

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 HỢP NHẤT 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 HỢP NHẤT

5 - 6

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

7

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

8 - 9

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

10 - 44

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 hợp nhất 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

Ông Đinh Hữu Thế

Bà Đỗ Thị Định

Ông Phan Ích Long

Ông Cao Trung Kiên

Ông Nguyễn Thanh Hưng

Ông Đinh Hữu Thành

Ông Đỗ Văn Trường

Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 23 tháng 10 năm 2020)

Thành viên (miễn nhiệm ngày 02 tháng 6 năm 2020)

Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 23 tháng 10 năm 2020)

Thành viên (bổ nhiệm ngày 23 tháng 10 năm 2020)

Thành viên (bổ nhiệm ngày 23 tháng 10 năm 2020)

Thành viên (bổ nhiệm ngày 23 tháng 10 năm 2020)

Thành viên (bổ nhiệm ngày 23 tháng 10 năm 2020)

Thành viên (bổ nhiệm ngày 02 tháng 6 năm 2020 và miễn nhiệm ngày 23 tháng 10 năm 2020)

Thành viên (miễn nhiệm ngày 23 tháng 10 năm 2020)

Ban Tổng Giám đốc

Bà Đỗ Thị Định

Ông Đỗ Văn Trường

Ông Phan Ích Long

Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc

Ông Nguyễn Văn Minh

Bà Đỗ Thu Huyền

Ông Nguyễn Ngọc Sơn

Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 27 tháng 10 năm 2020, miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc cùng ngày)

Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 27 tháng 10 năm 2020)

Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 24 tháng 10 năm 2020)

Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 24 tháng 10 năm 2020)

Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 24 tháng 10 năm 2020 và miễn nhiệm ngày 02 tháng 01 năm 2021)

Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 24 tháng 10 năm 2020)

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 hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 nhất 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 hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất.

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 Thương

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thương và các công ty con (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 24 tháng 3 năm 2021, từ trang 05 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 01 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất.

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



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 HỢP NHẤT
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		7.220.581.884.671	1.831.087.318.774
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	80.572.372.075	757.142.852.021
1. Tiền	111		78.172.372.075	702.842.852.021
2. Các khoản tương đương tiền	112		2.400.000.000	54.300.000.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		6.614.541.995.017	757.978.421.927
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	277.922.935.767	129.179.267.118
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	3.148.812.768.576	268.583.593.834
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	519.826.632.688	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	2.667.979.657.986	360.178.488.720
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	37.072.255
III. Hàng tồn kho	140	10	433.370.810.679	306.039.300.021
1. Hàng tồn kho	141		434.541.002.661	306.039.300.021
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.170.191.982)	-
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		92.096.706.900	9.926.744.805
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	72.456.186.436	8.603.971.516
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		14.451.243.821	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	5.189.276.643	1.322.773.289
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.964.951.403.395	3.097.135.267.564
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		990.068.000.000	2.000.000.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	9	990.068.000.000	2.000.000.000.000
II. Tài sản cố định	220		1.000.000.000	-
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	-
III. Bất động sản đầu tư	230	13	260.599.122.731	14.997.723.411
- Nguyên giá	231		265.722.842.453	15.165.159.144
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(5.123.719.722)	(167.435.733)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		2.031.356.214.687	116.987.937.511
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	2.031.356.214.687	116.987.937.511
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	15	554.153.042.249	965.149.606.642
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		394.153.042.249	640.108.500.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		160.000.000.000	332.800.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	(7.758.893.358)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		127.775.023.728	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	127.775.023.728	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		11.185.533.288.066	4.928.222.586.338

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất 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
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		9.303.391.064.071	2.221.431.286.304
I. Nợ ngắn hạn	310		5.863.933.511.073	1.460.724.564.661
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	330.300.317.704	218.561.069.544
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	518.927.664.387	122.611.941.424
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	63.709.981.546	63.965.477.014
4. Phải trả người lao động	314		16.344.127.685	6.115.382.250
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	797.756.070.358	202.972.845.069
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	19	13.166.955.504	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	175.785.062.676	846.497.849.360
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	3.947.943.331.213	-
II. Nợ dài hạn	330		3.439.457.552.998	760.706.721.643
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	19	10.062.280.235	-
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22	3.429.395.272.763	760.706.721.643
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.882.142.223.995	2.706.791.300.034
I. Vốn chủ sở hữu	410	23	1.882.142.223.995	2.706.791.300.034
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. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(1.317.377.797.821)	-
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		408.496.303.768	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)
- (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		201.705.003.734	221.187.208.931
4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		291.023.718.048	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		11.185.533.288.066	4.928.222.586.338

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 hợp nhất này

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	26	1.448.982.148.304	1.916.313.557.372
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		1.448.982.148.304	1.916.313.557.372
3. Giá vốn hàng bán	11	27	1.098.678.985.390	1.366.320.698.651
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		350.303.162.914	549.992.858.721
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	507.969.640.273	964.527.022
6. Chi phí tài chính	22	30	294.850.349.556	46.381.718.473
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		244.715.381.681	23.290.301.371
7. Phần lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	24		(5.955.457.751)	-
8. Chi phí bán hàng	25	31	183.729.366.748	119.252.871.885
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	42.045.999.297	6.608.805.630
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		331.691.629.835	378.713.989.755
11. Thu nhập khác	31		2.431.651.230	3.582.999.163
12. Chi phí khác	32		11.904.164.212	95.721.669.161
13. Lỗ khác (40=31-32)	40	32	(9.472.512.982)	(92.138.669.998)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		322.219.116.853	286.575.319.757
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	33	59.012.322.083	65.388.110.826
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		263.206.794.770	221.187.208.931
Trong đó:				
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		201.705.003.734	221.187.208.931
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		61.501.791.036	-
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	34		885


