

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

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

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

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

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
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 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 34

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 của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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 1 năm 2021)
Bà Đỗ Thu Huyền	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 24 tháng 10 năm 2020)
Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 26 tháng 3 năm 2021)
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 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính 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 hay không;
- Lập báo cáo tài chính 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 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 số 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 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.

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 phát hành ngày 28 tháng 3 năm 2020 và được Hội đồng Quản trị phê duyệt cùng ngày. Ngày 06 tháng 5 năm 2021, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 03/2021/SSR/NQ-HĐQT phê duyệt việc phát hành lại báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 cập nhật đến thời điểm hiện tại nhằm đáp ứng yêu cầu hồ sơ chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng theo Công văn số 1599/UBCK-QLCB ngày 26 tháng 4 năm 2021 của Ủy ban Chứng khoán nhà nước.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 5 năm 2021

Số: **1194** /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 Thương

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thương (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 18 tháng 5 năm 2021, từ trang 05 đến trang 34, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh số 1 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, Công ty đã trình bày lại một số chỉ tiêu của Bảng cân đối Kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 và các thuyết minh có liên quan và thay đổi cách trình bày Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Các vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác với báo cáo kiểm toán đề ngày 29 tháng 3 năm 2019 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

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 ngày 28 tháng 3 năm 2020 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần và ý kiến nhấn mạnh về trình bày lại một số số liệu của Báo cáo tài chính năm 2018 và ý kiến khác về kiểm toán viên kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2018. Hội đồng Quản trị quyết định phát hành lại Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 theo yêu cầu của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước tại Công văn số 1599/UBCK-QLCB ngày 26 tháng 4 năm 2021.



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 18 tháng 5 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 2019

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.831.087.318.774	4.432.383.193.835
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	757.142.852.021	118.974.297.800
1. Tiền	111		702.842.852.021	118.974.297.800
2. Các khoản tương đương tiền	112		54.300.000.000	-
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		757.978.421.927	3.045.084.678.460
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	129.179.267.118	241.023.025
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	268.583.593.834	456.897.189.827
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	360.178.488.720	2.587.946.465.608
4. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		37.072.255	-
III. Hàng tồn kho	140	9	306.039.300.021	1.067.510.789.057
1. Hàng tồn kho	141		306.039.300.021	1.067.510.789.057
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		9.926.744.805	200.813.428.518
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		8.603.971.516	186.491.302.274
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	2.100.009.880
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	10	1.322.773.289	12.222.116.364
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.097.135.267.564	657.851.258.674
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.000.000.000.000	-
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	2.000.000.000.000	-
II. Tài sản cố định	220		-	15.148.479
1. Tài sản cố định hữu hình	221		-	15.148.479
- Nguyên giá	222		45.445.455	45.445.455
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(45.445.455)	(30.296.976)
III. Bất động sản đầu tư	230	11	14.997.723.411	-
- Nguyên giá	231		15.165.159.144	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(167.435.733)	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		116.987.937.511	85.036.110.195
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	12	116.987.937.511	85.036.110.195
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	13	965.149.606.642	572.800.000.000
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		640.108.500.000	-
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		332.800.000.000	572.800.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(7.758.893.358)	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		4.928.222.586.338	5.090.234.452.509

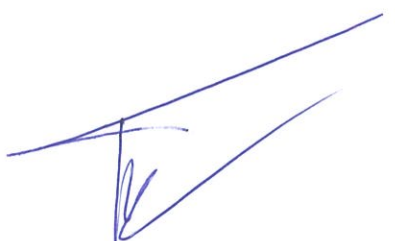
Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.221.431.286.304	2.604.630.361.406
I. Nợ ngắn hạn	310		1.460.724.564.661	1.780.344.647.406
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	218.561.069.544	196.175.841.460
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	122.611.941.424	1.568.853.160.216
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	10	63.965.477.014	494.428.781
4. Phải trả người lao động	314		6.115.382.250	360.162.198
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	202.972.845.069	-
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	17	846.497.849.360	14.461.054.751
II. Nợ dài hạn	330		760.706.721.643	824.285.714.000
1. Vay dài hạn	338	18	760.706.721.643	824.285.714.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.706.791.300.034	2.485.604.091.103
I. Vốn chủ sở hữu	410	19	2.706.791.300.034	2.485.604.091.103
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.500.000.000.000	2.500.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.500.000.000.000	2.500.000.000.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(Lỗ) lũy kế	421		206.791.300.034	(14.395.908.897)
- (Lỗ) lũy kế đến cuối năm trước	421a		(14.395.908.897)	(688.104.657)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(Lỗ) sau thuế năm nay	421b		221.187.208.931	(13.707.804.240)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		4.928.222.586.338	5.090.234.452.509



