
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		369.946.766.273	503.072.676.303
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		380.422.710.204	101.196.097.551
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		138.563.000.000	913.000.000
4. Các khoản phải thu khác	136		1.765.404.476.947	1.098.872.585.279
IV. Hàng tồn kho	140	6	818.030.067.504	884.265.584.696
1. Hàng tồn kho	141		818.030.067.504	884.265.584.696
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		221.109.958.973	115.638.463.653
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	7	216.384.267.138	99.604.445.180
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		4.725.691.835	16.034.018.473
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.726.267.814.776	2.583.878.850.414
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		777.345.507.214	1.385.863.562.848
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	777.345.507.214	1.385.863.562.848
II. Tài sản cố định	220		4.556.982.284	6.086.729.973
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	3.986.592.646	5.127.387.191
Nguyên giá	222		8.914.628.282	8.874.173.737
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.928.035.636)	(3.746.786.546)
2. Tài sản cố định vô hình	227	10	570.389.638	959.342.782
Nguyên giá	228		1.387.561.429	1.387.561.429
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(817.171.791)	(428.218.647)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		344.761.113.219	339.075.792.040
1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241	11	344.761.113.219	339.059.583.217
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	16.208.823
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		560.684.945.804	807.524.500.000
1. Đầu tư vào công ty con	251	12	560.684.945.804	807.524.500.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		38.919.266.255	45.328.265.553
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13	16.756.942.398	15.713.251.622
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		22.162.323.857	29.615.013.931
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		5.427.030.172.232	5.315.085.030.349

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

MẪU B 01-DN
Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.287.164.198.610	2.167.737.715.153
I. Nợ ngắn hạn	310		2.138.522.253.080	1.978.140.209.966
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	278.450.396.973	212.858.407.034
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	526.112.615.271	421.906.129.894
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	32.661.507.121	166.593.396.355
4. Phải trả công nhân viên	314		2.089.927.672	10.038.990.272
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	133.780.390.227	190.046.330.641
6. Doanh thu chưa thực hiện	318		5.055.181.732	4.640.934.391
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	519.341.747.836	755.404.727.009
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	587.616.629.506	182.654.652.000
9. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		53.413.856.742	33.996.642.370
II. Nợ dài hạn	330		148.641.945.530	189.597.505.187
1. Phải trả dài hạn khác	337	20	148.089.696.530	188.297.236.187
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	552.249.000	1.300.269.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.139.865.973.622	3.147.347.315.196
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	3.139.865.973.622	3.147.347.315.196
1. Vốn điều lệ	411		2.402.124.510.000	2.402.124.510.000
- Cổ phiếu phổ thông	411a		2.402.124.510.000	2.402.124.510.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(66.000.000)	(66.000.000)
3. Cổ phiếu quỹ	415		(7.652.400.000)	(3.900.400.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		33.884.333.254	21.819.749.847
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		711.575.530.368	727.369.455.349
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		687.851.579.355	139.178.857.987
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		23.723.951.013	588.190.597.362
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		5.427.030.172.232	5.315.085.030.349


Bùi Ái Hiền
Người lập
Ngày 01 tháng 03 năm 2021


Lê Thị Phương Uyên
Kế toán trưởng



Nguyễn Khánh Hưng
Chủ tịch HĐQT




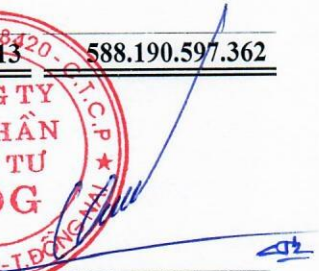
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

MẪU B 02-DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
1. Doanh thu bán hàng	01		609.274.631.998	757.384.560.057
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		95.487.795.973	5.539.703.769
3. Doanh thu thuần bán hàng	10	23	513.786.836.025	751.844.856.288
4. Giá vốn hàng bán	11	24	323.481.588.433	339.567.475.125
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		190.305.247.592	412.277.381.163
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	3.164.331.530	464.318.280.160
7. Chi phí tài chính	22	26	21.008.425.151	5.630.759.964
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		20.661.233.697	5.630.759.964
8. Chi phí bán hàng	24	27	47.638.762.410	41.947.370.867
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	28	78.181.024.941	74.565.825.271
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		46.641.366.620	754.451.705.221
11. Thu nhập khác	31		2.952.170.558	5.018.855.732
12. Chi phí khác	32		15.632.706.326	23.474.920.205
13. Lợi nhuận khác	40		(12.680.535.768)	(18.456.064.473)
14. Lợi nhuận kế toán trước thuế	50		33.960.830.852	735.995.640.748
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	2.784.189.765	138.616.468.323
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		7.452.690.074	9.188.575.063
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		23.723.951.013	588.190.597.362