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 hợp nhất này

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Đơn vị: VND	
		Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	322.219.116.853	286.575.319.757
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	4.963.573.363	182.584.212
Các khoản dự phòng	03	(6.588.701.376)	7.758.893.358
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(334.070.484.815)	(964.527.022)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06	275.780.778.444	26.401.005.917
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	262.304.282.469	319.953.276.222
Thay đổi các khoản phải thu	09	(1.025.392.777.523)	278.825.282.517
Thay đổi hàng tồn kho	10	(126.686.083.348)	814.978.488.936
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	244.804.398.848	(1.314.165.940.655)
Thay đổi chi phí trả trước	12	257.101.239.930	177.887.330.758
Tiền lãi vay đã trả	14	(185.928.227.699)	(10.969.863.014)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(40.191.741.909)	(15.489.730.231)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(613.988.909.232)	251.018.844.533
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	(494.110.225.468)	(55.220.965.747)
2. Tăng do hợp nhất kinh doanh		120.545.724.962	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(830.070.202.650)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	467.320.300.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(2.626.028.000.000)	(2.640.108.500.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	1.205.000.000.000	2.465.701.896.000
7. Tiền thu lãi cho vay	27	666.722.901	964.527.022
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(2.156.675.680.255)	(228.663.042.725)

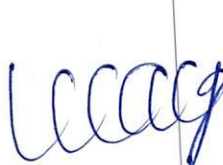
Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020


Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	2.337.731.492.412	1.064.098.466.413
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(243.637.382.871)	(448.285.714.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	2.094.094.109.541	615.812.752.413
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	(676.570.479.946)	638.168.554.221
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	757.142.852.021	118.974.297.800
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	80.572.372.075	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 hợp nhất này

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất 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 và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 493 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

Đối với hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường theo thời gian thi công của các công trình/dự án.

Đối với các hoạt động kinh doanh còn lại, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

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

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
<u>Công ty con trực tiếp</u>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart	Hà Nội	68,91%	68,91%	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
<u>Công ty con gián tiếp</u>				
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Hồ Chí Minh	68,91%	100%	Đầu tư và kinh doanh bất động sản

Công ty TNHH Dynamic Innovation là chủ đầu tư dự án Sunshine City Sài Gòn, 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%	Đầu tư và kinh doanh bất động sản

Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake hiện đang là công ty mẹ nắm giữ 92% 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 với tổng diện tích dự án là 9.004m².

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

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 là năm đầu tiên Công ty lập Báo cáo tài chính hợp nhất do có giao dịch hợp nhất phát sinh trong năm, do đó, số liệu so sánh được trình bày là số liệu Báo cáo tài chính riêng của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 chỉ cho mục đích tham khảo và có thể không so sánh được.

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất số liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con, công ty liên kết của 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 hợp nhất:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty mẹ kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty mẹ 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.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được ghi nhận vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung là một nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh trong đó tất cả các công ty được đồng kiểm soát bởi cùng một hoặc nhiều đối tượng trước và sau khi hợp nhất

Handwritten signature or mark in blue ink.

kinh doanh, và sự kiểm soát này là không nhất thời. Một công ty có thể chịu sự kiểm soát bởi một cá nhân hoặc nhóm cá nhân theo một thỏa thuận hợp đồng.

Giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung được thực hiện như sau:

- Tài sản và nợ phải trả của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh doanh;
- Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của các đơn vị được hợp nhất từ thời điểm hợp nhất kinh doanh;
- Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh và giá trị tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

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.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

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 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 của các đơn vị khác được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá đầu tư (nếu có).

Handwritten signature

12/11/2021

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 kỳ kế toán 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 các 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 tại lô đất B1 và B4, phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh (dự án "Sunshine City Sài Gòn") 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 và dự án Sunshine City Sài Gòn.

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 và Sunshine City Sài Gòn 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.

Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm chi phí xây dựng và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

	Số năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 - 5

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 và dự án Sunshine City Sài Gòn 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.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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 - 45
Máy móc, thiết bị	10

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản thuộc dự án Sunshine Riverside và dự án Sunshine City Sài Gòn 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.

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

Các khoản chi phí trả trước bao gồm chi phí hoa hồng môi giới, chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng, chi phí quà tặng khách hàng và các khoản chi phí khác.

Chi phí hoa hồng môi giới, chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng và chi phí quà tặng khách hàng phát sinh trước khi Công ty bàn giao bất động sản cho khách hàng, được đánh giá là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Chi phí này được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo doanh thu kinh doanh bất động sản khi bàn giao cho khách hàng.

Handwritten signature

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm công cụ, dụng cụ xuất dùng và các chi phí trả trước khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

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 từ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính được ghi nhận khi Công ty hoàn thành giao dịch chuyển nhượng và được xác định theo số chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư.

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 hợp nhất 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 thuận.

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. HỢP NHẤT KINH DOANH DƯỚI DỰ KIỂM SOÁT CHUNG

Mua Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart

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 hồ sơ góp vốn thành lập/mua cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart giữa ông Đỗ Anh Tuấn - Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty và các cá nhân nêu trên.

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.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đầu tư số 0108505246 ngày 07 tháng 11 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, và giấy phép điều chỉnh lần thứ 1 ngày 27 tháng 11 năm 2018.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart sở hữu 100% vốn điều lệ của Công ty TNHH Dynamic Innovation. Theo đó, Công ty TNHH Dynamic Innovation cũng trở thành công ty con gián tiếp của Công ty từ ngày 29 tháng 10 năm 2020.

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart tại ngày mua (số liệu đã được hợp nhất với số liệu của Công ty TNHH Dynamic Innovation) được trình bày dưới đây:

	Đơn vị tính: VND
	Giá trị ghi sổ ghi nhận tại ngày mua
Tài sản	
Tiền	120.545.724.962
Đầu tư tài chính ngắn hạn	1.197.755.703.560
Các khoản phải thu ngắn hạn	1.437.831.006.241
Hàng tồn kho	1.815.619.292
Tài sản ngắn hạn khác	177.455.115.810
Các khoản phải thu dài hạn	990.068.000.000
Tài sản dở dang dài hạn	2.500.741.529.662
Tài sản dài hạn khác	271.273.362.768
	<u>6.697.486.062.295</u>
Nợ phải trả	
Nợ ngắn hạn	3.272.321.863.304
Nợ dài hạn	2.686.992.069.801
	<u>5.959.313.933.105</u>
Tổng tài sản thuần theo giá trị ghi sổ [a]	738.172.129.190
Cổ đông không kiểm soát [b]	229.521.927.011
Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần được ghi nhận vào Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu [c]	1.317.377.797.821
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán [d] = [a] - [b] + [c]	<u>1.826.028.000.000</u>
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	120.545.724.962
Tiền chi để mua công ty con	(1.826.028.000.000)
Tổng tiền thuần đã chi cho nghiệp vụ mua	<u>(1.705.482.275.038)</u>

(Handwritten signature)

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	1.056.239.015	5.851.945.700
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	77.116.133.060	696.990.906.321
Các khoản tương đương tiền (*)	2.400.000.000	54.300.000.000
	80.572.372.075	757.142.852.021

(*) 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 22).