Trần Thị Dự
Người lập biểu



Trần Thị Hằng
Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 5 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	1.916.313.557.372	-
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		1.916.313.557.372	-
3. Giá vốn hàng bán	11	23	1.366.320.698.651	-
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		549.992.858.721	-
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21		964.527.022	1.138.515.923
6. Chi phí tài chính	22	25	46.381.718.473	-
- Trong đó: Chi phí lãi vay		23	23.290.301.371	-
7. Chi phí bán hàng	25	27	119.252.871.885	14.063.213.243
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	6.608.805.630	2.339.992.995
9. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		378.713.989.755	(15.264.690.315)
10. Thu nhập khác	31		3.582.999.163	1.796.263.981
11. Chi phí khác	32	26	95.721.669.161	150.525.655
12. (Lỗ)/lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(92.138.669.998)	1.645.738.326
13. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế (50=30+40)	50		286.575.319.757	(13.618.951.989)
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	28	65.388.110.826	88.852.251
16. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		221.187.208.931	(13.707.804.240)
17. Lãi/(Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70	29	885	(319)


 Trần Thị Dự
 Người lập biểu


 Trần Thị Hằng
 Kế toán trưởng


 Đỗ Thị Định
 Tổng Giám đốc



Ngày 18 tháng 5 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước (*)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế	01	286.575.319.757	(13.618.951.989)
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	182.584.212	15.148.488
Các khoản dự phòng	03	7.758.893.358	-
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(964.527.022)	(1.138.515.923)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06	26.401.005.917	-
3. Lợi nhuận/(Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	319.953.276.222	(14.742.319.424)
Thay đổi các khoản phải thu	09	278.825.282.517	(232.582.788.869)
Thay đổi hàng tồn kho	10	814.978.488.936	283.860.798.739
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(1.314.165.940.655)	377.858.847.662
Thay đổi chi phí trả trước	12	177.887.330.758	(108.466.941.569)
Tiền lãi vay đã trả	14	(10.969.863.014)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(15.489.730.231)	(9.628.257.272)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	251.018.844.533	296.299.339.267
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(55.220.965.747)	(15.547.097.251)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	100.000.000.000
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(2.640.108.500.000)	(2.676.800.000.000)
4. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	2.465.701.896.000	-
5. Tiền thu lãi cho vay	27	964.527.022	1.138.515.923
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(228.663.042.725)	(2.591.208.581.328)

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước (*)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	2.200.000.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	1.064.098.466.413	376.000.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(448.285.714.000)	(285.714.286.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	615.812.752.413	2.290.285.714.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	638.168.554.221	(4.623.528.061)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60	118.974.297.800	123.597.825.861
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	757.142.852.021	118.974.297.800

(*) Công ty đã thay đổi phương pháp lập Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 từ phương pháp trực tiếp sang phương pháp gián tiếp để phù hợp với cách trình bày báo cáo tài chính năm nay.


Trần Thị Dự
Người lập biểu


Trần Thị Hằng
Kế toán trưởng


Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc



Ngày 18 tháng 5 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính 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 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 2019 là 21 người (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 32 người).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty mẹ của Công ty là Công ty Cổ phần Sunshine Homes và Công ty mẹ của cả Tập đoàn là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine.

Tại ngày 29 tháng 10 năm 2020, Công ty Cổ phần Sunshine Homes đã hoàn tất việc chuyển nhượng 98% cổ phần sở hữu tại Công ty cho ông Đỗ Anh Tuấn và các cổ đông khác. Theo đó, Công ty không còn là Công ty con của Công ty Cổ phần Sunshine Homes kể từ ngày này.

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.

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về công ty liên kết của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 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 Cổ phần Đầu tư Eco Villas	Hà Nội	24,00%	24,00%	Kinh doanh bất động sản

Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake đang là công ty mẹ nắm giữ 92% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa – Chủ đầu tư dự án Sunshine Golden River tại Tây Hồ Tây, Thành phố Hà Nội trên tổng diện tích dự án là 9.004 m².

Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Eco Villas đã được chuyển nhượng cho bên thứ ba theo hợp đồng ngày 27 tháng 3 năm 2020 (xem thêm tại các Thuyết minh số 13 và số 32).

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

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác.