Bùi Ái Hiền
Người lập
Ngày 01 tháng 03 năm 2021


Lê Thị Phương Uyên
Kế toán trưởng


Nguyễn Khánh Hưng
Chủ tịch HĐQT



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

MẪU B 03-DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2020	Năm 2019
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	33.960.830.852	735.995.640.748
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	1.505.568.350	1.316.496.721
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(3.164.331.530)	(464.311.764.871)
Chi phí lãi vay	06	21.008.425.151	4.069.165.083
3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	53.310.492.823	277.069.537.681
Tăng các khoản phải thu	09	(182.708.341.173)	(1.583.582.128.694)
Giảm hàng tồn kho	10	60.560.893.806	314.512.422.404
Tăng (giảm) các khoản phải trả	11	210.600.071.908	(77.822.471.415)
Tăng chi phí trả trước	12	(117.769.576.643)	(72.074.018.062)
Tiền lãi vay đã trả	14	(21.008.425.151)	(4.069.165.083)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(145.421.640.168)	(166.650.811.887)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(11.788.078.215)	(26.920.586.030)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(154.224.602.813)	(1.339.537.221.086)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi để mua sắm TSCĐ và tài sản dài hạn khác	21	(40.454.545)	(274.726.161.365)
Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	-	11.500.000
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(150.150.000.000)	(300.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán công cụ nợ của đơn vị khác	24	12.500.000.000	280.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(132.780.445.804)	(259.740.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	1.139.740.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức nhận được	27	519.150.758	25.943.988.202
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(269.951.749.591)	631.209.326.837
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	569.863.392.691	218.600.000.000
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(165.649.435.185)	(37.608.028.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	404.213.957.506	180.991.972.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(19.962.394.898)	(527.335.922.249)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	27.247.772.453	554.583.694.702
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	7.285.377.555	27.247.772.453

Bùi Ái Hiền
Người lập

Ngày 01 tháng 03 năm 2021

Lê Thị Phương Uyên
Kế toán trưởng

Nguyễn Khánh Hưng
Chủ tịch HĐQT



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng

1. THÔNG TIN CHUNG

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần, mã số doanh nghiệp 3602368420, đăng ký lần đầu ngày 19/08/2010 và đăng ký sửa đổi lần thứ mười bảy (17) ngày 28/05/2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Trụ sở chính đặt tại số 104/4, Ấp Hòa Bình, Xã Giang Điền, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai.

Chi nhánh Cần Thơ tại Tầng 11, Tòa nhà Techcombank Cần Thơ, Số 45A-47, Đường 30/4, Phường An Lạc, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ.

Văn phòng đại diện tại 194 Golden Building, Số 473 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Chi tiết các công ty con tại ngày 31/12/2020 như sau:

STT	Tên công ty con	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	150.000.000.000	99,95%	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	180.000.000.000	99,99%	Kinh doanh bất động sản
3	Công ty CP Đầu tư Grand World	20.000.000.000	99,90%	Kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Thủy sản Bình Minh	54.000.000.000	99,90%	Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch: khách sạn

Hoạt động chính

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2020 là 239 nhân viên (tại ngày 01/01/2020: 265 nhân viên).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

Là các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào công ty con và đầu tư khác

- Đầu tư vào công ty con: Các khoản đầu tư vào các công ty con mà Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính riêng.

Các khoản phân phối lợi nhuận 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 kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

- Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi các công ty này bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư vào các công ty này (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư). Mức trích lập dự phòng tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Công ty trong các tổ chức kinh tế theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019.

