

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SUNSHINE VIỆT NAM**  
*(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)*

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SUNSHINE VIỆT NAM**

Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2,  
Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**MỤC LỤC**

**NỘI DUNG**

**TRANG**

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1 - 2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

3 - 4

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

5 - 6

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

7

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

8 - 9

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

10 - 40

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SUNSHINE VIỆT NAM**

Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2,  
Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Hội đồng Thành viên 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 Văn Trường	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 12 tháng 01 năm 2021) Phó Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 23 tháng 10 năm 2020) (miễn nhiệm ngày 12 tháng 01 năm 2021)
Ông Nghiêm Hải Anh	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 23 tháng 10 năm 2020) (miễn nhiệm ngày 12 tháng 01 năm 2021)
Bà Đỗ Thị Định	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2020) (miễn nhiệm ngày 23 tháng 10 năm 2020)
Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2020)
Ông Bùi Văn Tư	Thành viên (bổ nhiệm ngày 23 tháng 10 năm 2020)
Ông Lương Thành Long	Thành viên (bổ nhiệm ngày 23 tháng 10 năm 2020)
Ông Nguyễn Xuân Anh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 23 tháng 10 năm 2020)
Ông Đỗ Văn Bắc	Thành viên (miễn nhiệm ngày 23 tháng 10 năm 2020)
Ông Phan Ích Long	Thành viên (bổ nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2020) (miễn nhiệm ngày 23 tháng 10 năm 2020)
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung	Thành viên (miễn nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2020)
Bà Nguyễn Thủy Nguyên	Thành viên (bổ nhiệm ngày 02 tháng 02 năm 2021)

**Ban Tổng Giám đốc:**

Ông Bùi Văn Tư	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 26 tháng 02 năm 2021) (miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc ngày 26 tháng 02 năm 2021)
Ông Đỗ Văn Trường	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 26 tháng 10 năm 2020) (miễn nhiệm ngày 26 tháng 02 năm 2021) (miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc ngày 23 tháng 10 năm 2020)
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 26 tháng 10 năm 2020)
Bà Dương Thị Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01 tháng 9 năm 2020)
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01 tháng 9 năm 2020) (miễn nhiệm ngày 03 tháng 02 năm 2021)
Bà Lê Thị Hoàng Phương	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01 tháng 9 năm 2020)
Bà Đỗ Thị Định	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 9 năm 2020)
Ông Ngô Duy Đông	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 9 năm 2020)
Bà Nguyễn Thủy Nguyên	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 03 tháng 02 năm 2020)



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SUNSHINE VIỆT NAM**

Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2,  
Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

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

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Bùi Văn Tư**  
**Tổng Giám đốc**

Ngày 08 tháng 3 năm 2021



Số: 0675 /VN1A-HN-BC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Các cổ đông  
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 08 tháng 3 năm 2021, từ trang 05 đến trang 40, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

### *Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc*

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

### *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

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

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

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

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

### *Ý kiến của Kiểm toán viên*

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### *Vấn đề khác*

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác, với báo cáo kiểm toán đề ngày 06 tháng 5 năm 2020 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.



**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 08 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



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SUNSHINE VIỆT NAM**

Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng  
 Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm,  
 Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**MẪU SỐ B 01-DN**

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.736.735.087.685</b>	<b>4.235.977.232.602</b>
<b>I. Tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>11.533.443.817</b>	<b>62.362.571.411</b>
1. Tiền	111		11.533.443.817	62.362.571.411
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5</b>	<b>1.200.000.000.000</b>	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1.200.000.000.000	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.156.910.761.665</b>	<b>3.604.184.639.811</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	69.668.889.232	1.511.512.043.826
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	18.520.109.018	26.145.944.562
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	1.068.721.763.415	2.066.526.651.423
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>342.129.647.093</b>	<b>541.353.103.083</b>
1. Hàng tồn kho	141	9	342.129.647.093	541.353.103.083
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>26.161.235.110</b>	<b>28.076.918.297</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	16.494.670.470	21.583.833.394
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		7.498.151.386	1.495.045.513
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	16	2.168.413.254	4.998.039.390
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.595.314.764.003</b>	<b>1.564.821.334.579</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>54.709.250.140</b>	<b>37.000.282.900</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	46.011.090.140	29.302.122.900
- Nguyên giá	222		70.871.241.532	48.515.895.454
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(24.860.151.392)	(19.213.772.554)
2. Tài sản cố định vô hình	227		8.698.160.000	7.698.160.000
- Nguyên giá	228		8.698.160.000	7.698.160.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>12</b>	<b>88.138.647.421</b>	<b>60.605.810.370</b>
- Nguyên giá	231		95.105.921.724	65.769.614.864
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(6.967.274.303)	(5.163.804.494)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>64.832.296.054</b>	<b>81.850.360</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	64.832.296.054	81.850.360
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5</b>	<b>2.387.634.570.388</b>	<b>1.467.133.390.949</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		2.187.450.000.000	-
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		201.450.000.000	268.600.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.265.429.612)	(1.466.609.051)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	1.200.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270=100+200)	<b>270</b>		<b>5.332.049.851.688</b>	<b>5.800.798.567.181</b>

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SUNSHINE VIỆT NAM**

Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng  
 Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm,  
 Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**MẪU SỐ B 01-DN**