Một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được trình bày lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính của năm nay. Chi tiết như sau:

Đơn vị: VND

<i>Khoản mục</i>	<i>Mã Thuyết số minh</i>	<i>Số trước điều chỉnh</i>	<i>Điều chỉnh</i>	<i>Số sau điều chỉnh</i>
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN				
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132 (i)	44.100.821.978	412.796.367.849	456.897.189.827
Hàng tồn kho	141 (ii), (iii)	1.144.243.995.142	(76.733.206.085)	1.067.510.789.057
Chi phí trả trước ngắn hạn	151 (iv)	200.554.515.517	(14.063.213.243)	186.491.302.274
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242 (i), (iii)	412.796.367.849	(327.760.257.654)	85.036.110.195
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312 (v)	8.787.031.051	1.560.066.129.165	1.568.853.160.216
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318 (v)	1.560.066.129.165	(1.560.066.129.165)	-
Phải trả ngắn hạn khác	319 (ii)	382.158.150.641	(367.697.095.890)	14.461.054.751
Vay dài hạn	338 (ii)	448.285.714.000	376.000.000.000	824.285.714.000
(Lỗ) lũy kế	421 (iv)	(322.695.654)	(14.063.213.243)	(14.385.908.897)
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Chi phí bán hàng	25 (iv)	-	14.063.213.243	14.063.213.243
Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh	30 (iv)	(1.201.477.072)	(14.063.213.243)	(15.264.690.315)
Lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	50 (iv)	444.261.254	(14.063.213.243)	(13.618.951.989)
Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60 (iv)	355.409.003	(14.063.213.243)	(13.707.804.240)

(i) Phân loại giá trị sàn thương mại chưa có nghiệm thu từ tài khoản Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sang tài khoản Trả trước cho người bán ngắn hạn.

(ii) Ghi nhận vốn hóa chi phí lãi vay từ hợp đồng hợp tác kinh doanh được chuyển đổi thành hợp đồng vay trong năm 2019 vào giá trị Hàng tồn kho của dự án và phân loại số dư phải trả của hợp đồng trên từ tài khoản Phải trả ngắn hạn khác sang tài khoản Vay dài hạn.

(iii) Phân loại giá trị xây dựng dự án từ khoản mục Hàng tồn kho sang khoản mục Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phù hợp với mục đích kinh doanh của các cấu phần.

(iv) Ghi nhận một số chi phí bán hàng không đủ điều kiện phân bổ từ tài khoản Chi phí trả trước ngắn hạn vào Chi phí bán hàng do các chi phí này không được đưa vào chi phí tính thuế trong năm 2018.

(v) Phân loại các khoản ứng trước từ khách hàng mua nhà từ tài khoản Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn sang tài khoản Người mua trả tiền trước ngắn hạn.

Bên cạnh đó, Công ty cũng thay đổi phương pháp lập Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 từ phương pháp trực tiếp sang phương pháp gián tiếp để phù hợp với cách trình bày báo cáo tài chính năm nay.

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính 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 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.

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. PHÁT HÀNH LẠI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được Hội đồng Quản trị phê duyệt ngày 28 tháng 3 năm 2020. Ngày 06 tháng 5 năm 2021, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 03/2021/SSR/NQ-HĐQT phê duyệt việc phát hành lại báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 cập nhật đến thời điểm hiện tại nhằm đáp ứng yêu cầu hồ sơ chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng theo Công văn số 1599/UBCK-QLCB ngày 26 tháng 4 năm 2021 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty thực hiện phát hành lại báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019. Chi tiết các thay đổi bao gồm:

- Phân loại lại khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam với số tiền 289.789.825 VND từ vay ngắn hạn sang vay dài hạn (xem Thuyết minh số 18);
- Cập nhật thông tin đến thời điểm hiện tại đối với các khoản đầu tư tài chính, vốn góp chủ sở hữu và các sự kiện sau ngày kết thúc niên độ kế toán (xem các Thuyết minh số 13, 19 và 32);
- Trình bày lại thuyết minh nghiệp vụ và số dư với bên liên quan, cập nhật mối quan hệ với các bên liên quan tại ngày lập báo cáo tài chính;
- Bổ sung thông tin chi tiết làm rõ một số khoản mục trình bày tại phần Thuyết minh báo cáo tài chính.

4. 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:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính 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 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 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 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 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.

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.

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác 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.

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 kế toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và 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 từ dự án Sunshine Riverside 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 chỉ 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 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.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	5.851.945.700	4.847.365.407
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	696.990.906.321	114.126.932.393
Các khoản tương đương tiền (*)	54.300.000.000	-
	757.142.852.021	118.974.297.800

(*) 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 là 4,5%/năm đến 5,0%/năm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, khoản tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 300 triệu VND đang được sử dụng để thế chấp cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (xem Thuyết minh số 18).