Đối với các khoản đầu tư khác, việc trích lập dự phòng tổn thất căn cứ vào giá trị hợp lý của khoản đầu tư tại thời điểm trích lập, trong trường hợp không xác định được giá trị hợp lý việc lập dự phòng căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

Các khoản Nợ phải thu bao gồm phải thu khách hàng và phải thu khác được ghi nhận theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết). Các khoản phải thu thương mại được ghi nhận phù hợp với chuẩn mực doanh thu về thời điểm ghi nhận căn cứ theo chứng từ phát sinh.
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không mang tính thương mại.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng cân đối kế toán riêng căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra theo hướng dẫn tại Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình và vô hình

Công ty quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ban hành ngày 25 tháng 04 năm 2013.

a. Nguyên tắc kế toán

Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

Tài sản cố định vô hình

- Phần mềm, website và tài sản vô hình khác được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

b. Phương pháp khấu hao

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

	Năm 2020 Số năm
Máy móc và thiết bị	03 – 08
Thiết bị văn phòng	03 – 08
Phương tiện vận tải	03 – 08

Tài sản cố định vô hình là Phần mềm, website và tài sản vô hình khác từ 02 - 03 năm.

Nguyên tắc kế toán thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại là thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được hoàn lại trong tương lai tính trên các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại: Được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán. Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính 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 hoãn lại được sử dụng.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính mà tài sản được thu hồi dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được bù trừ với Thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi lập Bảng cân đối kế toán riêng tại thời điểm lập báo cáo.

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

Chi phí trả trước: được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán riêng căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- 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 giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết).
- Phải trả khác: gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận vay

Bao gồm các khoản tiền vay, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Chi phí đi vay.

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

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm: doanh thu nhận trước (như số tiền thu trước của khách hàng trong nhiều kỳ hoạt động về cho thuê tài sản, cơ sở hạ tầng, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ); và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác (như khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...); không bao gồm: tiền nhận trước của người mua mà Công ty chưa cung cấp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.

Doanh thu nhận trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng căn cứ trên số kỳ đã thu tiền trước.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ của Công ty.

Cổ tức được công bố và chi trả dựa trên số lợi nhuận ước tính đạt được. Cổ tức chính thức được công bố và chi trả trong niên độ kế tiếp từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Đối với doanh nghiệp sản xuất và thương mại

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

Đối với doanh nghiệp cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán riêng của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán riêng; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác: Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm: 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 năm phát sinh. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào năm sau nhưng trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng thì được điều chỉnh giảm doanh thu của năm lập báo cáo. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào năm sau và sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng thì được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh khoản giảm trừ.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong năm (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...) được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong năm.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

- Các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính:
 - Lỗ do góp vốn đầu tư ra bên ngoài: Được ghi nhận theo nguyên tắc thực tế phát sinh.
- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một năm.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp kể cả Công ty Mẹ, các Công ty con của Công ty Mẹ, 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 chung với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty. Những chức trách quản lý chủ chốt như Tổng Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của những 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2020	01/01/2020
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền mặt	1.062.708.173	1.206.958.639
Tiền gửi ngân hàng	6.222.669.382	26.040.813.814
Tổng	<u>7.285.377.555</u>	<u>27.247.772.453</u>

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Phải thu khách hàng	(1) 369.946.766.273	503.072.676.303
Trả trước cho người bán	(2) 380.422.710.204	101.196.097.551
Cho vay ngắn hạn	(3) 138.563.000.000	913.000.000
Phải thu khác	(4) 1.765.404.476.947	1.098.872.585.279
	<u>2.654.336.953.424</u>	<u>1.704.054.359.133</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn	-	-
Tổng	<u>2.654.336.953.424</u>	<u>1.704.054.359.133</u>

(1) chi tiết như sau:

	31/12/2020	01/01/2020
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty CP Bắc Phước Kiên	2.051.688.829	264.302.179.651
Công ty TNHH MTV Xây Dựng Sao Vàng Tây Đô	100.959.365.409	74.104.824.108
Các khách hàng cá nhân mua BĐS	266.245.860.685	163.593.595.315
Phải thu của các khách hàng khác	689.851.350	1.072.077.229
Tổng	<u>369.946.766.273</u>	<u>503.072.676.303</u>

(2) chi tiết như sau:

	31/12/2020	01/01/2020
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Ông Lâu Đức Duy	245.000.000.000	-
Công ty CP Bắc Phước Kiên	49.850.000.000	-
Công ty CP Du lịch Giang Điền	63.717.747.380	59.017.747.380
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh	8.830.895.444	22.078.247.014
Khác	13.024.067.380	20.100.103.157
Tổng	<u>380.422.710.204</u>	<u>101.196.097.551</u>

(3) chi tiết như sau:

	31/12/2020	01/01/2020
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty CP Bắc Phước Kiên	137.500.000.000	-
Khác	1.063.000.000	913.000.000
Tổng	<u>138.563.000.000</u>	<u>913.000.000</u>

(4) chi tiết như sau:

	31/12/2020	01/01/2020
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tạm ứng	208.111.644.174	104.373.733.973
Đặt cọc ký cược ký quỹ ngắn hạn	860.179.795.000	416.864.000.000
Phải thu hợp tác đầu tư	8.916.097.322	30.866.645.000
Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	458.900.000.000	370.000.000.000
Công ty CP Thủy sản Bình Minh	4.860.000.000	-
Phải thu khác	224.436.940.451	176.768.206.306
Tổng	<u>1.765.404.476.947</u>	<u>1.098.872.585.279</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng

CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN (tiếp theo)

Chi tiết các khoản đặt cọc ký cược ký quỹ ngắn hạn như sau:

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Công ty CP Bắc Phước Kiên	695.886.400.000	-
Công ty TNHH MTV Xây Dựng Sao Vàng Tây Đô	104.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	24.246.645.000	316.250.000.000
Công ty CP Nhà đất Thông Minh	-	100.000.000.000
Khác	36.046.750.000	614.000.000
	<u>860.179.795.000</u>	<u>416.864.000.000</u>

6. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	608.026.310.509	585.323.015.605
Hàng hóa	336.600.000	485.070.000
Hàng hóa bất động sản	209.667.156.995	298.457.499.091
	<u>818.030.067.504</u>	<u>884.265.584.696</u>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Tổng	<u>818.030.067.504</u>	<u>884.265.584.696</u>

Tại ngày 31/12/2020, Công ty đã thế chấp một số sản phẩm thuộc khoản mục Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín (Chi nhánh Sài Gòn) (Thuyết minh số 19).

7. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Chi phí môi giới, hoa hồng các dự án	139.962.931.935	37.491.444.491
Chi phí chờ phân bổ các dự án	75.497.856.906	60.760.343.027
Chi phí trả trước ngắn hạn	882.422.579	1.295.916.938
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	41.055.718	56.740.724
Tổng	<u>216.384.267.138</u>	<u>99.604.445.180</u>

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Đặt cọc ký cược ký quỹ dài hạn	563.504.519.151	1.165.747.313.915
Phải thu vốn hợp tác đầu tư	213.840.988.063	220.116.248.933
Tổng	<u>777.345.507.214</u>	<u>1.385.863.562.848</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng

CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC (tiếp theo)

Chi tiết các khoản đặt cọc ký cược ký quỹ dài hạn như sau:

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Công ty CP Hải Duy	552.950.000.000	551.950.000.000
Công ty CP Bắc Phước Kiên	-	494.336.400.000
Công ty CP Du lịch Giang Điền	-	36.000.000.000
Khác	10.554.519.151	83.460.913.915
	<u>563.504.519.151</u>	<u>1.165.747.313.915</u>

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2020	485.228.182	7.459.176.367	929.769.188	8.874.173.737
Tăng trong năm	-	-	40.454.545	40.454.545
Tại ngày 31/12/2020	<u>485.228.182</u>	<u>7.459.176.367</u>	<u>970.223.733</u>	<u>8.914.628.282</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2020	(340.128.370)	(2.720.676.748)	(685.981.428)	(3.746.786.546)
Khấu hao trong năm	(64.633.884)	(974.766.264)	(141.848.942)	(1.181.249.090)
Tại ngày 31/12/2020	<u>(404.762.254)</u>	<u>(3.695.443.012)</u>	<u>(827.830.370)</u>	<u>(4.928.035.636)</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2020	<u>145.099.812</u>	<u>4.738.499.619</u>	<u>243.787.760</u>	<u>5.127.387.191</u>
Tại ngày 31/12/2020	<u>80.465.928</u>	<u>3.763.733.355</u>	<u>142.393.363</u>	<u>3.986.592.646</u>

