

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG**  
*(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)*

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG**

Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm  
Hà Nội, Việt Nam

**MỤC LỤC**

**NỘI DUNG**

**TRANG**

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1 - 2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

3 - 4

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

5 - 6

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

7

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

8

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

9 - 35

112500  
CÔNG TY  
TNHH  
ĐẦU TƯ  
XÂY DỰNG  
PHÚ THƯỢNG  
HÀ NỘI

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG

Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm  
Hà Nội, Việt Nam

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng 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 và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

#### Hội đồng Quản trị

Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 23 tháng 10 năm 2020) Thành viên (miễn nhiệm ngày 02 tháng 6 năm 2020)
Ông Đinh Hữu Thế	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 23 tháng 10 năm 2020)
Bà Đỗ Thị Định	Thành viên (bổ nhiệm ngày 23 tháng 10 năm 2020)
Ông Phan Ích Long	Thành viên (bổ nhiệm ngày 23 tháng 10 năm 2020)
Ông Cao Trung Kiên	Thành viên (bổ nhiệm ngày 23 tháng 10 năm 2020)
Ông Nguyễn Thanh Hưng	Thành viên (bổ nhiệm ngày 23 tháng 10 năm 2020)
Ông Đinh Hữu Thành	Thành viên (bổ nhiệm ngày 02 tháng 6 năm 2020 và miễn nhiệm ngày 23 tháng 10 năm 2020)
Ông Đỗ Văn Trường	Thành viên (miễn nhiệm ngày 23 tháng 10 năm 2020)

#### Ban Tổng Giám đốc

Bà Đỗ Thị Định	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 27 tháng 10 năm 2020, miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc cùng ngày)
Ông Đỗ Văn Trường	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 27 tháng 10 năm 2020)
Ông Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 24 tháng 10 năm 2020)
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 24 tháng 10 năm 2020)
Ông Nguyễn Văn Minh	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 24 tháng 10 năm 2020 và miễn nhiệm ngày 02 tháng 01 năm 2021)
Bà Đỗ Thu Huyền	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 24 tháng 10 năm 2020)
Ông Nguyễn Ngọc Sơn	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 24 tháng 10 năm 2020)

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. 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; và
- 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.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG**

Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm  
Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. 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 riêng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Đỗ Thị Định**  
**Tổng Giám đốc**

Ngày 24 tháng 3 năm 2021



Số: 0804 /VN1A-HN BC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 24 tháng 3 năm 2021, từ trang 05 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

### *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, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác với báo cáo kiểm toán đề ngày 28 tháng 3 năm 2020 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần và nhấn mạnh vấn đề trình bày lại một số chỉ tiêu trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.



**Đặng Chí Dũng**

**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 0030-2018-001-1

**CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM**

Ngày 24 tháng 3 năm 2021

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam



**Đỗ Hồng Dương**

**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 2393-2021-001-1





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

				Đơn vị: VND	
TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm	
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>3.144.408.650.568</b>	<b>1.831.087.318.774</b>	
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>4.197.618.702</b>	<b>757.142.852.021</b>	
1. Tiền	111		1.797.618.702	702.842.852.021	
2. Các khoản tương đương tiền	112		2.400.000.000	54.300.000.000	
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>3.051.622.253.460</b>	<b>757.978.421.927</b>	
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	208.167.015.817	129.179.267.118	
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	513.411.542.267	268.583.593.834	
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	41.500.000.000	-	
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	2.288.543.695.376	360.178.488.720	
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	37.072.255	
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>9</b>	<b>86.771.896.798</b>	<b>306.039.300.021</b>	
1. Hàng tồn kho	141		87.942.088.780	306.039.300.021	
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.170.191.982)	-	
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.816.881.608</b>	<b>9.926.744.805</b>	
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.473.206.963	8.603.971.516	
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	10	343.674.645	1.322.773.289	
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.536.263.464.924</b>	<b>3.097.135.267.564</b>	
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>2.000.000.000.000</b>	
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	-	2.000.000.000.000	
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.000.000.000</b>	<b>-</b>	
1. Tài sản cố định hữu hình	221		-	-	
- Nguyên giá	222		45.445.455	45.445.455	
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(45.445.455)	(45.445.455)	
2. Tài sản cố định vô hình	227		1.000.000.000	-	
- Nguyên giá	228		1.000.000.000	-	
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>11</b>	<b>81.709.770.816</b>	<b>14.997.723.411</b>	
- Nguyên giá	231		86.507.966.595	15.165.159.144	
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(4.798.195.779)	(167.435.733)	
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>73.372.651.859</b>	<b>116.987.937.511</b>	
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	12	73.372.651.859	116.987.937.511	
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>13</b>	<b>2.380.181.042.249</b>	<b>965.149.606.642</b>	
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.826.028.000.000	-	
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		400.108.500.000	640.108.500.000	
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		160.000.000.000	332.800.000.000	
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(5.955.457.751)	(7.758.893.358)	
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> <b>(270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>5.680.672.115.492</b>	<b>4.928.222.586.338</b>	

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này



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

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.908.471.715.356</b>	<b>2.221.431.286.304</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.823.357.117.426</b>	<b>1.460.724.564.661</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	233.750.215.067	218.561.069.544
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	34.367.464.539	122.611.941.424
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	10	28.349.449.347	63.965.477.014
4. Phải trả người lao động	314		11.900.499.314	6.115.382.250
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	126.588.341.051	202.972.845.069
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	17	7.401.506.304	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	114.763.550.794	846.497.849.360
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	2.266.236.091.010	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>85.114.597.930</b>	<b>760.706.721.643</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	17	4.614.597.930	-
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	80.500.000.000	760.706.721.643
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2.772.200.400.136</b>	<b>2.706.791.300.034</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>21</b>	<b>2.772.200.400.136</b>	<b>2.706.791.300.034</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.500.000.000.000	2.500.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền	411a		2.500.000.000.000	2.500.000.000.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		272.200.400.136	206.791.300.034
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/ (lỗ) lũy kế đến cuối năm trước	421a		206.791.300.034	(14.395.908.897)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		65.409.100.102	221.187.208.931
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>5.680.672.115.492</b>	<b>4.928.222.586.338</b>



Trần Thị Dự  
Người lập biểu



Trần Thị Hằng  
Kế toán trưởng



  
Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

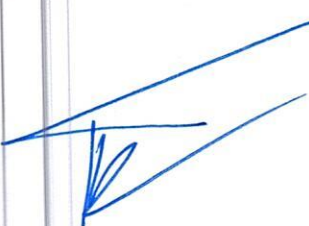
Ngày 24 tháng 3 năm 2021


Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay		Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	373.047.187.871		1.916.313.557.372
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		373.047.187.871		1.916.313.557.372
3. Giá vốn hàng bán	11	25	290.330.068.399		1.366.320.698.651
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		82.717.119.472		549.992.858.721
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	308.357.407.068		964.527.022
6. Chi phí tài chính	22	28	257.949.826.110		46.381.718.473
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		207.814.859.761		23.290.301.371
7. Chi phí bán hàng	25	29	15.914.515.442		119.252.871.885
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	25.004.801.129		6.608.805.630
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		92.205.383.859		378.713.989.755
10. Thu nhập khác	31		2.424.223.823		3.582.999.163
11. Chi phí khác	32		11.901.337.212		95.721.669.161
12. Lỗ khác (40=31-32)	40		(9.477.113.389)		(92.138.669.998)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		82.728.270.470		286.575.319.757
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	30	17.319.170.368		65.388.110.826
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		65.409.100.102		221.187.208.931