6. 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	128.641.851.349	-
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	537.415.769	241.023.025
	129.179.267.118	241.023.025
Trong đó:		
- Phải thu khách hàng các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	529.744.695	-

7. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	(Trình bày lại) VND
Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam	226.948.996.381	206.985.380.928
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương Mại Sunshine Tech	8.416.690.972	6.916.690.972
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	-	205.810.986.921
Khác	33.217.906.481	37.184.131.006
	268.583.593.834	456.897.189.827
Trong đó:		
- Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	235.365.687.353	419.713.058.821

8. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu về ủy thác đầu tư (i)	358.298.104.000	2.584.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	1.880.384.720	3.946.465.608
	360.178.488.720	2.587.946.465.608
b. Dài hạn		
Phải thu về ủy thác đầu tư (ii)	2.000.000.000.000	-
	2.000.000.000.000	-
Trong đó:		
- Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	358.298.104.000	2.584.200.000.000
- Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	2.000.000.000.000	-

(i) Phản ánh các khoản ủy thác đầu tư bằng tiền mặt cho ông Đỗ Văn Trường và ông Đinh Hữu Thế - bên liên quan của Công ty 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 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 lần lượt là 2.459.000.000.000 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. Khoản ủy thác đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được hai cá nhân này hoàn trả cho Công ty trong năm 2020 bằng tiền mặt do việc tìm kiếm khai thác các dự án không khả thi.

(ii) Phản ánh các khoản ủy thác đầu tư đã trả cho Công ty Cổ phần Sunshine RE, Công ty Cổ phần Marina 2, Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bất động sản An Hưng và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart - các bên liên quan của Công ty bằng hình thức chuyển khoản để tiến hành đầu tư vào các dự án theo các điều khoản của hợp đồng. Tuy nhiên, các công ty này đã hoàn lại toàn bộ số tiền ủy thác nói trên bằng hình thức chuyển khoản trong năm 2020 do việc thực hiện đầu tư không khả thi.

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm (Trình bày lại)	
	Giá gốc	Dự phòng VND	Giá gốc	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	305.601.538.720	-	1.067.390.196.898	-
Hàng hóa	437.761.301	-	120.592.159	-
	306.039.300.021	-	1.067.510.789.057	-

(*) 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.

Trong năm, tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của dự án Sunshine Riverside là 84.319.610.426 VND (năm 2018: 66.471.213.417 VND).

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

	Số đầu năm	Số phải thu/nộp trong năm	Số đã bù trừ/ thực nộp trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	12.222.116.364	-	10.995.996.950	1.226.119.414
Thuế thu nhập cá nhân	-	96.653.875	-	96.653.875
	12.222.116.364	96.653.875	10.995.996.950	1.322.773.289
b. Các khoản phải trả				
Thuế giá trị gia tăng	-	105.406.631.189	80.343.537.820	25.063.093.369
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	65.388.110.826	26.485.727.181	38.902.383.645
Thuế thu nhập cá nhân	494.428.781	1.892.605.211	2.387.033.992	-
Thuế khác	-	10.453.809.909	10.453.809.909	-
	494.428.781	183.141.157.135	119.670.108.902	63.965.477.014

(*) 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
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	-	-	-
Tăng trong năm	11.854.808.380	3.310.350.764	15.165.159.144
Số dư cuối năm	11.854.808.380	3.310.350.764	15.165.159.144
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	-	-	-
Khấu hao trong năm	84.677.203	82.758.530	167.435.733
Số dư cuối năm	84.677.203	82.758.530	167.435.733
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	-	-	-
Tại ngày cuối năm	11.770.131.177	3.227.592.234	14.997.723.411

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 2019 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 2019 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. 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

	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
	VND	VND
Dự án Sunshine Riverside (*)	116.987.937.511	85.036.110.195
	116.987.937.511	85.036.110.195

(*) 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, Công ty đã cho thuê dài hạn sàn thương mại, trường mầm non và đang tìm kiếm đối tác để cho thuê hạng mục còn lại.

11/07/2023 09:10:11

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND		VND	
Đầu tư vào công ty liên kết	640.108.500.000	(5.941.739.626)	-	-
- Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake (i)	400.108.500.000	(5.941.739.626)	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Eco Villas (ii)	240.000.000.000	-	-	-
Đầu tư vào đơn vị khác	332.800.000.000	(1.817.153.732)	572.800.000.000	-
- Công ty Cổ phần Sunshine AM (iii)	332.800.000.000	(1.817.153.732)	332.800.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	-	-	240.000.000.000	-
	972.908.500.000	(7.758.893.358)	572.800.000.000	-

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.