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Website Công ty VND	Phần mềm kế toán VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2020	105.000.000	1.282.561.429	1.387.561.429
Tại ngày 31/12/2020	<u>105.000.000</u>	<u>1.282.561.429</u>	<u>1.387.561.429</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY			
Tại ngày 01/01/2020	(105.000.000)	(323.218.647)	(428.218.647)
Khấu hao trong năm	-	(388.953.144)	(388.953.144)
Tại ngày 31/12/2020	<u>(105.000.000)</u>	<u>(712.171.791)</u>	<u>(817.171.791)</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2020	<u>-</u>	<u>959.342.782</u>	<u>959.342.782</u>
Tại ngày 31/12/2020	<u>-</u>	<u>570.389.638</u>	<u>570.389.638</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng

11. CHI PHÍ SXKD DỞ DANG DÀI HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Một phần dự án Khu đô thị mới Bình Nguyên	276.661.954.934	273.064.879.477
Dự án tại xã Phước Tân, tỉnh Đồng Nai	65.245.826.468	65.245.826.468
Dự án Khu Du lịch - Thương mại - Giải trí - Thể thao đa chức năng tại xã Sơn Dương, huyện Hoàn Bô, tỉnh Quảng Ninh	2.458.999.999	-
Dự án khác	394.331.818	748.877.272
Tổng	<u>344.761.113.219</u>	<u>339.059.583.217</u>

Tại ngày 31/12/2020, Công ty đã thế chấp Quyền sử dụng đất tại Một phần dự án Khu đô thị mới Bình Nguyên để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (Thuyết minh số 19).

12. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	149.924.500.000	149.924.500.000	149.924.500.000	149.924.500.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	258.000.000.000	258.000.000.000	258.000.000.000	258.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Grand World	19.980.000.000	19.980.000.000	399.600.000.000	399.600.000.000
Công ty CP Thủy sản Bình Minh	132.780.445.804	132.780.445.804	-	-
Tổng	<u>560.684.945.804</u>	<u>560.684.945.804</u>	<u>807.524.500.000</u>	<u>807.524.500.000</u>

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Chi phí môi giới, hoa hồng các dự án	15.820.529.510	13.142.651.294
Chi phí trả trước khác	744.018.564	1.563.926.327
Công cụ dụng cụ, thiết bị văn phòng	192.394.324	1.006.674.001
Tổng	<u>16.756.942.398</u>	<u>15.713.251.622</u>

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Công ty Cổ Phần Miền Đông	66.305.479.187	103.725.756.814
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Phúc Thuận Phát	44.555.887.715	42.047.699.827
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	76.603.675.045	10.031.051.413
Các nhà cung cấp khác	90.985.355.026	57.053.898.980
Tổng	<u>278.450.396.973</u>	<u>212.858.407.034</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đây là khoản người mua trả tiền trước theo tiến độ hợp đồng của các khách hàng mua sản phẩm tại các dự án của Công ty.

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2020	01/01/2020
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Thuế giá trị gia tăng	2.307.871.212	26.909.138
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.040.332.436	147.677.782.839
Thuế thu nhập cá nhân	6.719.559.734	9.899.143.327
Các khoản thuế và lệ phí khác	18.593.743.739	8.989.561.051
Tổng	<u>32.661.507.121</u>	<u>166.593.396.355</u>

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí phải trả dự án Khu dân cư Dịch vụ Giang Điền	19.612.198.170	40.822.905.437
Chi phí phải trả dự án chung cư cụm B, một phần khu dân cư 13E (phía nam), Đô thị mới Nam thành phố, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh	97.605.987.187	142.594.464.793
Chi phí phải trả dự án mở rộng khu tái định cư sau trường dân tộc nội trú quận Ô Môn, TP Cần Thơ	8.698.346.715	471.094.457
Trích trước chi phí khác	7.863.858.155	6.157.865.954
Tổng	<u>133.780.390.227</u>	<u>190.046.330.641</u>

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2020	01/01/2020
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Kinh phí công đoàn	2.778.285	279.381.375
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	539.937.602	2.668.673
Thu hộ, chi hộ	118.161.142.870	82.029.503.217
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	256.000.892.335	273.603.000.000
Phải trả bên liên quan	144.313.743.199	399.298.673.974
Các khoản phải trả, phải nộp khác	323.253.545	191.499.770
Tổng	<u>519.341.747.836</u>	<u>755.404.727.009</u>