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 (*)	274.553.219.841	128.641.851.349
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	3.369.715.926	537.415.769
	277.922.935.767	129.179.267.118

Trong đó:

- Phải thu khách hàng các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36) 68.093.085.992 529.744.695

(*) 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 hợp nhất này, Công ty đã thu hồi được 58.167.432.000 VND bằng chuyển khoản (xem thêm tại các Thuyết minh số 26 và 36).

7. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn (*)	2.635.282.167.043	-
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	13.530.601.533	33.217.906.481
	3.148.812.768.576	268.583.593.834

Trong đó:

- Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36) 2.906.520.481.616 235.365.687.353

(*) Phản ánh số tiền trả trước bằng hình thức chuyển khoản cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn - bên liên quan của Công ty để thực hiện dự án Sunshine City Sài Gòn tại lô đất B1 và B4, phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.

(**) Phản ánh các khoản trả trước bằng hình thức chuyển khoản cho Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Sunshine - bên liên quan của Công ty 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.

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Bà Đặng Lệ Mỹ Hạnh (i)	478.326.632.688	-
Bà Vũ Thị Huệ (ii)	41.500.000.000	-
	519.826.632.688	-

(i) Phản ánh các khoản cho bà Đặng Lệ Mỹ Hạnh vay bằng hình thức tiền mặt theo hợp đồng số 010120/HDCT/DLMH-SSG ngày 01 tháng 01 năm 2020, lãi suất cho vay là 6,5%/năm và thời hạn cho vay từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

9. PHẢI THU KHÁC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
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	-
Phải thu về lãi cho vay	34.772.527.185	-
Lợi ích tăng thêm từ hợp đồng hợp tác kinh doanh (ii)	28.639.539.020	-
Phải thu về ủy thác đầu tư (iii)	329.000.000.000	358.298.104.000
Tạm ứng	1.010.914.034	930.903.000
Phải thu ngắn hạn khác	14.899.086.992	949.481.720
	2.667.979.657.986	360.178.488.720
b. Dài hạn		
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (iv)	990.068.000.000	-
Phải thu về ủy thác đầu tư	-	2.000.000.000.000
	990.068.000.000	2.000.000.000.000
Trong đó:		
- Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	2.222.619.216.767	233.298.104.000
- Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	-	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 (m2)	Tỷ lệ sở hữu (%)	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 Rơm	Hòn Rơm, Mũi Né, Phan Thiết, Bình Thuận	196.948	23,30	-	20.000.000.000	20.000.000.000
								1.075.000.000.000	1.040.572.000.000

(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 hợp nhất 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) Số dư cuối năm phản ánh khoản phải thu theo hợp đồng ủy thác đầu tư số 2312/2020/SMART-DHT ngày 23 tháng 12 năm 2020 nhằm mục đích tìm kiếm và đàm phán các dự án bất động sản tiềm năng. Ngày 23 tháng 12 năm 2020, Công ty đã chuyển khoản toàn bộ số tiền ủy thác theo hợp đồng là 496 tỷ VND. Ngày 25 tháng 12 năm 2020, Công ty đã được hoàn trả 167 tỷ VND bằng tiền mặt. Thời hạn hợp đồng là 12 tháng kể từ ngày 23 tháng 12 năm 2020 và Công ty có quyền rút vốn trong vòng 30 ngày kể từ ngày thông báo rút vốn.

(iv) Phải thu dài hạn khác với Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Phát Đạt") liên quan đến Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT-E3/2017 ký ngày 26 tháng 12 năm 2017 giữa Công ty và Phát Đạt thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn (sau đó được sửa đổi thành Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT-E3/2018 ký ngày 10 tháng 12 năm 2018). Dựa theo hợp đồng này và các phụ lục điều chỉnh sau đó:

- Phát Đạt có nghĩa vụ nỗ lực phối hợp, hợp tác và thúc đẩy các thủ tục pháp lý để đảm bảo hoàn thành việc xin cấp văn bản chấp thuận chuyển nhượng lô B2 và B3 của phần dự án hợp tác sang cho Công ty.
- Công ty có nghĩa vụ thanh toán các chi phí mà Phát Đạt đã bỏ ra liên quan đến phần dự án hợp tác Sunshine City Sài Gòn.
- Lợi nhuận của phần dự án hợp tác sẽ được chia cho các bên theo tỷ lệ các khoản đóng góp tài chính của các bên theo nội dung quyết toán được các bên thống nhất. Cho mục đích phân chia lợi nhuận, Ban Điều phối của hợp đồng có quyền phân kỳ phần dự án hợp tác và xác định việc phân bổ đóng góp của các bên cho từng giai đoạn có doanh thu của phần dự án hợp tác. Lợi nhuận được tạm chi theo các giai đoạn và được quyết toán khi chấm dứt thời hạn.

- Sau khi Phát Đạt được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với khu đất, Công ty có quyền chọn mua và Phát Đạt có quyền chọn bán 99% lợi ích tham gia của Phát Đạt trong hợp đồng hợp tác với giá tương đương 99% giá trị khoản đóng góp thỏa thuận của Phát Đạt cộng thêm một khoản thặng dư sẽ được các bên thỏa thuận.
- Khi các điều kiện pháp lý được đáp ứng theo luật định, Phát Đạt có quyền chuyển nhượng phần dự án hợp tác cho đối tác khác với điều kiện phải hoàn trả đầy đủ các khoản đóng góp của Công ty cộng một khoản tiền lãi do các bên thỏa thuận.