(i) Ngày 04 tháng 10 năm 2019, Công ty đã nhận chuyển nhượng 4.001.085 cổ phần của Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake (tương ứng với tỷ lệ sở hữu 20,01%) từ ông Vũ Ngọc Do, thanh toán bằng hình thức chuyển khoản. Theo đó, Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake trở thành công ty liên kết của Công ty kể từ ngày này. Hiện tại, Công ty này vẫn đang trong giai đoạn đầu tư phát triển dự án.

(ii) Ngày 13 tháng 9 năm 2019, Công ty đã nhận chuyển nhượng 2.400.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Eco Villas (tương ứng với tỷ lệ sở hữu 24%) từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine - bên liên quan của Công ty, thanh toán bằng hình thức chuyển khoản. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Eco Villas trở thành công ty liên kết của Công ty kể từ ngày này. Tại ngày lập báo cáo tài chính, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Eco Villas cho Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Đảo Ngọc 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 (Thuyết minh số 32).

(iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đang sở hữu 16,64% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Sunshine AM (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 16,64%). Trong năm 2020, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại công ty này cho bà Vũ Thị Tuyết theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 0506/2020/NQ-HĐQT ngày 05 tháng 6 năm 2020 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 0309/2020/BBH-HĐQT ngày 03 tháng 9 năm 2020 (Thuyết minh số 32).

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Đầu tư vào công ty liên kết		
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Hoạt động kinh doanh có lỗ	Hoạt động kinh doanh có lỗ
Công ty Cổ phần Đầu tư Eco Villas	Hoạt động kinh doanh có lỗ	Hoạt động kinh doanh có lỗ

Trong năm, Công ty không phát sinh giao dịch với các công ty liên kết.

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma	36.577.910.201	36.577.910.201	20.084.469.383	20.084.469.383
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	26.574.140.524	26.574.140.524	45.618.266.416	45.618.266.416
Công ty Cổ phần Eurowindow	18.268.712.207	18.268.712.207	25.947.771.891	25.947.771.891
Các đối tượng khác	137.140.306.612	137.140.306.612	104.525.333.770	104.525.333.770
	218.561.069.544	218.561.069.544	196.175.841.460	196.175.841.460
Trong đó:				
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 31)	60.616.384.984	60.616.384.984	91.538.993.039	91.538.993.039

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.

00.
TY
I
FT
AM
I.P.V

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	149.335.177.460	-
Trích trước chi phí chuyển nhượng bất động sản	53.637.667.609	-
	202.972.845.069	-

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
	VND	VND
Phải trả về thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	39.156.985.451	-
Kinh phí bảo trì (ii)	26.340.129.567	509.574.065
Lãi vay phải trả Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	57.182.904.110	8.302.904.110
Nhận đặt cọc từ đơn vị mua trái phiếu phát hành (iii)	700.000.000.000	-
Các khoản phải trả khác	23.817.830.232	5.648.576.576
	846.497.849.360	14.461.054.751

Trong đó:

Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	57.182.904.110	5.000.000.000
--	----------------	---------------

(i) Phản ánh khoản phải trả 13 khách hàng mua căn hộ thuộc Dự án Sunshine Riverside do thanh lý hợp đồng, 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.

(iii) Phản ánh khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần chứng khoán VPS - đơn vị phát hành trái phiếu liên quan đến khoản trái phiếu phát hành trong năm 2020.

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

MẪU SỐ B 09-DN

18. VAY DÀI HẠN

	Số đầu năm (Trình bày lại)		Trong năm			Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	VND	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	824.285.714.000	824.285.714.000	289.789.825	448.285.714.000	376.289.789.825	376.289.789.825	376.289.789.825
- Công ty CP Tập đoàn Sunshine (i)	376.000.000.000	376.000.000.000	-	-	-	376.000.000.000	376.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	448.285.714.000	448.285.714.000	-	448.285.714.000	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (ii)	-	-	289.789.825	-	-	289.789.825	289.789.825
Trái phiếu phát hành (iii)	-	-	384.416.931.818	-	-	384.416.931.818	384.416.931.818
	824.285.714.000	824.285.714.000	384.706.721.643	448.285.714.000	760.706.721.643	760.706.721.643	760.706.721.643

Trong đó:

- Số phải trả trong vòng 12 tháng
- Vay dài hạn phải trả sau 12 tháng

(i) Phản ánh khoản vay dài hạn không có tài sản đảm bảo 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 – Bên liên quan của Công ty 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.