Trong đó phải trả ngắn hạn khác bên liên quan bao gồm:

	31/12/2020	01/01/2020
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Thu hộ - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	64.420.832.475	-
Nhận đặt cọc, ký quỹ - Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	60.394.236.750	-
Nhận đặt cọc, ký quỹ - Công ty Cổ phần Đầu tư Grand World	19.498.673.974	399.298.673.974
Tổng	<u>144.313.743.199</u>	<u>399.298.673.974</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng

19. VAY NGẮN HẠN

		31/12/2020	01/01/2020
		VND	VND
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	(1)	73.957.025.105	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	(2)	199.411.584.401	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín	(3)	137.500.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	(4)	176.000.000.000	181.840.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả - Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Tân Bình		748.020.000	814.652.000
		587.616.629.506	182.654.652.000

- (1) Tại ngày 22/09/2020 Công ty đã ký hợp đồng tín dụng hạn mức số 150/2020/6006677/HĐTD với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với hạn mức 200.000.000.000 đồng. Thời hạn vay là 12 tháng. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Tài sản đảm bảo là một phần các bất động sản thuộc dự án Mở rộng khu tái định cư sau trường dân tộc nội trú quận Ô Môn, TP Cần Thơ.
- (2) Tại ngày 30/10/2020 Công ty đã ký hợp đồng cho vay hạn mức số 393/2020/HDCV/CMB với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, với hạn mức 200.000.000.000 đồng. Thời hạn vay là 12 tháng. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động, thanh toán các chi phí hoạt động, tài trợ thanh toán tiền đặt cọc, ký quỹ theo các hợp đồng dịch vụ phân phối/ môi giới, tài trợ chi phí xây dựng, hoàn vốn. Tài sản đảm bảo là một phần các quyền sử dụng đất tọa lạc tại Khu dân cư dịch vụ Giang Điền, Xã Giang Điền, Huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
- (3) Tại ngày 14/10/2020 Công ty đã ký hợp đồng tín dụng số CSG.DN.01280920 với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín (CN Sài Gòn), với hạn mức 150.000.000.000 đồng. Thời hạn vay là 12 tháng. Mục đích vay là thanh toán chi phí theo hợp đồng dịch vụ môi giới tiếp thị và phân phối độc quyền số 05/2017/HDDV/SVH-LDG ngày 15/06/2017 và các phụ lục đính kèm. Tài sản đảm bảo là một phần các quyền sử dụng đất tọa lạc tại Khu dân cư dịch vụ Giang Điền, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
- (4) Tại ngày 23/08/2019 Công ty đã ký hợp đồng tín dụng số 8168384.19 với Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam, với hạn mức 200.000.000.000 đồng. Thời hạn vay là 12 tháng. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động, lãi suất cho vay thả nổi và quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo là 07 căn hộ tại chung cư Phú Gia Hưng theo hợp đồng thế chấp số 0001.HĐTC-VIB880.19 ngày 25/03/2019 và quyền sử dụng đất thuộc Một phần dự án Khu đô thị mới Bình Nguyên theo hợp đồng thế chấp số 7690655.19 ngày 23/08/2019. Tại ngày 31/12/2020, tài sản đảm bảo cho khoản dư nợ này là quyền sử dụng đất thuộc một phần dự án Khu đô thị mới Bình Nguyên theo hợp đồng thế chấp số 7690655.19 ngày 23/08/2019.

Tại ngày 26/11/2020 Công ty đã ký hợp đồng tín dụng số 6938856.20 với Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam, với hạn mức 200.000.000.000 đồng bao gồm toàn bộ số dư từ hợp đồng tín dụng số 8168384.19 chuyển sang. Thời hạn vay là 09 tháng. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động, lãi suất cho vay thả nổi và quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất thuộc một phần dự án Khu đô thị mới Bình Nguyên theo hợp đồng thế chấp số 7690655.19 ngày 23/08/2019.

20. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

		31/12/2020	01/01/2020
		VND	VND
Phải trả vốn hợp tác đầu tư		138.920.000.000	184.355.419.697
Nhận ký quỹ dài hạn		9.169.696.530	3.941.816.490
Tổng		148.089.696.530	188.297.236.187

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng

21. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Tân Bình	552.249.000	1.300.269.000
Tổng	<u>552.249.000</u>	<u>1.300.269.000</u>

Tại các ngày 18/08/2015, 14/06/2017, 14/08/2017, 08/10/2018, Công ty đã ký hợp đồng vay dài hạn với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Tân Bình. Tổng số tiền vay là 4.240.000.000 đồng; lãi suất cho vay thả nổi theo từng thời điểm quy định của ngân hàng; thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích vay là mua xe ô tô. Tài sản đảm bảo là các xe ô tô hình thành từ vốn vay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn điều lệ	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ Đầu tư & Phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2019	1.906.144.540.000	(66.000.000)	-	9.756.673.997	683.717.951.971	2.599.553.165.968
Tăng vốn	476.369.970.000	-	-	-	(476.369.970.000)	-
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho NLĐ	19.610.000.000	-	-	-	(19.610.000.000)	-
Thu hồi CP đã phát hành theo chương trình lựa chọn cho NLĐ	-	-	(3.900.400.000)	-	3.900.400.000	-
Lợi nhuận	-	-	-	-	588.190.597.362	588.190.597.362
Trích quỹ ĐTPT	-	-	-	12.063.075.850	(12.063.075.850)	-
Trích quỹ KT, PL	-	-	-	-	(40.396.448.134)	(40.396.448.134)
Tại ngày 31/12/2019	2.402.124.510.000	(66.000.000)	(3.900.400.000)	21.819.749.847	727.369.455.349	3.147.347.315.196
Lợi nhuận	-	-	-	-	23.723.951.013	23.723.951.013
Trích quỹ ĐTPT	-	-	-	12.064.583.407	(12.064.583.407)	-
Trích quỹ KT, PL	-	-	-	-	(31.205.292.587)	(31.205.292.587)
Thu hồi CP đã phát hành theo chương trình lựa chọn cho NLĐ	-	-	(3.752.000.000)	-	3.752.000.000	-
Tại ngày 31/12/2020	2.402.124.510.000	(66.000.000)	(7.652.400.000)	33.884.333.254	711.575.530.368	3.139.865.973.622

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng

VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

Cổ phiếu	31/12/2020	01/01/2020
	<u>Cổ phiếu</u>	<u>Cổ phiếu</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	240.212.451	240.212.451
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	240.212.451	240.212.451
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>240.212.451</i>	<i>240.212.451</i>
<i>Cổ phiếu quỹ</i>	<i>765.240</i>	<i>390.040</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	239.447.211	239.822.411
- <i>Cổ phần phổ thông</i>	<u>239.447.211</u>	<u>239.822.411</u>
Mệnh giá: 10.000 VND		

23. DOANH THU THUẬN

	Năm 2020	Năm 2019
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	573.018.604.516	442.415.765.092
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	36.256.027.482	314.968.794.965
	<u>609.274.631.998</u>	<u>757.384.560.057</u>
Các khoản giảm trừ		
- Hàng bán bị trả lại	(95.487.795.973)	(5.539.703.769)
Tổng	<u>513.786.836.025</u>	<u>751.844.856.288</u>

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2020	Năm 2019
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Giá vốn hàng hóa bất động sản	308.178.117.163	261.429.563.989
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	15.303.471.270	78.137.911.136
Tổng	<u>323.481.588.433</u>	<u>339.567.475.125</u>

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2020	Năm 2019
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền thu từ lãi tiền gửi, cho vay	3.164.331.530	2.744.998.612
Tiền thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư dài hạn	-	438.299.961.550
Cổ tức được chia	-	23.213.520.000
Tiền lãi cho các bên liên quan vay	-	59.799.998
Tổng	<u>3.164.331.530</u>	<u>464.318.280.160</u>

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2020	Năm 2019
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí lãi vay	20.661.233.697	5.630.759.964
Chi phí khác	347.191.454	-
Tổng	<u>21.008.425.151</u>	<u>5.630.759.964</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí lương nhân viên	13.068.019.941	12.558.562.519
Chi phí công cụ, dụng cụ	454.545	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.483.182.106	12.193.846.694
Chi phí khác bằng tiền	31.087.105.818	17.194.961.654
Tổng	47.638.762.410	41.947.370.867