10.

HÀNG TỒN KHO

	Giá gốc	Số cuối năm		Số đầu năm	
		VND	VND	Giá gốc	VND
		Dự phòng		Dự phòng	
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	434.306.745.904	(1.170.191.982)	305.601.538.720	-	-
Hàng hóa	234.256.757	-	437.761.301	-	-
	434.541.002.661	(1.170.191.982)	306.039.300.021		-

(*) Phản ánh các chi phí đã phát sinh liên quan đến hoạt động đầu tư và kinh doanh dự án Sunshine Riverside và Tòa tháp S1 thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn, các sản phẩm hình thành từ các 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 do giá trị thuần có thể thực hiện được của một số căn hộ chưa bán tại dự án Sunshine Riverside tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 đang thấp hơn giá gốc.

Chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang theo công trình/dự án như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
Dự án Sunshine City Sài Gòn	346.550.563.881	-		
Dự án Sunshine Riverside	87.756.182.023	305.601.538.720		
	434.306.745.904	305.601.538.720		

Trong năm, chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	VND	VND	VND
Dự án Sunshine City Sài Gòn	216.421.626.685	5.115.816.735		
Dự án Sunshine Riverside	-	75.000.000.000		
	216.421.626.685	80.115.816.735		

Như trình bày tại Thuyết minh số 21 và 22, Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty đã thế chấp tài sản hình thành trong tương lai tại Dự án Sunshine City Sài Gòn bao gồm toàn bộ giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án này để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí hoa hồng môi giới (i)	50.655.385.082	3.494.808.126
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	15.969.806.495	999.540.920
Chi phí quà tặng (i)	5.472.453.618	4.054.083.352
Chi phí trả trước khác	358.541.241	55.539.118
	72.456.186.436	8.603.971.516
Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới (i)	127.775.023.728	-
	127.775.023.728	-
	200.231.210.164	8.603.971.516

(i) Chi phí hoa hồng môi giới, chi phí hỗ trợ lãi suất và chi phí bán hàng trả trước được Công ty ghi nhận cho các hợp đồng bán căn hộ tại các dự án. Các chi phí này được theo dõi trên tài khoản chi phí trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo doanh thu ghi nhận tương ứng.

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

	Số đầu năm	Tăng/giảm do hợp nhất kinh doanh	Số phải nộp trong năm	Số đã bù trừ/ thực nộp trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu					
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	1.226.119.414	6.931.956.477	-	(2.968.799.248)	5.189.276.643
Thuế thu nhập cá nhân	96.653.875	-	96.653.875	-	-
	1.322.773.289	6.931.956.477	96.653.875	(2.968.799.248)	5.189.276.643
b. Các khoản phải trả					
Thuế giá trị gia tăng	25.063.093.369	(156.000.117)	13.960.025.721	27.361.773.284	11.505.345.689
Thuế thu nhập doanh nghiệp	38.902.383.645	(6.639.810.646)	59.012.322.083	40.191.741.909	51.083.153.173
Thuế thu nhập cá nhân	-	430.081.102	1.785.483.998	1.094.082.416	1.121.482.684
Thuế khác	-	-	1.945.112.105	1.945.112.105	-
	63.965.477.014	(6.365.729.661)	76.702.943.907	70.592.709.714	63.709.981.546

(*) 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.

13. 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	11.854.808.380	3.310.350.764	15.165.159.144
Tăng trong năm	213.798.796.656	33.326.940.256	247.125.736.912
Tăng do hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung	3.431.946.397	-	3.431.946.397
Số dư cuối năm	229.085.551.433	36.637.291.020	265.722.842.453
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	84.677.203	82.758.530	167.435.733
Khấu hao trong năm	1.508.442.299	3.447.841.690	4.956.283.989
Số dư cuối năm	1.593.119.502	3.530.600.220	5.123.719.722
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	11.770.131.177	3.227.592.234	14.997.723.411
Tại ngày cuối năm	227.492.431.931	33.106.690.800	260.599.122.731

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 hợp nhất. 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.

Chi tiết bất động sản đầu tư theo dự án như sau:

Đơn vị: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Nguyên giá	Hao mòn	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn	Giá trị còn lại
Bất động sản đầu tư liên quan đến dự án Sunshine City Sài Gòn	179.214.875.858	325.523.943	178.889.351.915	-	-	-
Bất động sản đầu tư liên quan đến dự án Sunshine Riverside	86.507.966.595	4.798.195.779	81.709.770.816	15.165.159.144	167.435.733	14.997.723.411
	265.722.842.453	5.123.719.722	260.599.122.731	15.165.159.144	167.435.733	14.997.723.411

Như trình bày tại Thuyết minh số 21 và 22, Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty đã thế chấp tài sản hình thành trong tương lai tại Dự án Sunshine City Sài Gòn bao gồm toàn bộ giá trị bất động sản đầu tư của dự án này để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Dự án Sunshine City Sài Gòn (*)	1.957.983.562.828	-
Dự án Sunshine Riverside (**)	<u>73.372.651.859</u>	<u>116.987.937.511</u>
	<u>2.031.356.214.687</u>	<u>116.987.937.511</u>

(*) Phản ánh giá trị chi phí đầu tư xây dựng phát sinh lũy kế của các tòa tháp từ S2 đến S9 thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn, các sản phẩm hình thành từ dự án được bán dưới hình thức chuyển giao quyền sở hữu cho người mua hoặc cho thuê.

Như trình bày tại Thuyết minh số 21 và 22, Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty đã thế chấp tài sản hình thành trong tương lai tại Dự án Sunshine City Sài Gòn bao gồm toàn bộ chi phí xây dựng cơ bản dở dang của dự án này để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

(**) 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 hợp nhất, Công ty vẫn đang tìm kiếm các đối tác để cho thuê dài hạn các hạng mục này.