  
Trần Thị Dự  
Người lập biểu

  
Trần Thị Hằng  
Kế toán trưởng

  
Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 3 năm 2021


Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

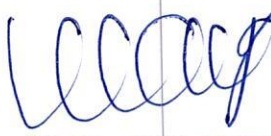


**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020*

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	82.728.270.470	286.575.319.757
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	4.638.049.420	182.584.212
Các khoản dự phòng	03	(633.243.625)	7.758.893.358
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(134.458.251.610)	(964.527.022)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06	238.880.256.524	26.401.005.917
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	191.155.081.179	319.953.276.222
Thay đổi các khoản phải thu	09	(251.172.022.263)	278.825.282.517
Thay đổi hàng tồn kho	10	218.097.211.241	814.978.488.936
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(217.354.541.268)	(1.314.165.940.655)
Thay đổi chi phí trả trước	12	7.130.764.553	177.887.330.758
Tiền lãi vay đã trả	14	(201.985.213.049)	(10.969.863.014)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(39.969.243.523)	(15.489.730.231)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(294.097.963.130)	251.018.844.533
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(27.727.521.799)	(55.220.965.747)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(41.500.000.000)	-
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.986.028.000.000)	(2.640.108.500.000)
4. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	706.600.000.000	2.465.701.896.000
5. Tiền thu lãi cho vay	27	658.251.610	964.527.022
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.347.997.270.189)	(228.663.042.725)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	1.077.750.000.000	1.064.098.466.413
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(188.600.000.000)	(448.285.714.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	889.150.000.000	615.812.752.413
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	(752.945.233.319)	638.168.554.221
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60	757.142.852.021	118.974.297.800
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	4.197.618.702	757.142.852.021

  
Trần Thị Dự  
Người lập biểu

  
Trần Thị Hằng  
Kế toán trưởng

  
Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc



Ngày 24 tháng 3 năm 2021

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 09 tháng 02 năm 2015, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 28 tháng 10 năm 2020.

Công ty có trụ sở chính tại Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 324 người (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 21 người).

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là xây dựng và kinh doanh bất động sản.

Hoạt động chính của Công ty là đầu tư và xây dựng căn hộ chung cư để bán, kinh doanh bất động sản, xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, quản lý, khai thác các tài sản sau đầu tư.

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty được thực hiện theo thời gian triển khai các dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản và thông thường trên 12 tháng.

**Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong niên độ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng**

Tại ngày 29 tháng 10 năm 2020, Công ty đã nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Minh, ông Lê Anh Tuấn và ông Nguyễn Văn Lực số cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart lần lượt là 6.000.000, 390.672 và 500.000 cổ phần (tương đương 68,91% vốn điều lệ của công ty này). Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày 29 tháng 10 năm 2020 với tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết đều là 68,91%. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart có một công ty con là Công ty TNHH Dynamic Innovation. Theo đó, Công ty TNHH Dynamic Innovation cũng trở thành Công ty con của Công ty với tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết lần lượt là 68,91% và 100% kể từ ngày 29 tháng 10 năm 2020.

Tại ngày 27 tháng 3 năm 2020, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ 2.400.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Eco Villas cho Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Đảo Ngọc. Theo đó, công ty này không còn là công ty liên kết của Công ty.

**Cấu trúc doanh nghiệp**

Thông tin chi tiết về công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
<b><u>Công ty con trực tiếp</u></b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart	Hà Nội	68,91%	68,91%	Kinh doanh bất động sản
<b><u>Công ty con gián tiếp</u></b>				
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Hồ Chí Minh	68,91%	100%	Kinh doanh bất động sản

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart hiện đang là công ty mẹ nắm giữ 100% vốn cổ phần của Công ty TNHH Dynamic Innovation - đang là chủ đầu tư dự án Sunshine City Sài Gòn tại lô đất B1 và B4, phường Tân Phú, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thông tin chi tiết về công ty liên kết của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Hà Nội	20,01%	20,01%	Kinh doanh bất động sản

Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake hiện đang là công ty mẹ nắm giữ 92% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Sunshine Skyvilla – chủ đầu tư dự án Sunshine Golden River tại Tây Hồ Tây, Thành phố Hà Nội trên tổng diện tích dự án là 9.004m<sup>2</sup>.

#### Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng

Số liệu so sánh của báo cáo tài chính riêng và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác.

## 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 chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Công ty cũng đồng thời lập báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con trong một báo cáo khác. Người đọc cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất để có thể hiểu rõ hơn về tình hình tài chính của toàn Công ty.

### Năm tài chính

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



3. **TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng:

**Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng 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.

**Các khoản đầu tư tài chính**

***Các khoản cho vay***

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

***Đầu tư vào công ty con***

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

***Các khoản đầu tư vào công ty liên kết***

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

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính theo các quy định hiện hành.



*Handwritten signature or mark in blue ink.*



**Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

**Nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

**Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho bao gồm các chi phí xây dựng dở dang của dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại tại lô đất CT03A-CT thuộc ô CT03, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội (dự án "Sunshine Riverside") và hàng hóa sử dụng cho mục đích khuyến mại, tặng kèm cho các khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản thuộc dự án Sunshine Riverside.

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc chi phí xây dựng dở dang của dự án Sunshine Riverside bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án. Giá gốc hàng hóa bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng hóa. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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 và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc năm tài chính.

**Thuê tài sản**

Tất cả các khoản thuê tại Công ty được xem là thuê hoạt động.

**Công ty là bên cho thuê**

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu phát sinh trong quá trình đàm phán ký hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận vào giá trị còn lại của tài sản cho thuê và kế toán theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

**Công ty là bên đi thuê**

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản



tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

#### Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc và máy móc, thiết bị thuộc dự án Sunshine Riverside do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	35
Máy móc, thiết bị	10

#### Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

#### Trái phiếu phát hành

Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay ngắn hạn và trung hạn với giá phát hành bằng mệnh giá trái phiếu.

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu. Định kỳ, chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ bằng cách ghi tăng giá trị nợ gốc và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu.

#### Ghi nhận doanh thu

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

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 năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán 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:



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

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

#### Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

#### Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

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

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

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



4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	203.083.218	5.851.945.700
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.594.535.484	696.990.906.321
Các khoản tương đương tiền (*)	2.400.000.000	54.300.000.000
	<b>4.197.618.702</b>	<b>757.142.852.021</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền phản ánh khoản tiền gửi kỳ hạn gốc 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - chi nhánh Thanh Xuân với lãi suất 3,2%/năm (năm 2019 lãi suất là 4,5%/năm đến 5%/năm) và đang được sử dụng để thế chấp cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (xem Thuyết minh số 20).