(ii) Phản ánh khoản vay có tài sản đảm bảo từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam theo hợp đồng cho vay ngày 25 tháng 9 năm 2019, kỳ hạn 18 tháng tính từ ngày nhận nợ là 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 nhân viên của Công ty. Khoản vay chịu lãi suất 10,4%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng xe ô tô Toyota Fortuner biển kiểm soát 30F-78871 thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Sunshine CAB và hợp đồng tiền gửi kỳ hạn 03 tháng với số tiền 300.000.000 VND tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân. Tại ngày lập báo cáo tài chính, Công ty đã thanh toán toàn bộ khoản vay này bằng chuyển khoản.

(iii) Phản ánh các khoản trái phiếu trung hạn của 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. Tại ngày lập báo cáo tài chính, Công ty đã thanh toán toàn bộ khoản trái phiếu phát hành này bằng chuyển khoản.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 11%/năm	Giá trị (VND)	Lãi suất Kỳ hạn
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá - Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt	400.000.000.000	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.	-	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(15.583.068.182)		-	-
	384.416.931.818			

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trong vòng một năm	-	-
Trong năm thứ hai	384.706.721.643	448.285.714.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	376.000.000.000	376.000.000.000
	760.706.721.643	824.285.714.000
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	-	-
Số phải trả sau 12 tháng	760.706.721.643	824.285.714.000

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/ (Lỗ) lũy kế	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	300.000.000.000	(688.104.657)	299.311.895.343
Tăng vốn trong năm	2.200.000.000.000	-	2.200.000.000.000
Lỗ trong năm (Trình bày lại)	-	(13.707.804.240)	(13.707.804.240)
Số dư cuối năm trước (Trình bày lại)	2.500.000.000.000	(14.395.908.897)	2.485.604.091.103
Số dư đầu năm nay (Trình bày lại)	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 nay	2.500.000.000.000	206.791.300.034	2.706.791.300.034

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 8 ngày 28 tháng 10 năm 2020, vốn điều lệ của Công ty là 2.500.000.000.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 2.500.000.000.000 VND). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Vốn đã góp			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	2.450.000.000.000	98%	-	0%
Ông Đỗ Anh Tuấn	25.000.000.000	1%	125.000.000.000	5%
Ông Đinh Hữu Thế	25.000.000.000	1%	125.000.000.000	5%
Ông Đỗ Văn Trường	-	0%	2.250.000.000.000	90%
	2.500.000.000.000	100%	2.500.000.000.000	100%

Tại ngày 29 tháng 10 năm 2020, Công ty Cổ phần Sunshine Homes đã hoàn tất việc chuyển nhượng 98% cổ phần sở hữu tại Công ty cho ông Đỗ Anh Tuấn và các cổ đông khác. Theo đó, Công ty không còn là Công ty con của Công ty Cổ phần Sunshine Homes kể từ ngày này. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính, vốn điều lệ của Công ty được các cổ đông góp như sau:

	Vốn đã góp	
	VND	%
Ông Đỗ Anh Tuấn	1.625.000.000.000	65%
Bà Đỗ Thị Định	125.000.000.000	5%
Các cổ đông khác	750.000.000.000	30%
	2.500.000.000.000	100%

20. 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	938.999.030	2.836.199.030
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	3.755.996.120	3.755.996.120
Trên 5 năm	38.548.448.885	39.487.447.915
	43.243.444.035	46.079.643.065

Khoản thanh toán thuê hoạt động thể hiện tiền thuê 8.262,2 m² 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 2019 là 938.990.030 VND/năm.

21. 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 2019 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 2019 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.

22. DOANH THU

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.912.734.494.978	-
Doanh thu hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	481.586.086	-
Doanh thu hoạt động khác	3.097.476.308	-
	1.916.313.557.372	-

Trong đó

- Doanh thu với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	2.602.124.222	-
--	---------------	---

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.363.648.845.532	-
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	167.435.733	-
Giá vốn khác	2.504.417.386	-
	1.366.320.698.651	-

24. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí phát triển bất động sản	601.860.187.355	681.597.558.168
Chi phí dịch vụ mua ngoài	123.483.879.590	11.814.755.046
Chi phí nhân công	4.681.312.177	4.299.959.316
Chi phí khấu hao tài sản cố định	182.584.212	15.148.488
Chi phí khác	185.754.654	273.343.388
	730.393.717.988	698.000.764.406

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	23.290.301.371	-
Chi phí phát hành trái phiếu	3.110.704.546	-
Chiết khấu thanh toán	12.221.819.198	-
Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	7.758.893.358	-
	46.381.718.473	-

26. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản phạt chậm tiến độ bàn giao căn hộ	83.545.695.136	-
Các khoản phạt vi phạm hành chính	9.443.152.668	28.722.655
Các khoản khác	2.732.821.357	121.803.000
	95.721.669.161	150.525.655