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty liên kết				
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake (i)	400.108.500.000	394.153.042.249	640.108.500.000	(5.941.739.626)
Công ty Cổ phần Đầu tư Eco Villas (ii)	400.108.500.000	394.153.042.249	400.108.500.000	(5.941.739.626)
	-	-	240.000.000.000	-
Đầu tư vào đơn vị khác				
Công ty Cổ phần Thiên Hải (iii)	160.000.000.000	-	332.800.000.000	(1.817.153.732)
Công ty Cổ phần Sunshine AM (iv)	160.000.000.000	-	332.800.000.000	(1.817.153.732)
	-	-	-	-

(i) Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 là năm đầu tiên Công ty lập Báo cáo tài chính hợp nhất và khoản đầu tư vào công ty liên kết mà Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

(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 Hồng tổng số 457.144 cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần Thiên Hải (tương đương 4,57% vốn cổ phần). Tính đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty tiếp tục nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Trọng Nhân 271.429 cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần Thiên Hải (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 trên tổng diện tích đất triển khai là 1.070.000 m² 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.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	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	224.362.139.185	224.362.139.185	133.191.401.612	133.191.401.612
	330.300.317.704	330.300.317.704	218.561.069.544	218.561.069.544
Trong đó:				
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 36)	181.171.188.207	181.171.188.207	60.616.384.984	60.616.384.984

17. 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 và Dự án Sunshine City Sài Gòn.

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trích trước chi phí phát triển bất động sản	662.390.969.038	149.335.177.460
Trích trước chi phí lãi vay và phí lưu ký trái phiếu	85.960.679.602	-
Trích trước chi phí chuyển nhượng bất động sản	44.460.435.830	53.292.213.059
Khác	4.943.985.888	345.454.550
	797.756.070.358	202.972.845.069

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	13.166.955.504	-
	13.166.955.504	-
b. Dài hạn		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	10.062.280.235	-
	10.062.280.235	-

20. 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)	62.457.486.605	26.340.129.567
Phải trả Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn (iii)	34.487.891.896	-
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	27.907.823.700	23.817.830.232
	175.785.062.676	846.497.849.360
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	74.639.678.299	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 Tòa tháp S1 thuộc Dự án Sunshine City Sài Gòn, 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) Bao gồm khoản Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart nhận ủy thác đầu tư bằng chuyển khoản theo Hợp đồng ủy thác đầu tư số 01/2020/HDUT/SSSG-SMART năm 2020 với giá trị 19.913.359.174 VND và khoản tiền nhận ứng trước từ các khách hàng mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Sài Gòn với giá trị 14.574.532.722 VND do Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn trực tiếp thu từ khách mua căn hộ theo hợp đồng bảo đảm ký giữa công ty này với khách hàng và chuyển cho Công ty Công ty TNHH Dynamic Innovation bằng hình thức chuyển khoản theo hợp đồng môi giới bất động sản số 01/HĐMG/DIC-SSG ký ngày 01 tháng 10 năm 2018 và các phụ lục hợp đồng kèm theo.

2.1. 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
Vay ngắn hạn	-	-	286.783.110.393	663.068.370.219	1.047.022.973.428	1.047.022.973.428
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) (i)	-	-	770.000.000.000	496.000.000.000	274.000.000.000	274.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (ii)	-	-	74.650.000.000	-	74.650.000.000	74.650.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình (iii)	-	-	82.000.000.000	82.000.000.000	-	-
Ông Đình Hữu Thế	-	-	31.100.000.000	31.100.000.000	-	-
Bà Vũ Thị Huệ	-	-	1.085.624.056.600	-	1.085.624.056.600	1.085.624.056.600
Vay dài hạn đến hạn trả (Xem thêm tại Thuyết minh số 22)	-	-	-	-	-	-
Trái phiếu phát hành (iv)	-	-	998.930.987.348	-	998.930.987.348	998.930.987.348
Trái phiếu đến kỳ hạn (Xem thêm tại Thuyết minh số 22)	-	-	882.365.313.837	66.000.000.000	816.365.313.837	816.365.313.837
	-	-	3.253.703.468.178	729.068.370.219	3.947.943.331.213	3.947.943.331.213

(i) Phản ánh khoản vay ngắn hạn có tài sản đảm bảo từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) theo hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2019/HĐHM/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 5 năm 2019 với kỳ hạn cho vay của các khoản vay từng lần thuộc hạn mức không quá 24 tháng và kỳ trả nợ cuối cùng của từng kế ước không vượt quá 60 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Khoản vay nhằm mục đích tài trợ chi phí thực hiện dự án Sunshine City Sài Gòn - phần cao tầng. Khoản vay chịu lãi suất từ 11%/năm đến 12%/năm và được quy định cụ thể trong (các) kế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa Công ty và VPBank. Khoản vay được Công ty TNHH Dynamic Innovation - Công ty con của Công ty bảo đảm bằng:

- Thế chấp bằng quyền sử dụng đất lô B1, B4 thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn theo 04 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09 tháng 8 năm 2018 thuộc sở hữu của Công ty (như trình bày tại các Thuyết minh số 10, 13 và 14);
- Thế chấp bằng quyền sử dụng đất lô đất B1, B4 thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn thuộc sở hữu của Công ty (như trình bày tại các Thuyết minh số 10, 13 và 14);
- Thế chấp bằng quyền sử dụng đất lô B2, B3 thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn;

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

- Thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai trên các lô đất B2, B3 thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn;
- Thế chấp bằng quyền tài sản phát sinh/liên quan đến dự án Sunshine City Sài Gòn thuộc sở hữu của Công ty (như trình bày tại các Thuyết minh số 10, 13 và 14);

(ii) Phản ánh khoản vay ngắn hạn tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine - bên liên quan của Công ty theo hợp đồng vay ngày 09 tháng 10 năm 2020 nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động của Công ty với tổng số tiền 770 tỷ VND. Khoản vay có thời hạn 12 tháng kể từ ngày chuyển tiền vay đầu tiên là ngày 12 tháng 10 năm 2020. Khoản vay không có đảm bảo và chịu lãi suất 12,5%/năm. Lãi vay được thanh toán cùng gốc vay khi hết 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 thực hiện chuyển giao nghĩa vụ thanh toán 496 tỷ VND từ khoản vay này cho ông Ngô Duy Đông theo thỏa thuận số 01/2020/SSG-SMART-NDD ngày 02 tháng 11 năm 2020 (xem Thuyết minh số 29).