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản (*)	197.918.324.522	128.641.851.349
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	10.248.691.295	537.415.769
	<b>208.167.015.817</b>	<b>129.179.267.118</b>

**Trong đó:**

- Phải thu khách hàng các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32) 74.972.061.361 529.744.695

(\*) Bao gồm phải thu từ chuyển nhượng bất động sản từ bên liên quan với số tiền là 64.759.663.213 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 0 VND). Đến ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã thu hồi được 58.167.432.000 VND bằng chuyển khoản (xem thêm tại Thuyết minh số 24 và 32).

6. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Sunshine (*)	270.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc (*)	230.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam	-	226.948.996.381
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	-	8.416.690.972
Khác	13.411.542.267	33.217.906.481
	<b>513.411.542.267</b>	<b>268.583.593.834</b>

**Trong đó:**

- Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32) 271.238.314.573 235.365.687.353

(\*) Phản ánh các khoản trả trước bằng hình thức chuyển khoản cho Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Sunshine và Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc theo Hợp đồng số 1210/HĐTC/PT-QTSS và Hợp đồng số 1210/HĐTC/PT-MB ngày 12 tháng 10 năm 2020 để thực hiện dự án xây dựng công trình vườn sinh thái Cẩm Đình - Hiệp Thuận tại huyện Phúc Thọ, thành phố Hà

Nội do Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh làm chủ đầu tư và Công ty Cổ phần Sunshine Homes – bên liên quan của Công ty làm tổng thầu.

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Bà Vũ Thị Huệ (*)	41.500.000.000	-
	<b>41.500.000.000</b>	<b>-</b>

(\*) Phản ánh các khoản cho vay bằng hình thức tiền mặt theo hợp đồng số 2512/2020/HĐVV/PT-VTH ngày 25 tháng 12 năm 2020 với lãi suất 7,0%/năm và thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày cho vay là ngày 29 tháng 12 năm 2020. Tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã được bà Vũ Thị Huệ thanh toán đầy đủ số tiền đã vay từ hợp đồng cho vay nêu trên.

**8. PHẢI THU KHÁC**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Phải thu thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh (ii)	1.219.085.590.755	-
Đặt cọc mua cổ phần (i)	1.040.572.000.000	-
Lợi ích tăng thêm từ hợp đồng hợp tác kinh doanh (ii)	28.639.539.020	-
Phải thu về ủy thác đầu tư (iii)	-	358.298.104.000
Tạm ứng	-	930.903.000
Phải thu ngắn hạn khác	246.565.601	949.481.720
	<b>2.288.543.695.376</b>	<b>360.178.488.720</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Phải thu về ủy thác đầu tư	-	2.000.000.000.000
	-	<b>2.000.000.000.000</b>
<b>Trong đó:</b>		
- Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	2.207.971.695.376	233.298.104.000
- Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	-	2.000.000.000.000

(i) Phản ánh các khoản đặt cọc để mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa, Công ty Cổ phần Wonderland và Công ty TNHH Phát triển S.I. Chi tiết như sau:



STT	Đối tượng nhận đặt cọc	Cổ phần của Công ty	Dự án đầu tư	Địa điểm triển khai	Tổng diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ sở hữu nhận chuyển nhượng (%)	Số lượng cổ phần nhận chuyển nhượng (cổ phần)	Giá chuyển nhượng (VND)	Số tiền đặt cọc (VND)
1	Nguyễn Xuân Lương	Công ty Cổ phần Wonderland	Sunshine Crystal River	Khu đô thị Ciputra - Nam Thăng Long, Tây Hồ, Hà Nội	50.850	5,00	950.000	95.000.000.000	60.572.000.000
2	Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake - Công ty liên kết của Công ty	Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Sunshine Golden River	Tây Hồ Tây - Hà Nội	9.004	48,00	9.600.000	960.000.000.000	960.000.000.000
3	Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn	Công ty TNHH Phát triển S.I	Sân Golf Hòn Rôm	Hòn Rôm, Mũi Né, Phan Thiết, Bình Thuận	196.948	23,30	-	20.000.000.000	20.000.000.000
								<b>1.075.000.000.000</b>	<b>1.040.572.000.000</b>

(ii) Trong năm, Công ty đã hợp tác kinh doanh vào dự án thương mại hỗn hợp tại ô đất ký hiệu TM13 thuộc Dự án Khu đô thị Nam Thăng Long - giai đoạn II, phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh chia lợi nhuận ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 02 tháng 01 năm 2020 với Công ty Cổ phần Bất động Sản Fulland ("Fulland") – bên liên quan của Công ty với tổng giá trị là 1.219.085.590.755 VND, trong đó, Fulland là đơn vị chịu trách nhiệm đầu tư xây dựng, quản lý thi công và giám sát chất lượng dự án. Lợi nhuận của dự án được phân chia hàng năm, tỷ lệ phân chia cho Công ty tương ứng với tỷ lệ giá trị vốn góp của Công ty trên tổng vốn đầu tư của dự án và được Fulland đảm bảo trong mọi trường hợp không thấp hơn giá trị vốn góp của Công ty cộng với lợi ích tăng thêm là 2% + 12,4%/năm. Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đã ghi nhận lợi nhuận được chia từ dự án theo tỷ lệ tối thiểu 2% + 12,4%/năm với tổng giá trị 173.899.155.458 VND và đã được Fulland tạm ứng lợi nhuận với số tiền 145.259.616.438 VND.

Tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã thu hồi toàn bộ khoản tiền góp vốn và khoản lợi ích tăng thêm từ hợp đồng hợp tác kinh doanh nêu trên bằng chuyển khoản.

(iii) Phản ánh các khoản ủy thác đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 cho ông Đỗ Văn Trường - bên liên quan và ông Đinh Hữu Thế theo các hợp đồng ủy thác đầu tư số 0111/2018/HDUT/PT và 0211/2018/HDUT/PT cùng ngày 01 tháng 11 năm 2018 với số tiền lần lượt là 233.298.104.000 VND và 125.000.000.000 VND. Theo đó, hai cá nhân nhận ủy thác có quyền sử dụng vốn đầu tư để tự khai thác tìm kiếm dự án, nhưng do việc tìm kiếm khai thác các dự án không khả thi nên hai cá nhân này đã hoàn lại tiền ủy thác trong năm 2020 với cùng số tiền nhận ủy thác. Do đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 các khoản ủy thác đầu tư cho hai cá nhân này không còn số dư.