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

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
	VND	VND
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
- Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	109.004.176.851	-
- Chi phí khác	10.248.695.034	14.063.213.243
	119.252.871.885	14.063.213.243
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
- Chi phí nhân viên	2.235.437.458	1.612.340.770
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.502.686.064	451.308.837
- Chi phí khác	870.682.108	276.343.388
	6.608.805.630	2.339.992.995

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	65.388.110.826	88.852.251
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	65.388.110.826	88.852.251

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

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
	VND	VND
Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế	286.575.319.757	(13.618.951.989)
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
<i>Trừ:</i>		
- Chi phí bán hàng chung các năm trước	(14.063.213.243)	-
<i>Cộng:</i>		
- Chi phí không được khấu trừ	54.428.447.620	-
- Chi phí bán hàng chung các năm trước	-	14.063.213.243
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	326.940.554.134	444.261.254
Thu nhập chịu thuế suất thông thường 20%	326.940.554.134	444.261.254
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	65.388.110.826	88.852.251

29. LÃI/(LỖ) CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận/(Lỗ) kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	221.187.208.931	(13.707.804.240)
Lợi nhuận/(Lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	221.187.208.931	(13.707.804.240)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	250.000.000	43.013.699
Lãi/(Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	885	(319)

Tại ngày lập báo cáo tài chính, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 do Đại hội đồng Cổ đông Công ty chưa quyết định tỷ lệ trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2019. Nếu Công ty trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, chỉ tiêu "Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông" có thể điều chỉnh giảm, dẫn đến việc "Lãi cơ bản trên cổ phiếu" giảm tương ứng.

30. 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 2019 với tổng số tiền khoảng 204 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 2019, Công ty còn cam kết hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua căn hộ với số tiền là khoảng 7,7 tỷ VND.

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

MẪU SỐ B 09-DN

31. 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 và tại ngày lập báo cáo tài chính:

Bên liên quan	Mối quan hệ trong năm	Mối quan hệ tại ngày lập báo cáo tài chính
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Công ty mẹ của cả Tập đoàn	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Công ty mẹ	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam	Công ty cùng Tập đoàn	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Công ty cùng Tập đoàn	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Công ty cùng Tập đoàn	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Công ty cùng Tập đoàn	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bất động sản An Hưng	Công ty cùng Tập đoàn	Không phải bên liên quan
Công ty Cổ phần Sunshine RE	Công ty cùng Tập đoàn	Không phải bên liên quan
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Công ty cùng Tập đoàn	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	Công ty cùng Tập đoàn	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	Công ty cùng Tập đoàn	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Công ty cùng Tập đoàn	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Công ty cùng Tập đoàn	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Marina 2	Công ty cùng Tập đoàn	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Truyền thông S-Media	Công ty cùng Tập đoàn	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Công ty cùng Tập đoàn	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart	Công ty cùng Tập đoàn	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Ông Đỗ Văn Trường	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng giám đốc	Không phải bên liên quan
Bà Đỗ Thị Định	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	Công ty con
Bà Nguyễn Thị Khánh My	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	Em trai ruột của Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Đinh Hữu Thế	Vợ của Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng giám đốc
	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Vợ của Chủ tịch Hội đồng Quản trị
		Không phải bên liên quan

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

MẪU SỐ B 09-DN

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ (Thuyết minh số 22) Bà Nguyễn Thị Khánh My Công ty Cổ phần Sunshine AM	Chuyển nhượng bất động sản Cung cấp dịch vụ cho thuê bất động sản	2.120.538.136 481.586.086 2.602.124.222	- - -
Mua hàng hóa, dịch vụ Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service Công ty Cổ phần Xây dựng SCG Công ty Cổ phần Sunshine Homes Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Công ty Cổ phần Dịch vụ và Truyền thông S-Media Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	Cung cấp lắp đặt thiết bị và dịch vụ suất ăn Chi phí thi công xây dựng dự án Phí dịch vụ hoa hồng môi giới Phí vận hành tòa nhà Chi phí thi công xây dựng dự án Phí quản lý Chi phí thuê văn phòng Chi phí quảng cáo Mua thiết bị vi tính	53.638.625.481 30.929.503.637 18.352.655.492 9.942.552.362 5.640.368.182 2.542.432.047 1.897.200.000 - 12.694.092 122.956.031.293	70.249.289.305 243.188.909.999 34.587.207.463 - - - 2.529.600.000 896.952.000 716.767.242 352.168.726.009
Các khoản đi vay (Thuyết minh số 18) Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Vay tiền	- - 376.000.000.000	- - -
Chi phí lãi vay (Thuyết minh số 25) Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí lãi vay	12.320.438.357 12.320.438.357	- -
Chi tiền ủy thác đầu tư ngắn hạn (Thuyết minh số 8) Ông Đỗ Văn Trường Ông Đinh Hữu Thế	Chi tiền ủy thác đầu tư ngắn hạn Chi tiền ủy thác đầu tư ngắn hạn	235.000.000.000 - 235.000.000.000	2.459.000.000.000 125.000.000.000 2.584.000.000.000
Thu hoàn ủy thác đầu tư ngắn hạn (Thuyết minh số 8) Ông Đỗ Văn Trường	Thu hoàn ủy thác đầu tư ngắn hạn	2.460.701.896.000 2.460.701.896.000	- -
Chi tiền ủy thác đầu tư dài hạn (Thuyết minh số 8) Công ty Cổ phần Sunshine RE Công ty Cổ phần Marina 2 Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bất động sản An Hưng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart	Chi tiền ủy thác đầu tư dài hạn Chi tiền ủy thác đầu tư dài hạn Chi tiền ủy thác đầu tư dài hạn Chi tiền ủy thác đầu tư dài hạn	350.000.000.000 700.000.000.000 400.000.000.000 550.000.000.000 2.000.000.000.000	- - - - -