(iii) Phản ánh khoản vay không yêu cầu tài sản đảm bảo 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. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đã hoàn trả trước hạn toàn bộ số tiền vay trên bằng chuyển khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh.

(iv) Phản ánh khoản trái phiếu ngắn hạn 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 hợp nhất, 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:

	Giá trị (VND)	Lãi suất	Số cuối năm		Giá trị (VND)	Lãi suất	Số đầu năm
			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.	Kỳ hạn	-	-	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(1.069.012.652)				-	-	-
	998.930.987.348						

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND
Vay dài hạn	376.289.789.825	376.289.789.825	553.000.000.000	9.500.000.000	4.515.019.329.363	4.515.019.329.363
N ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vương (VPBank) (i)	-	-	463.000.000.000	-	4.034.229.539.538	4.034.229.539.538
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (ii)	376.000.000.000	376.000.000.000	80.000.000.000	-	456.000.000.000	456.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn (iii)	-	-	24.000.000.000	-	24.000.000.000	24.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology (iv)	-	-	10.000.000.000	9.500.000.000	500.000.000	500.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (v)	289.789.825	289.789.825	-	-	289.789.825	289.789.825
Trái phiếu phát hành (vi)	384.416.931.818	384.416.931.818	497.948.382.019	66.000.000.000	816.365.313.837	816.365.313.837
	760.706.721.643	760.706.721.643	1.050.948.382.019	75.500.000.000	5.331.384.643.200	5.331.384.643.200
Trong đó:						
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	-	-	-	-	1.901.989.370.437	1.901.989.370.437
Vay dài hạn	-	-	-	-	1.085.624.056.600	1.085.624.056.600
Trái phiếu phát hành	-	-	-	-	816.365.313.837	816.365.313.837
- Vay dài hạn phải trả sau 12 tháng	760.706.721.643	760.706.721.643	-	-	3.429.395.272.763	3.429.395.272.763

(i) Số dư vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vương (VPBank) bao gồm:

a. Phần ảnh hưởng vay dài hạn có tài sản đảm bảo của Công ty TNHH Dynamic Innovation – Công ty con của Công ty theo hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2019/HĐHM/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 5 năm 2019 và hợp đồng cho vay số 01/2019/HĐCV/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 5 năm 2019 kèm phụ lục số 01.PL/2020/PLHĐCV-DYNAMIC ngày 30 tháng 5 năm 2020. Các khoản vay nhằm mục đích tài trợ chi phí thực hiện dự án Sunshine City Sài Gòn với hạn mức vay là 1.500.000.000.000 VND đối với mỗi hợp đồng vay. Các khoản vay được bảo đảm bằng các tài sản tương tự ở Thuyết minh số 21.

- Đối với hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2019/HĐHM/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 5 năm 2019, kỳ hạn cho vay của các khoản vay từng lần thuộc hạn mức không quá 24 tháng và kỳ trả nợ cuối cùng của từng kế ước không vượt quá 60 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất từ 11%/năm đến 12%/năm và được quy định cụ thể trong (các) kế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa Công ty và VPBank.
 - Đối với hợp đồng cho vay số 01/2019/HĐCV/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 5 năm 2019, thời hạn cho vay 60 tháng, tính từ ngày tiếp theo của ngày VPBank giải ngân vốn vay đầu tiên cho Công ty. Lãi suất khoản vay được quy định cụ thể trong (các) kế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa Công ty và VPBank.
- b. Phần ảnh hưởng dài hạn có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart – Công ty con của Công ty theo các hợp đồng cho vay bao gồm:
- Hợp đồng vay số 01/2018/HĐCV/VPB-SMART ngày 12 tháng 12 năm 2018 nhằm mục đích tài trợ cho Công ty nhận chuyển nhượng vốn góp của Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Hải Hà tại Công ty TNHH Dynamic Innovation. Khoản vay có kỳ hạn 5 năm kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất được quy định theo từng kế ước nhận nợ và lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Thời gian ân hạn gốc và lãi lần lượt là 15 tháng và 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lịch trả nợ gốc và lãi hàng quý quy định trên từng kế ước nhận nợ. Khoản vay được đảm bảo bằng 04 quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên 04 thửa đất thuộc sở hữu của Công ty TNHH Dynamic Innovation tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng hợp tác đầu tư của Công ty TNHH Dynamic Innovation và các tài sản đảm bảo khác. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đã trả trước hạn gốc vay với số tiền 246.602.930.199 VND.
 - Hợp đồng vay số 01/2019/HĐCV/VPB-SMART ngày 10 tháng 12 năm 2019 nhằm mục đích tài trợ cho Công ty tăng vốn góp vào Công ty TNHH Dynamic Innovation. Khoản vay có kỳ hạn tối đa 4 năm kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất được quy định theo từng kế ước nhận nợ và lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Thời gian ân hạn gốc và lãi lần lượt là 12 tháng và 09 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lịch trả nợ gốc và lãi hàng quý quy định trên từng kế ước nhận nợ. Khoản vay được đảm bảo bằng 04 quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Công ty TNHH Dynamic Innovation tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng hợp tác đầu tư của Công ty TNHH Dynamic Innovation và các tài sản đảm bảo khác.
 - Hợp đồng vay số 2020/HĐCV/SMART-VPB ngày 01 tháng 01 năm 2020 nhằm mục đích tài trợ cho Công ty nhận chuyển nhượng vốn góp của Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Hải Hà tại Công ty TNHH Dynamic Innovation theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 12 tháng 12 năm 2018. Khoản vay có kỳ hạn tối đa 4 năm kể từ ngày tiếp theo sau ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất được quy định theo từng kế ước nhận nợ và lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Thời gian ân hạn gốc và lãi lần lượt là 09 tháng và 06 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lịch trả nợ gốc và lãi hàng quý quy định trên từng kế ước nhận nợ. Khoản vay được đảm bảo bằng 04 quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Công ty TNHH Dynamic Innovation tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng hợp tác đầu tư của Công ty TNHH Dynamic Innovation và các tài sản đảm bảo khác.