## 9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	87.756.182.023	(1.170.191.982)	305.601.538.720	-
Hàng hóa	185.906.757	-	437.761.301	-
	<b>87.942.088.780</b>	<b>(1.170.191.982)</b>	<b>306.039.300.021</b>	-

(\*) Phản ánh các chi phí đã phát sinh liên quan đến hoạt động đầu tư và kinh doanh dự án Sunshine Riverside, các sản phẩm hình thành từ dự án được bán dưới hình thức chuyển giao quyền sở hữu cho người mua.



Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đã trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho với số tiền là 1.170.191.982 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 0 VND) do giá trị thuần có thể thực hiện được của một số căn hộ chưa bán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 đang thấp hơn giá gốc.

10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã bù trừ/ thực nộp trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
<b>a. Các khoản phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	1.226.119.414	-	(882.444.769)	343.674.645
Thuế thu nhập cá nhân	96.653.875	96.653.875	-	-
	<b>1.322.773.289</b>	<b>96.653.875</b>	<b>(882.444.769)</b>	<b>343.674.645</b>
<b>b. Các khoản phải trả</b>				
Thuế giá trị gia tăng	25.063.093.369	13.804.025.604	27.361.773.284	11.505.345.689
Thuế thu nhập doanh nghiệp	38.902.383.645	17.319.170.368	39.969.243.523	16.252.310.490
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.375.977.015	784.183.847	591.793.168
Thuế khác	-	1.945.112.105	1.945.112.105	-
	<b>63.965.477.014</b>	<b>34.444.285.092</b>	<b>70.060.312.759</b>	<b>28.349.449.347</b>

(\*) Phản ánh khoản thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp theo tỷ lệ 1% khoản tiền thu được từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản chưa tính vào doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm.

11. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng
	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu năm	11.854.808.380	3.310.350.764	15.165.159.144
Tăng trong năm	38.015.867.195	33.326.940.256	71.342.807.451
Số dư cuối năm	<b>49.870.675.575</b>	<b>36.637.291.020</b>	<b>86.507.966.595</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu năm	84.677.203	82.758.530	167.435.733
Khấu hao trong năm	1.182.918.356	3.447.841.690	4.630.760.046
Số dư cuối năm	<b>1.267.595.559</b>	<b>3.530.600.220</b>	<b>4.798.195.779</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu năm	11.770.131.177	3.227.592.234	14.997.723.411
Tại ngày cuối năm	<b>48.603.080.016</b>	<b>33.106.690.800</b>	<b>81.709.770.816</b>

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính riêng. Để xác định được giá trị hợp lý





này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Dự án Sunshine Riverside (*)	73.372.651.859	116.987.937.511
	<b><u>73.372.651.859</u></b>	<b><u>116.987.937.511</u></b>

(\*) Phản ánh giá trị chi phí phát sinh lũy kế của các hạng mục trường mầm non, sàn thương mại và shophouse thuộc dự án Sunshine Riverside, tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng, Công ty vẫn đang tìm kiếm các đối tác để cho thuê dài hạn các hạng mục này.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

MẪU SỐ B 09-DN

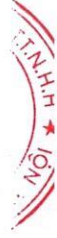
**13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>1.826.028.000.000</b>	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart (i)	1.826.028.000.000	-	-	-
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>400.108.500.000</b>	<b>(5.955.457.751)</b>	<b>640.108.500.000</b>	<b>(5.941.739.626)</b>
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	400.108.500.000	(5.955.457.751)	400.108.500.000	(5.941.739.626)
Công ty Cổ phần Đầu tư Eco Villas (ii)	-	-	240.000.000.000	-
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>160.000.000.000</b>	-	<b>332.800.000.000</b>	<b>(1.817.153.732)</b>
Công ty Cổ phần Thiên Hải (iii)	160.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM (iv)	-	-	332.800.000.000	(1.817.153.732)
	<b>2.386.136.500.000</b>	<b>(5.955.457.751)</b>	<b>972.908.500.000</b>	<b>(7.758.893.358)</b>

(i) Trong năm, Công ty đã nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Minh, ông Lê Anh Tuấn và ông Nguyễn Văn Lực số cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart lần lượt là 6.000.000, 390.672 và 500.000 cổ phần (tương đương 68,91% vốn cổ phần). Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày 29 tháng 10 năm 2020 với tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết đều là 68,91%.

(ii) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ 2.400.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Eco Villas cho Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Đảo Ngọc với giá chuyển nhượng là 240 tỷ VND theo Biên bản họp Hội đồng Quản trị số 2403/2020/BB-HĐQT ngày 24 tháng 3 năm 2020 và hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 27 tháng 3 năm 2020.

(iii) Trong năm, Công ty đã nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Trọng Nhân và bà Lê Thị Thu Hồng tổng số cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần Thiên Hải là 457.144 cổ phần (tương đương 4,57% vốn cổ phần). Tính đến ngày lập báo cáo tài chính riêng, Công ty tiếp tục nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Trọng Nhân với số cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần Thiên Hải là 271.429 cổ phần (tương đương 2,71% vốn cổ phần), nâng tổng số cổ phần phổ thông mà Công ty nắm giữ tại Công ty Cổ phần Thiên Hải lên 728.573 cổ phần (tương đương 7,29% vốn cổ phần). Hiện tại, Công ty Cổ phần Thiên Hải đang thực hiện đầu tư tại dự án khu biệt thự cao cấp nghỉ dưỡng và du lịch Hòn Rơm tổng diện tích đất triển khai là 1.070.000 m<sup>2</sup> tại Hòn Rơm, Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.





(iv) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng 3.328.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine AM (“Sunshine AM”) cho bà Vũ Thị Tuyết với giá chuyển nhượng là 466.600.000.000 VND đã thu bằng chuyển khoản. Việc chuyển nhượng được thực hiện thành 2 đợt, đợt (1) chuyển nhượng 1.664.000 cổ phần theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 0506/2020/NQ-HĐQT ngày 05 tháng 6 năm 2020 và hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 18 tháng 6 năm 2020; đợt (2) chuyển nhượng 1.664.000 cổ phần theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 0309/2020/BBH-HĐQT ngày 03 tháng 9 năm 2020 và hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 11 tháng 9 năm 2020. Khoản phải thu về chuyển nhượng cổ phần đã được thu hồi bằng chuyển khoản trong năm 2020. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty không còn là cổ đông của công ty này.

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính.

Tình hình hoạt động của Công ty con và Công ty liên kết trong năm như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty con</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart	Hoạt động kinh doanh có lãi	Chưa là công ty con
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>		
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Hoạt động kinh doanh có lỗ	Hoạt động kinh doanh có lỗ

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma	43.821.918.998	43.821.918.998	36.577.910.201	36.577.910.201
Công ty Cổ phần Eurowindow	24.777.737.851	24.777.737.851	18.268.712.207	18.268.712.207
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	19.096.084.402	19.096.084.402	3.948.905.000	3.948.905.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	18.242.437.268	18.242.437.268	26.574.140.524	26.574.140.524
Các đối tượng khác	<u>127.812.036.548</u>	<u>127.812.036.548</u>	<u>133.191.401.612</u>	<u>133.191.401.612</u>
	<b>233.750.215.067</b>	<b>233.750.215.067</b>	<b>218.561.069.544</b>	<b>218.561.069.544</b>
<b>Trong đó:</b>				
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 32)	84.872.085.570	84.872.085.570	60.616.384.984	60.616.384.984

**15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

Người mua trả tiền trước ngắn hạn phản ánh số tiền khách hàng thanh toán theo tiến độ của các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản thuộc Dự án Sunshine Riverside.