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	53.333.867.112	47.388.109.186
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.346.452.840	1.710.152.917
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.505.568.350	1.316.496.721
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.941.342.071	21.575.601.093
Chi phí khác	2.053.794.568	2.575.465.354
Tổng	78.181.024.941	74.565.825.271

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	33.960.830.852	735.995.640.748
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Điều chỉnh tăng lợi nhuận trước thuế:	31.134.693.855	73.100.388.126
Hoàn nhập giá vốn chưa thực hiện	-	1.015.840.796
Doanh thu chưa thực hiện	414.247.341	265.836.497
Chi phí trích trước	13.496.878.177	45.575.614.653
Chi phí không được trừ	17.223.568.337	26.243.096.180
Điều chỉnh giảm lợi nhuận trước thuế:	(51.174.575.884)	(116.013.687.258)
Thu nhập từ nhận cổ tức	-	(23.213.520.000)
Giá vốn doanh thu chưa thực hiện	(303.021.945)	(164.367.132)
Hoàn nhập chi phí trích trước	(50.871.553.939)	(91.304.867.541)
Hoàn nhập doanh thu chưa thực hiện	-	(1.330.932.585)
Thu nhập chịu thuế	13.920.948.823	693.082.341.616
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	2.784.189.765	138.616.468.323
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	2.784.189.765	138.616.468.323

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng

30. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Theo quy định của chuẩn mực kế toán Việt Nam, các đơn vị và các cá nhân sau đây được xem là các bên có liên quan với Công ty:

Tên bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	Công ty con
Công ty CP Thủy sản Bình Minh	Công ty con
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Grand World	Công ty con
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Nguyễn Minh Khang	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Hưng	Thành viên HĐQT
Ông Lê Văn Vũ	Thành viên HĐQT
Ông Ngô Ngọc Huyền	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 18/06/2020)
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên HĐQT (từ nhiệm ngày 06/04/2020)

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch sau với các bên liên quan:

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát		
Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	183.254.086.321	35.000.000.000
Hoàn tiền hợp tác đầu tư	60.978.000.000	86.821.086.321
Dịch vụ môi giới bất động sản	-	131.433.103
Nhận ký quỹ	60.394.236.750	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn		
Dịch vụ môi giới bất động sản	414.247.341	-
Công ty CP Đầu tư Grand World		
Hoàn tiền hợp tác đầu tư	379.800.000.000	-
Giảm vốn	379.620.000.000	-
Cho vay	-	100.000.000
Thu nợ vay	-	280.000.000
Lãi cho vay nhận được	-	10.509.589
Số dư với các bên liên quan:	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Công ty CP Thủy sản Bình Minh		
Phải thu khác	4.860.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát		
Phải trả khác	204.314.236.750	21.643.913.679
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn		
Phải thu khác	-	5.335.038.799
Phải trả khác	64.420.832.475	-
Công ty CP Đầu tư Grand World		
Phải trả khác	19.498.673.974	399.298.673.974
Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm như sau:	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lương và các khoản thu nhập khác	10.863.494.166	12.058.656.741

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng

31. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Công ty không lập báo cáo bộ phận theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 28 vì lĩnh vực hoạt động sản xuất, kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, ngoài ra các hàng hóa, dịch vụ khác chủ yếu là phục vụ cho việc sản xuất kinh doanh chính.

Do đó Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng việc không lập báo cáo theo bộ phận là phù hợp với hoạt động kinh doanh hiện nay của Công ty và báo cáo tài chính của Công ty không thuộc phạm vi áp dụng yêu cầu trình bày như quy định của chuẩn mực.

32. THÔNG TIN KHÁC

Ngày 15/12/2020, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai đã ban hành Quyết định số 4734/QĐ-XPVPHC về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và yêu cầu Công ty hoàn thiện thủ tục giao đất, thuê đất theo quy định. Theo đó, Công ty đang tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý về đất đai và xây dựng liên quan đến Dự án Khu dân cư Tân Thịnh theo quy định của Pháp luật.



Bùi Ái Hiền
Người lập
Ngày 01 tháng 03 năm 2021



Lê Thị Phương Uyên
Kế toán trưởng



Nguyễn Khánh Hưng
Chủ tịch HĐQT