(ii) 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 hợp nhất, Công ty đã hoàn trả số tiền vay trên bằng chuyển khoản cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine.

(iii) Phản ánh khoản vay dài hạn không có tài sản đảm bảo từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn - bên liên quan của Công ty theo hợp đồng số 01/2020/HĐV/SSG-DIC ngày 31 tháng 8 năm 2020. Khoản vay phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của Công ty, kỳ hạn của khoản vay là 24 tháng kể từ ngày chuyển tiền vay đầu tiên đến ngày 31 tháng 8 năm 2022. Khoản vay chịu lãi suất 12,5%/ năm cố định trong 24 tháng.

(iv) 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.

(v) 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 từ 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 Thuyết minh số 04).

(vi) 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

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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 đảm bảo bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine - bên liên quan 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 cổ phần bảo đảm ban đầu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine 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.

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

	Số cuối năm		Giá trị (VND)	Lãi suất	Kỳ hạn	Số đầu năm	
	Kỳ hạn	Kỳ hạn				Lãi suất	Kỳ hạn
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá - Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong	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.	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.	500.000.000.000	11%/năm	11%/năm	400.000.000.000	11%/năm
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá - Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt			334.000.000.000	11%/năm			
Chi phí phát hành trái phiếu			(17.634.686.163)			(15.583.068.182)	
			816.365.313.837			384.416.931.818	

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trong vòng một năm	1.901.989.370.437	-
Trong năm thứ hai	1.388.508.482.763	384.706.721.643
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	2.040.886.790.000	376.000.000.000
	<u>5.331.384.643.200</u>	<u>760.706.721.643</u>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	1.901.989.370.437	-
Số phải trả sau 12 tháng	<u>3.429.395.272.763</u>	<u>760.706.721.643</u>

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (i)	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	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>-</u>	<u>206.791.300.034</u>	<u>-</u>	<u>2.706.791.300.034</u>
Lợi nhuận trong năm	-	-	201.705.003.734	61.501.791.036	263.206.794.770
Tăng do hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung	-	(1.317.377.797.821)	-	229.521.927.012	(1.087.855.870.809)
Số dư cuối năm nay	<u>2.500.000.000.000</u>	<u>(1.317.377.797.821)</u>	<u>408.496.303.768</u>	<u>291.023.718.048</u>	<u>1.882.142.223.995</u>

(i) Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu phát sinh từ hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart - công ty con của Công ty. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu được xác định bằng chênh lệch giữa giá gốc khoản đầu tư của Công ty vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart và giá trị tài sản thuần của công ty con này tại ngày hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung như trình bày tại Thuyết minh số 4.

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			
			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>

24. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đô la (USD)	1.925	-

Tài sản thuê ngoài

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	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	829.215.999	938.999.030
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	3.316.863.996	3.755.996.120
Trên 5 năm	28.864.191.964	38.548.448.885
	33.010.271.959	43.243.444.035

Khoản thanh toán thuê hoạt động bao gồm:

- Khoản 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/HĐTD-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.

- Khoản thuê văn phòng tại tầng 36, tòa nhà Bitexco Financial, số 02 Hải Triều, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh với đơn giá thuê chưa thuế giá trị gia tăng là 1.054.630 VND/m².

25. 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 hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

26. DOANH THU

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản (*)	1.438.685.636.448	1.912.734.494.978
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	6.434.786.781	-
Doanh thu từ 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
	1.448.982.148.304	1.916.313.557.372
Trong đó		
- Doanh thu với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	81.008.030.317	2.602.124.222

(*) Như trình bày tại Thuyết minh số 05 và số 36 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, 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 m² 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 hợp nhất 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.

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.089.987.978.912	1.363.648.845.532
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	6.456.918.381	-
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
	1.098.678.985.390	1.366.320.698.651

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí phát triển bất động sản	1.027.329.540.830	601.860.187.355
Chi phí dịch vụ mua ngoài	175.687.342.212	123.483.879.590
Chi phí dự phòng giảm giá hàng tồn kho	1.170.191.982	-
Chi phí nhân công	54.633.751.730	4.681.312.177
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.389.420.058	182.584.212
Chi phí khác	7.990.088.957	185.754.654
	1.268.200.335.769	730.393.717.988

29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận từ chuyển nhượng vốn góp (i)	194.400.000.000	-
Lợi ích tăng thêm từ hợp đồng hợp tác đầu tư (ii)	173.899.155.458	-
Lãi chuyển nhượng cổ phần (iii)	133.800.000.000	-
Lãi từ hoạt động cho vay	4.757.136.689	-
Lãi tiền gửi	1.113.348.126	964.527.022
	507.969.640.273	964.527.022

(i) Ngày 17 tháng 02 năm 2020, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart – công ty con của Công ty đã mua 80% phần vốn góp (tương đương với 80% vốn điều lệ) tại Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Việt Nam theo Hợp đồng số 1702/2020/HĐCN-VN ngày 17 tháng 02 năm 2020 nhằm mục đích nắm giữ để bán thu lời trong vòng 12 tháng, tổng giá trị hợp đồng là 800 tỷ VND được Công ty thanh toán bằng hình thức chuyển khoản.

Tháng 12 năm 2020, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ 80% phần vốn góp nêu trên, trong đó:

- Chuyển nhượng 40% cho bà Nguyễn Thị Hồng theo Hợp đồng số 03/2020/HĐCNPVG ngày 14 tháng 12 năm 2020 với giá chuyển nhượng là 496 tỷ VND. Ngày 23 tháng 12 năm 2020, bà Nguyễn Thị Hồng đã chuyển khoản thanh toán toàn bộ số tiền này.