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	88.606.718.245	149.335.177.460
Trích trước chi phí lãi vay và phí lưu ký trái phiếu	34.891.509.727	-
Trích trước chi phí chuyển nhượng bất động sản	3.090.113.079	53.637.667.609
	<b>126.588.341.051</b>	<b>202.972.845.069</b>

17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	7.401.506.304	-
	<b>7.401.506.304</b>	-
<b>b. Dài hạn</b>		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	4.614.597.930	-
	<b>4.614.597.930</b>	-

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải trả về thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	22.810.819.380	39.156.985.451
Kinh phí bảo trì (ii)	40.698.803.262	26.340.129.567
Lãi vay phải trả Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	28.121.041.095	57.182.904.110
Nhận đặt cọc từ đơn vị mua trái phiếu phát hành	-	700.000.000.000
Các khoản phải trả khác	23.132.887.057	23.817.830.232
	<b>114.763.550.794</b>	<b>846.497.849.360</b>
<b>Trong đó:</b>		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	40.151.786.403	57.182.904.110

(i) Phản ánh khoản phải trả 07 khách hàng mua căn hộ thuộc Dự án Sunshine Riverside do thanh lý hợp đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 13 khách hàng), bao gồm số tiền khách hàng đã trả trước, khoản phải trả do thanh lý hợp đồng trước hạn, khoản hỗ trợ chậm thanh toán phát sinh từ thời điểm đến hạn thanh toán theo quy định tại thỏa thuận thanh lý hợp đồng đến khi Công ty thanh toán đủ số tiền cho khách hàng sau khi đã bù trừ với khoản hỗ trợ lãi suất phát sinh trước thời điểm thanh lý hợp đồng.

(ii) Phản ánh khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Riverside và được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà sau khi thành lập.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

**19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ	Tăng	VND Giảm	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (i)	-	-	187.750.000.000	113.100.000.000	74.650.000.000	74.650.000.000
Ông Đinh Hữu Thế	-	-	74.650.000.000	-	74.650.000.000	74.650.000.000
Bà Vũ Thị Huệ	-	-	82.000.000.000	82.000.000.000	-	-
	-	-	31.100.000.000	31.100.000.000	-	-
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>						
(Xem thêm tại Thuyết minh số 20)	-	-	376.289.789.825	-	376.289.789.825	376.289.789.825
<b>Trái phiếu phát hành (ii)</b>						
Trái phiếu đến kỳ hạn	-	-	998.930.987.348	-	998.930.987.348	998.930.987.348
(Xem thêm tại Thuyết minh số 20)	-	-	882.365.313.837	66.000.000.000	816.365.313.837	816.365.313.837
	-	-	2.445.336.091.010	179.100.000.000	2.266.236.091.010	2.266.236.091.010

(i) Phản ánh khoản vay từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - bên liên quan của Công ty nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động theo hợp đồng vay vốn ngày 29 tháng 6 năm 2020, khoản vay có kỳ hạn 12 tháng kể từ ngày 29 tháng 6 năm 2020. Khoản vay không yêu cầu tài sản đảm bảo. Tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng, Công ty đã hoàn trả toàn bộ số tiền vay trên bằng chuyển khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh.

(ii) Phản ánh khoản trái phiếu Công ty phát hành cho đơn vị phát hành trái phiếu, đại lý lưu ký trái phiếu là Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động và đầu tư vào các dự án của Công ty. Trái phiếu được đảm bảo thanh toán bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine - bên liên quan của Công ty theo các thỏa thuận bảo lãnh ký giữa Công ty, Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine và Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 02 tháng 01 năm 2020. Tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng, Công ty đã thanh toán toàn bộ khoản trái phiếu đến hạn bằng chuyển khoản. Thông tin chi tiết về khoản trái phiếu phát hành như sau:

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

	Số đầu năm		Số cuối năm	
	Giá trị (VND)	Lãi suất	Kỳ hạn	Kỳ hạn
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá - Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS	1.000.000.000.000	11,5 %/năm	Kỳ hạn 12 tháng, gốc trái phiếu được hoàn trả vào thời điểm đáo hạn là ngày 13 tháng 01 năm 2021, lãi trái phiếu được trả định kỳ hàng quý.	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(1.069.012.652)	-	-	-
	<u>998.930.987.348</u>			

**20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay dài hạn</b>	<b>376.289.789.825</b>	<b>376.289.789.825</b>	<b>90.000.000.000</b>	<b>9.500.000.000</b>	<b>456.789.789.825</b>	<b>456.789.789.825</b>
Công ty CP Tập đoàn Sunshine (i)	376.000.000.000	376.000.000.000	80.000.000.000	-	456.000.000.000	456.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (ii)	289.789.825	289.789.825	-	-	289.789.825	289.789.825
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology (iii)	-	-	10.000.000.000	9.500.000.000	500.000.000	500.000.000
<b>Trái phiếu phát hành (iv)</b>	<b>384.416.931.818</b>	<b>384.416.931.818</b>	<b>497.948.382.019</b>	<b>66.000.000.000</b>	<b>816.365.313.837</b>	<b>816.365.313.837</b>
	<u>760.706.721.643</u>	<u>760.706.721.643</u>	<u>587.948.382.019</u>	<u>75.500.000.000</u>	<u>1.273.155.103.662</u>	<u>1.273.155.103.662</u>
<b>Trong đó:</b>						
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	-	-	-	-	1.192.655.103.662	1.192.655.103.662
<i>Vay dài hạn</i>	-	-	-	-	376.289.789.825	376.289.789.825
<i>Trái phiếu phát hành</i>	-	-	-	-	816.365.313.837	816.365.313.837
- Vay dài hạn phải trả sau 12 tháng	760.706.721.643	760.706.721.643	-	-	80.500.000.000	80.500.000.000

(i) Số dư vay Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine - bên liên quan của Công ty bao gồm:



- Vay dài hạn không có tài sản đảm bảo từ được chuyển đổi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Sunshine Riverside ngày 22 tháng 10 năm 2018 và phụ lục hợp đồng ngày 02 tháng 7 năm 2019 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine với tổng số tiền là 376 tỷ VND. Khoản vay có kỳ hạn 36 tháng kể từ ngày 30 tháng 10 năm 2018 và chịu lãi suất 13%/năm. Lãi vay được thanh toán định kỳ hàng năm và gốc vay thanh toán 1 lần khi đáo hạn.
- Vay dài hạn không có tài sản đảm bảo nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động theo hợp đồng vay vốn ngày 20 tháng 10 năm 2020, khoản vay có kỳ hạn 24 tháng kể từ ngày chuyển tiền vay đầu tiên là ngày 26 tháng 10 năm 2020 với tổng số tiền là 200 tỷ VND, tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2020 đã giải ngân 80 tỷ VND. Khoản vay chịu lãi suất 12,5%/năm. Lãi vay được thanh toán định kỳ hàng năm và gốc vay thanh toán 1 lần khi đáo hạn. Tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng, Công ty đã hoàn trả số tiền vay trên bằng chuyển khoản cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine.
- (ii) Phản ánh khoản vay dài hạn có tài sản đảm bảo từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam theo hợp đồng cho vay ngày 25 tháng 09 năm 2019, kỳ hạn 18 tháng tính từ ngày nhận nợ là ngày 30 tháng 12 năm 2019 đến ngày 30 tháng 6 năm 2021. Khoản vay nhằm mục đích thanh toán lương tháng 11 năm 2019 cho cán bộ công nhân viên của Công ty. Khoản vay chịu lãi suất 10,4%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng xe ô tô Toyota Fortuner biển kiểm soát 30F-78871 thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Sunshine CAB - bên liên quan của Công ty và hợp đồng tiền gửi kỳ hạn 03 tháng của Công ty với số tiền 300.000.000 VND tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - chi nhánh Thanh Xuân (xem Quyết minh số 04).
- (iii) Phản ánh khoản vay không có tài sản đảm bảo từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology - bên liên quan của Công ty nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động theo hợp đồng vay vốn ngày 25 tháng 11 năm 2020, khoản vay có kỳ hạn 24 tháng kể từ chuyển tiền vay đầu tiên, khoản vay chịu lãi suất 10%/năm. Lãi vay được thanh toán cùng khoản vay khi hết hạn hợp đồng vay hoặc thỏa thuận khác giữa hai bên (nếu có), lãi suất vay quá hạn là 150% lãi suất vay trong hạn (trừ khi hai bên có thỏa thuận khác). Trong năm, Công ty đã thanh toán trước hạn 9.500.000.000 VND cho khoản vay này.
- (iv) Phản ánh các khoản trái phiếu trung hạn:
  - Công ty phát hành cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt - đơn vị phát hành trái phiếu, đại lý lưu ký trái phiếu nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động và đầu tư vào các dự án của Công ty. Trái phiếu được đảm bảo thanh toán bởi quyền và lợi ích của Công ty phát sinh từ dự án Sunshine Riverside và quyền và lợi ích của Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng - bên liên quan của Công ty phát sinh từ dự án xây dựng trường tiểu học trên lô đất CT03C, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội theo thỏa thuận bốn bên ngày 25 tháng 9 năm 2019 giữa Công ty, Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân và Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt.
- Công ty phát hành cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong - đơn vị phát hành trái phiếu, đại lý lưu ký trái phiếu nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động và đầu tư vào các dự án của Công ty. Trái phiếu được bảo lãnh thanh toán bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine - bên liên quan của Công ty và ông Đỗ Anh Tuấn - Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty theo thỏa thuận bảo lãnh ký giữa Công ty, Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine và Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong ngày 26 tháng 10 năm 2020, tài sản đảm bảo là tất cả quyền tài sản liên quan đến dự án Russia bao gồm quyền sử dụng đất, quyền và tài sản gắn liền với đất, và các tài sản hình thành trong tương lai trên đất và của dự án; cổ phần thuộc sở hữu của các cổ đông tại Công ty Cổ phần Sunshine Homes với tổng giá trị là 1.000 tỷ VND, đã được thanh toán đầy đủ, đang lưu hành và không bị ràng buộc bởi bất kỳ hạn chế nào.





**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

Thông tin chi tiết về khoản trái phiếu phát hành như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị (VND)	Lãi suất	Giá trị (VND)	Lãi suất
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá - Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong	500.000.000.000	11 %/năm	-	Kỳ hạn
				Kỳ hạn 12 tháng + 1 ngày, gốc trái phiếu được hoàn trả vào thời điểm đáo hạn là ngày 29 tháng 10 năm 2021, lãi trái phiếu được trả định kỳ hàng quý.
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá - Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt	334.000.000.000	11%/năm	400.000.000.000	11%/năm
				Kỳ hạn 18 tháng, gốc trái phiếu được hoàn trả vào thời điểm đáo hạn là ngày 30 tháng 3 năm 2021, lãi trái phiếu được trả định kỳ hàng quý.
<b>Chi phí phát hành trái phiếu</b>	<b>(17.634.686.163)</b>		<b>(15.583.068.182)</b>	
	<b>816.365.313.837</b>		<b>384.416.931.818</b>	



Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trong vòng một năm	1.192.655.103.662	-
Trong năm thứ hai	80.500.000.000	384.706.721.643
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	-	376.000.000.000
	<u>1.273.155.103.662</u>	<u>760.706.721.643</u>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	1.192.655.103.662	-
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b><u>80.500.000.000</u></b>	<b><u>760.706.721.643</u></b>

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(Lỗ lũy kế) VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm trước	2.500.000.000.000	(14.395.908.897)	2.485.604.091.103
Lợi nhuận trong năm	-	221.187.208.931	221.187.208.931
Số dư cuối năm trước	<u>2.500.000.000.000</u>	<u>206.791.300.034</u>	<u>2.706.791.300.034</u>
Số dư đầu năm nay	2.500.000.000.000	206.791.300.034	2.706.791.300.034
Lợi nhuận trong năm	-	65.409.100.102	65.409.100.102
Số dư cuối năm nay	<u>2.500.000.000.000</u>	<u>272.200.400.136</u>	<u>2.772.200.400.136</u>

**Vốn điều lệ và vốn đầu tư**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 8 ngày 28 tháng 10 năm 2020, vốn đầu tư và vốn điều lệ của Công ty là 2.500.000.000.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 2.500.000.000.000 VND). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi		Vốn đã góp			
	VND	%	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	%	VND	%	VND	%
Ông Đỗ Anh Tuấn	1.625.000.000.000	65%	1.625.000.000.000	65%	25.000.000.000	1%
Bà Đỗ Thị Định	125.000.000.000	5%	125.000.000.000	5%	-	0%
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	-	0%	-	0%	2.450.000.000.000	98%
Các cổ đông khác	750.000.000.000	30%	750.000.000.000	30%	25.000.000.000	1%
	<u>2.500.000.000.000</u>	<u>100%</u>	<u>2.500.000.000.000</u>	<u>100%</u>	<u>2.500.000.000.000</u>	<u>100%</u>

22. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tài sản thuê ngoài

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn:		
Từ 1 năm trở xuống	720.125.090	938.999.030
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	2.880.500.360	3.755.996.120
Trên 5 năm	28.864.191.964	38.548.448.885
	<b>32.464.817.414</b>	<b>43.243.444.035</b>

Khoản thanh toán thuê hoạt động thể hiện tiền thuê 8.262,2 m<sup>2</sup> tại lô đất CT03A-CT, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thuê đất số 228/HĐTĐ-STNMT-PC ngày 10 tháng 5 năm 2016 giữa Công ty và Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội. Thời hạn thuê từ ngày 11 tháng 3 năm 2016 đến ngày 20 tháng 01 năm 2066. Đơn giá tính tiền thuê đất được xác định bởi Cục Thuế thành phố Hà Nội theo thời giá. Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê đất đang được ước tính theo giá tiền thuê đất năm 2020 là 720.125.090 VND/năm.

23. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản. Trong năm, Công ty không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào khác trọng yếu, theo đó, thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đều liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản. Theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh. Công ty không có hoạt động kinh doanh nào khác ngoài lãnh thổ Việt Nam trong năm nay và năm trước; do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý.

24. DOANH THU

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản (*)	356.814.828.938	1.912.734.494.978
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà hỗ trợ khách hàng	6.117.019.886	-
Doanh thu hoạt động quản lý dự án (**)	6.253.613.972	-
Doanh thu hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	3.861.725.075	481.586.086
Doanh thu hoạt động khác	-	3.097.476.308
	<b>373.047.187.871</b>	<b>1.916.313.557.372</b>

Trong đó

- Doanh thu với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	87.261.644.289	2.602.124.222
-------------------------------------------------------------------	----------------	---------------

(\*) Như trình bày tại Thuyết minh số 05 và số 32 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, trong năm, Công ty đã ghi nhận 78.763.115.696 VND doanh thu từ chuyển nhượng 17 căn hộ với tổng diện tích thông thủy 1.456,61 m<sup>2</sup> thuộc dự án Sunshine Riverside cho các cá nhân là bên liên quan của Công ty. Tổng giá trị hợp đồng đã bao gồm thuế Giá trị gia tăng là 86.534.663.213 VND. Lũy kế đến ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã thu hồi được 79.942.432.000 VND, trong đó bao gồm 21.775.000.000 VND tiền mặt và 58.167.432.000 VND chuyển khoản.



(\*\*) Phản ánh khoản phí quản lý dự án Sunshine City Sài Gòn, thuộc Công ty TNHH Dynamic Innovation - bên liên quan của Công ty theo Hợp đồng số 011120/HĐNT/PT giữa hai bên được ký ngày 01 tháng 11 năm 2020.

**25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	276.409.026.387	1.363.648.845.532
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà hỗ trợ khách hàng	6.139.151.486	-
Giá vốn hoạt động quản lý dự án	5.547.802.429	-
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	1.063.896.115	167.435.733
Trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	1.170.191.982	-
Giá vốn khác	-	2.504.417.386
	<b><u>290.330.068.399</u></b>	<b><u>1.366.320.698.651</u></b>

**26. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí phát triển bất động sản	365.893.971.029	601.860.187.355
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.355.125.614	123.483.879.590
Chi phí dự phòng giảm giá hàng tồn kho	1.170.191.982	-
Chi phí nhân công	26.754.824.971	4.681.312.177
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.063.896.115	182.584.212
Chi phí khác	1.097.957.104	185.754.654
	<b><u>418.335.966.815</u></b>	<b><u>730.393.717.988</u></b>

**27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lợi ích tăng thêm từ hợp đồng hợp tác đầu tư (i)	173.899.155.458	-
Lãi chuyển nhượng cổ phần (ii)	133.800.000.000	-
Lãi tiền gửi	658.251.610	964.527.022
	<b><u>308.357.407.068</u></b>	<b><u>964.527.022</u></b>

(i) Như trình bày tại Thuyết minh số 8, trong năm, Công ty ghi nhận lợi ích tăng thêm từ hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án thương mại hỗn hợp tại ô đất ký hiệu TM13 thuộc khu đô thị Nam Thăng Long - giai đoạn II, phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội ký giữa Công ty và Công ty Cổ phần Bất động Sản Fulland – bên liên quan của Công ty với số tiền là 173.899.155.458 VND.

(ii) Như trình bày tại Thuyết minh số 13, trong năm, Công ty đã chuyển nhượng 3.328.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine AM cho Bà Vũ Thị Tuyết theo hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 18 tháng 6 năm 2020 và ngày 18 tháng 9 năm 2020 với giá chuyển nhượng là 466,6 tỷ VND đã thu bằng chuyển khoản, lãi chuyển nhượng là 133,8 tỷ VND được ghi nhận là doanh thu tài chính trong năm của Công ty.

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	207.814.859.761	23.290.301.371
Chi phí phát hành trái phiếu	31.065.396.763	3.110.704.546
Chi phí lưu ký trái phiếu	20.672.876.712	-
Chiết khấu thanh toán	200.128.481	12.221.819.198
(Hoàn nhập)/Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	(1.803.435.607)	7.758.893.358
	<b>257.949.826.110</b>	<b>46.381.718.473</b>

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm</b>		
- Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	3.532.499.386	109.004.176.851
- Chi phí khác	12.382.016.056	10.248.695.034
	<b>15.914.515.442</b>	<b>119.252.871.885</b>
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</b>		
- Chi phí nhân viên	14.846.819.298	2.235.437.458
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.690.670.474	3.502.686.064
- Chi phí khác	467.311.357	870.682.108
	<b>25.004.801.129</b>	<b>6.608.805.630</b>

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	17.319.170.368	65.388.110.826
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>17.319.170.368</b>	<b>65.388.110.826</b>



Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong năm được tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	82.728.270.470	286.575.319.757
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
<i>Trừ: Chi phí bán hàng chung các năm trước</i>	-	(14.063.213.245)
<i>Cộng: Chi phí không được khấu trừ</i>	3.867.581.370	54.428.447.620
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	86.595.851.840	326.940.554.132
<i>Thu nhập chịu thuế suất thông thường 20%</i>	86.595.851.840	326.940.554.132
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>17.319.170.368</b>	<b>65.388.110.826</b>

31. CÁC KHOẢN CAM KẾT

**Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư xây dựng**

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng Dự án Sunshine Riverside tại lô đất CT03A-CT, Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội với tổng số tiền cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 với tổng số tiền khoảng 105,8 tỷ VND.

**Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ**

Công ty đã ký kết một số thỏa thuận ba (03) bên với các khách hàng mua căn hộ tại dự án Sunshine Riverside và một số ngân hàng thương mại cho vay đối với các khách mua căn hộ của dự án này. Theo các thỏa thuận này, Công ty sẽ hỗ trợ một phần lãi suất của các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi thỏa thuận. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty còn cam kết hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua căn hộ với số tiền là khoảng 762.969.979 VND.

32. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

*Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong năm:*

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bất động sản An Hưng	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine RE	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ Phần Marina 2	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Truyền thông S-media	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Thương mại S-Mart	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine CAB	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế - Sunshine	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart	Công ty con
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Công ty liên kết
Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Đỗ Văn Trường	Thành viên Hội đồng Quản trị
Bà Đỗ Thị Định	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Khánh My	Vợ của Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung	Em ruột của Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Nguyễn Đình Đức	Em rể của Tổng Giám đốc



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

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Đỗ Anh Tuấn	25.171.896.446	-
Đỗ Văn Trường	22.547.809.130	-
Nguyễn Đình Đức	11.655.865.909	-
Đỗ Thị Định	11.254.022.432	-
Đỗ Thị Hồng Nhung	8.133.521.778	-
Công ty TNHH Dynamic Innovation	6.253.613.972	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	2.244.914.622	481.586.086
Nguyễn Thị Khánh My	-	2.120.538.136
	<b>87.261.644.289</b>	<b>2.602.124.222</b>
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	25.451.573.655	5.640.368.182
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	21.993.608.691	12.694.092
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Thương Mại S-Mart	16.292.204.849	53.638.625.481
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	11.495.301.818	30.929.503.637
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	8.282.758.679	9.942.552.362
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	877.281.978	2.542.432.047
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	769.682.981	18.352.655.492
Công ty cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam	679.842.464	-
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	71.848.500	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	-	1.897.200.000
	<b>85.914.103.615</b>	<b>122.956.031.293</b>
<b>Góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh</b>		
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	1.219.085.590.755	-
	<b>1.219.085.590.755</b>	<b>-</b>
<b>Mua sắm tài sản cố định</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	1.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Thương Mại S-Mart	311.172.664	-
	<b>1.311.172.664</b>	<b>-</b>
<b>Các khoản đi vay</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	80.000.000.000	376.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	74.650.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	10.000.000.000	-
	<b>164.650.000.000</b>	<b>376.000.000.000</b>
<b>Trả nợ gốc vay</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	9.500.000.000	-
	<b>9.500.000.000</b>	<b>-</b>
<b>Chi phí lãi vay</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	50.781.041.095	12.320.438.357
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	82.876.712	-
	<b>50.863.917.807</b>	<b>12.320.438.357</b>
<b>Lợi ích tăng thêm từ hợp đồng hợp tác kinh doanh</b>		
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	173.899.155.458	-
	<b>173.899.155.458</b>	<b>-</b>
<b>Thanh lý tài sản cố định</b>		
Công ty TNHH Đầu tư SSF	303.883.636	-
	<b>303.883.636</b>	<b>-</b>

**Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính:**

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		
Đỗ Anh Tuấn	20.733.209.462	-
Đỗ Văn Trường	18.587.626.837	-
Đỗ Thị Định	9.276.205.192	-
Nguyễn Đình Đức	9.457.068.478	-
Công ty TNHH Dynamic Innovation	6.878.975.369	-
Đỗ Thị Hồng Nhung	6.705.553.244	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	2.999.150.779	529.744.695
Công ty TNHH Đầu tư SSF	334.272.000	-
	<b>74.972.061.361</b>	<b>529.744.695</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế - Sunshine	270.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	1.238.314.573	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam	-	226.948.996.381
Công ty CP Đầu tư Thương Mại Sunshine Tech	-	8.416.690.972
	<b>271.238.314.573</b>	<b>235.365.687.353</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>		
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	1.247.725.129.775	-
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	960.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	105.230.018	-
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	78.929.457	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	60.680.409	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	1.725.717	-
Ông Đỗ Văn Trường	-	233.298.104.000
	<b>2.207.971.695.376</b>	<b>233.298.104.000</b>
<b>Phải thu dài hạn khác</b>		
Công ty Cổ Phần Marina 2	-	700.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart	-	550.000.000.000
Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ Bất động sản An Hưng	-	400.000.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine RE	-	350.000.000.000
	<b>-</b>	<b>2.000.000.000.000</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	19.096.084.402	3.948.905.000
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Thương Mại S-Mart	18.242.437.268	26.574.140.524
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	16.010.028.000	3.365.196.000
Công ty CP Đầu tư Thương Mại Sunshine Tech	16.747.253.439	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	8.759.734.136	12.283.082.857
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple-Bear	2.718.818.500	-
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	2.160.879.000	-
Công ty Cổ phần xây dựng Sunshine Việt Nam	746.989.756	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	389.861.069	10.936.807.598
Công ty Cổ phần Sunshine Home	-	2.796.675.252
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Truyền thông S-Media	-	711.577.753
	<b>84.872.085.570</b>	<b>60.616.384.984</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	28.121.041.095	57.182.904.110
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	6.968.541.683	-
Công ty cổ phần Sao Ánh Dương	4.834.572.800	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	144.754.113	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	82.876.712	-
	<b>40.151.786.403</b>	<b>57.182.904.110</b>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	-	20.541.192.838
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	802.939.500	2.160.879.000
	<b>802.939.500</b>	<b>22.702.071.838</b>
<b>Vay ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	74.650.000.000	-
	<b>74.650.000.000</b>	<b>-</b>
<b>Vay dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	456.000.000.000	376.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	500.000.000	-
	<b>456.500.000.000</b>	<b>376.000.000.000</b>



**Thu nhập Ban Tổng Giám đốc**

Thu nhập Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Hội đồng Quản trị	-	-
Ban Tổng Giám đốc	3.450.081.058	840.000.000
Bà Đỗ Thị Định	1.085.081.058	840.000.000
Bà Đỗ Thu Huyền	632.500.000	-
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	600.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Minh	600.000.000	-
Ông Phan Ích Long	532.500.000	-

**33. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

**Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ**


Tiền thu từ đi vay trong năm không bao gồm 700 tỷ VND là giá trị trái phiếu phát hành cho bên đặt mua là Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS đã được bù trừ với khoản đặt cọc mua trái phiếu tại ngày 31 tháng 12 năm 2019. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần thay đổi các khoản phải trả.


**34. SỰ KIỆN KHÁC**

Do ảnh hưởng trên diện rộng của những diễn biến dịch bệnh COVID-19, nhiều thách thức đã phát sinh cho tất cả các ngành kinh tế. Những thay đổi này có thể ảnh hưởng đến hoạt động, những lợi ích và nghĩa vụ kinh tế của Công ty và các công ty con. Hiện tại, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đang thận trọng theo dõi và đánh giá ảnh hưởng có thể có của vấn đề này đối với hoạt động của Công ty trong năm 2021.

**35. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ**

Như trình bày tại Thuyết minh số 13 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, tính đến ngày lập báo cáo tài chính riêng, Công ty tiếp tục nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Trọng Nhân với số cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần Thiên Hải là 271.429 cổ phần (tương đương 2,71% vốn cổ phần), nâng tổng số cổ phần phổ thông mà Công ty nắm giữ tại Công ty Cổ phần Thiên Hải lên 728.573 cổ phần (tương đương 7,29% vốn cổ phần).

  
Trần Thị Dự  
Người lập biểu

  
Trần Thị Hằng  
Kế toán trưởng

  
Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc



Ngày 24 tháng 3 năm 2021