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

MẪU SỐ B 09-DN

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6)			
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu từ cho thuê bất động sản	529.744.695	-
		529.744.695	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7)			
Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam	Phải thu thanh lý hợp đồng mua sàn thương mại	226.948.996.381	206.985.380.928
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	Trả trước cho hợp đồng cung cấp lắp đặt thiết bị	8.416.690.972	6.916.690.972
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Trả trước mua sàn thương mại	-	205.810.986.921
		235.365.687.353	419.713.058.821
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)			
Ông Đỗ Văn Trường	Phải thu hợp đồng ủy thác đầu tư	233.298.104.000	2.459.000.000.000
Ông Đinh Hữu Thế	Phải thu hợp đồng ủy thác đầu tư	125.000.000.000	125.000.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine RE	Phải thu tiền khách hàng đặt cọc mua căn hộ	-	200.000.000
		358.298.104.000	2.584.200.000.000
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)			
Công ty Cổ phần Marina 2	Phải thu từ hợp đồng ủy thác đầu tư	700.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart	Phải thu từ hợp đồng ủy thác đầu tư	550.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bất động sản An Hưng	Phải thu từ hợp đồng ủy thác đầu tư	400.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine RE	Phải thu từ hợp đồng ủy thác đầu tư	350.000.000.000	-
		2.000.000.000.000	-
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 14)			
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Phải trả tiền thiết bị nội thất, vệ sinh	26.574.140.524	45.618.266.416
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	Phải trả phí dịch vụ hoa hồng môi giới	12.283.082.857	26.125.369.920
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải trả phí vận hành tòa nhà Sunshine Riverside	10.936.807.598	-
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Phải trả chi phí thi công xây dựng dự án	3.948.905.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải trả chi phí thi công xây dựng dự án	3.365.196.000	9.342.742.000
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Phí quản lý	2.796.675.252	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Truyền thông S-Media	Phải trả chi phí quảng cáo, truyền thông	711.577.753	4.093.577.753
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Phải trả mua sàn thương mại	-	4.918.830.261
Công ty Cổ phần Sunshine RE	Phải trả phí dịch vụ hoa hồng môi giới	-	1.440.206.689
		60.616.384.984	91.538.993.039

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

MẪU SỐ B 09-DN

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính (Tiếp theo):

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND	VND
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 17)			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải trả lãi vay	57.182.904.110	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bất động sản An Hưng	Phải trả tiền đặt cọc	-	5.000.000.000
		57.182.904.110	5.000.000.000
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 16)			
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải trả phí quản lý và cung cấp dịch vụ vận hành tòa nhà	20.541.192.838	-
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Phải trả chi phí bán hàng	2.160.879.000	-
		22.702.071.838	-
Vay dài hạn (Thuyết minh số 18)			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Vay tiền	376.000.000.000	376.000.000.000
		376.000.000.000	376.000.000.000

Thu nhập Ban Tổng Giám đốc

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Ban Tổng Giám đốc	840.000.000	626.448.588
Bà Đỗ Thị Định	840.000.000	626.448.588

32. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ

- Trong 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 Đào 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.
- Trong năm 2020, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ 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 theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 0506/2020/NQ-HĐQT ngày 05 tháng 6 năm 2020 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 0309/2020/BBH-HĐQT ngày 03 tháng 9 năm 2020.
- 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%.
- Trong năm 2020 và đến ngày lập báo cáo tài chính này, 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 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 18 tháng 5 năm 2021