- Chuyển nhượng 40% cho ông Ngô Duy Đông theo Hợp đồng số 2710/2020/HĐCN ngày 27 tháng 10 năm 2020 với giá chuyển nhượng là 498,4 tỷ VND, trong đó, 2,4 tỷ VND được ông Ngô Duy Đông thanh toán cho Công ty bằng tiền mặt vào ngày 09 tháng 11 năm 2020 và 496 tỷ VND được bù trừ thông qua chuyển giao nghĩa vụ thanh toán khoản vay 496 tỷ VND do Công ty vay từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine - bên liên quan của Công ty cho ông Ngô Duy Đông theo thỏa thuận số 01/2020/SSG-SMART-NDĐ ngày 02 tháng 11 năm 2020.

Tổng lãi từ giao dịch chuyển nhượng vốn góp nêu trên là 194,4 tỷ VND được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong năm.

(ii) Như trình bày tại Thuyết minh số 9, trong năm, Công ty ghi nhận lợi nhuận tối thiểu được chia 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.

(iii) Như trình bày tại Thuyết minh số 15, 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.

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí lãi vay	244.715.381.681	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	200.130.007	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
	294.850.349.556	46.381.718.473

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
- Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	92.238.472.937	109.004.176.851
- Chi phí hỗ trợ lãi suất	65.012.537.303	-
- Chi phí nhân viên kinh doanh	10.490.468.502	-
- Chi phí khác	15.987.888.006	10.248.695.034
	183.729.366.748	119.252.871.885
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
- Chi phí nhân viên	31.872.553.116	2.235.437.458
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.690.670.474	3.502.686.064
- Chi phí khác	482.775.707	870.682.108
	42.045.999.297	6.608.805.630

32. LỖ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu nhập khác		
Tiền phạt thu được	752.447.651	1.621.079.163
Tiền vệ sinh được khấu trừ, phân bổ	471.220.171	1.961.920.000
Các khoản khác	1.207.983.408	-
	2.431.651.230	3.582.999.163
Chi phí khác		
Các khoản phạt chậm tiến độ bàn giao căn hộ	6.998.032.455	83.545.695.136
Các khoản phạt vi phạm hành chính	2.247.686.249	9.443.152.668
Các khoản khác	2.658.445.508	2.732.821.357
	11.904.164.212	95.721.669.161
(Lỗ) khác	(9.472.512.982)	(92.138.669.998)

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay VND	Năm trước 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	59.012.322.083	65.388.110.826
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	59.012.322.083	65.388.110.826

34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	201.705.003.734	221.187.208.931
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông Công ty mẹ	201.705.003.734	221.187.208.931
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	250.000.000	250.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	807	885

Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất, 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 2020 và 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 cho năm 2020 và 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.

35. 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 khoảng 105,8 tỷ VND.

Công ty TNHH Dynamic Innovation - Công ty con của Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng dự án Sunshine City Sài Gòn tại phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh với tổng số tiền cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 khoảng 1.271,4 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.

Công ty TNHH Dynamic Innovation – Công ty con của Công ty đã ký kết một số thỏa thuận ba (03) bên với các khách hàng mua căn hộ tại dự án Sunshine City Sài Gòn và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) 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 khoảng 5.174.043.471 VND.

36. 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:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	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 Đỉnh	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 Quốc tế - Sunshine	Chung thành viên quản lý chủ chốt
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:

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ		
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 Cổ phần Sunshine AM	2.244.914.622	481.586.086
Nguyễn Thị Khánh My	-	2.120.538.136
	81.008.030.317	2.602.124.222
Mua hàng hóa, dịch vụ		
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
	85.914.103.615	122.956.031.293
Góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh		
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	1.219.085.590.755	-
	1.219.085.590.755	-
Mua sắm tài sản cố định		
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	-
	1.311.172.664	-
Các khoản đi vay		
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 Sài Gòn	24.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property	10.000.000.000	-
	188.650.000.000	376.000.000.000
Trả nợ gốc vay		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property	9.500.000.000	-
	9.500.000.000	-
Chi phí lãi vay		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	50.781.041.095	12.320.438.357
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property	82.876.712	-
	50.863.917.807	12.320.438.357
Lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	173.899.155.458	-
	173.899.155.458	-
Thanh lý tài sản cố định		
Công ty TNHH Đầu tư SSF	303.883.636	-
	303.883.636	-

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
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	-
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	<u>334.272.000</u>	-
	68.093.085.992	529.744.695
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	2.635.282.167.043	-
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	-	<u>8.416.690.972</u>
	2.906.520.481.616	235.365.687.353
Phải thu ngắn hạn khác		
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 Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	14.647.521.391	-
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	62.406.126	-
Ông Đỗ Văn Trường	-	233.298.104.000
	<u>2.222.619.216.767</u>	<u>233.298.104.000</u>
Phải thu dài hạn khác		
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	-	<u>350.000.000.000</u>
	-	2.000.000.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	96.232.222.637	-
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	16.814.133.439	-
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	-	<u>711.577.753</u>
	181.171.188.207	60.616.384.984
Phải trả ngắn hạn khác		
Phải trả Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	34.487.891.896	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	28.121.041.095	57.182.904.110
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	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	<u>82.876.712</u>	-
	74.639.678.299	57.182.904.110
Chi phí phải trả ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	613.426.717.683	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	12.016.104.234	20.541.192.838
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	<u>802.939.500</u>	<u>2.160.879.000</u>
	626.245.761.417	22.702.071.838
Vay ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	274.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	<u>74.650.000.000</u>	-
	74.650.000.000	-
Vay dài hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	456.000.000.000	376.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	24.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property	<u>500.000.000</u>	-
	480.500.000.000	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
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	-

37. 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.

Tiền trả nợ gốc vay trong năm không bao gồm 496 tỷ VND được bù trừ thông qua chuyển giao nghĩa vụ thanh toán khoản vay từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine cho ông Ngô Duy Đông theo thỏa thuận số 01/2020/SSG-SMART-NDĐ ngày 02 tháng 11 năm 2020 (xem Thuyết minh số 21 và số 29). Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần thay đổi các khoản phải thu.

Tiền chi mua sắm, xây dựng tài cố định và các tài sản dài hạn khác không bao gồm 829.925.794.645 VND, là số tiền dùng để mua sắm tài sản cố định và xây dựng cơ bản dở dang phát sinh trong năm mà chưa được thanh toán. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần thay đổi các khoản phải trả.

38. 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.

39. 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