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.387.034.610.215</b>	<b>2.869.167.258.643</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.371.474.476.615</b>	<b>1.669.167.258.643</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	278.521.784.136	290.650.609.427
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	184.208.450.890	339.099.990.386
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	116.125.212.115	196.020.002.822
4. Phải trả người lao động	314		6.958.815.218	264.151.650
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	177.060.310.601	295.338.697.523
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	18	1.583.023.300	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	377.016.880.355	547.793.806.835
8. Vay ngắn hạn	320	20	1.230.000.000.000	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>15.560.133.600</b>	<b>1.200.000.000.000</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	18	560.133.600	-
2. Vay dài hạn	338	20	15.000.000.000	1.200.000.000.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2.945.015.241.473</b>	<b>2.931.631.308.538</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>21</b>	<b>2.945.015.241.473</b>	<b>2.931.631.308.538</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.500.000.000.000	2.500.000.000.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		445.015.241.473	431.631.308.538
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(lỗ) lũy kế đến cuối năm trước	421a		431.631.308.538	(15.053.971.660)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		13.383.932.935	446.685.280.198
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>5.332.049.851.688</b>	<b>5.800.798.567.181</b>



Đỗ Ngọc Anh  
 Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan  
 Kế toán trưởng



Bùi Văn Tư  
 Tổng Giám đốc

Ngày 08 tháng 3 năm 2021

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




**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay		Năm trước	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	295.013.855.792	1.573.851.862.002		
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		295.013.855.792	1.573.851.862.002		
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	24	221.723.067.672	934.950.461.528		
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		73.290.788.120	638.901.400.474		
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	159.375.852.543	132.098.556.869		
6. Chi phí tài chính	22	27	135.883.518.894	149.010.624.196		
- Trong đó: Chi phí lãi vay		23	133.862.100.456	133.833.333.333		
7. Chi phí bán hàng	25	28	28.458.850.540	32.474.509.145		
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	18.725.741.472	14.895.629.029		
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22-25-26))	30		49.598.529.757	574.619.194.973		
10. Thu nhập khác	31		410.802.830	28.322.738		
11. Chi phí khác	32	29	28.536.649.401	16.100.667.248		
12. (Lỗ) khác (40=31-32)	40		(28.125.846.571)	(16.072.344.510)		
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		21.472.683.186	558.546.850.463		
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	30	8.088.750.251	111.861.570.265		
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		13.383.932.935	446.685.280.198		

  
Đỗ Ngọc Anh  
Người lập biểu

  
Nguyễn Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng

  
Bùi Văn Tư  
Tổng Giám đốc



Ngày 08 tháng 3 năm 2021

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay		Năm trước	
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>					
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>21.472.683.186</b>	<b>558.546.850.463</b>		
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>					
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	7.449.848.647	6.324.252.225		
Các khoản dự phòng	03	(201.179.439)	1.466.609.051		
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	615.261	4.850.903		
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(158.850.000.000)	(132.098.556.869)		
Chi phí lãi vay	06	133.862.100.456	133.833.333.333		
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>3.734.068.111</b>	<b>568.077.339.106</b>		
Thay đổi các khoản phải thu	09	2.508.263.325.309	(1.060.558.761.776)		
Thay đổi hàng tồn kho	10	98.871.330.894	160.483.311.874		
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(537.956.108.546)	977.912.842.592		
Thay đổi chi phí trả trước	12	5.089.162.924	686.092.960		
Tiền lãi vay đã trả	14	(1.838.356.000)	(919.178.082)		
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(42.487.632.786)	(4.998.039.390)		
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>2.033.675.789.906</b>	<b>640.683.607.284</b>		
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>					
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(16.217.364.125)	(1.515.053.638)		
2. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(2.187.450.000.000)	(1.000.000.000.000)		
3. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	73.637.209.343	415.000.000.000		
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	525.852.543	98.556.870		
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(2.129.504.302.239)</b>	<b>(586.416.496.768)</b>		

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




**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (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
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	88.200.000.000	-
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(43.200.000.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>45.000.000.000</b>	<b>-</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(50.828.512.333)</b>	<b>54.267.110.516</b>
<b>Tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>62.362.571.411</b>	<b>8.100.311.798</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(615.261)	(4.850.903)
<b>Tiền cuối năm (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>11.533.443.817</b>	<b>62.362.571.411</b>



Đỗ Ngọc Anh  
Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng



Bùi Văn Tư  
Tổng Giám đốc

Ngày 08 tháng 3 năm 2021

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SUNSHINE VIỆT NAM**

Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng  
Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm,  
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**MẪU SỐ B 09-DN**

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam (gọi tắt là "Công ty") được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0106784499 do Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu vào ngày 09 tháng 3 năm 2015 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 12 được cấp ngày 02 tháng 03 năm 2021.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 220 người (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 19 người).

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

Công ty hoạt động trong ngành bất động sản.

Hoạt động chính của Công ty là phát triển và kinh doanh dự án bất động sản.

**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 năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng*****Mua Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát (trước đây là Công ty TNHH Đầu tư ANNA)***

Theo Nghị quyết số 24/NQ-ĐHĐCĐ/XDSS ngày 24 tháng 10 năm 2020, Đại Hội đồng Cổ đông quyết định thông qua việc nhận chuyển nhượng vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát (trước đây là Công ty TNHH Đầu tư ANNA). Theo Thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ làm việc và sửa đổi Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 02/2020/HĐCNVG/SSG-SSH vào ngày 15 tháng 10 năm 2020, các bên đã thống nhất về việc Công ty nhận chuyển nhượng toàn bộ vốn góp của Công ty Cổ phần Sunshine Homes tại Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát. Tại ngày 30 tháng 10 năm 2020, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 88,2% vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát từ Công ty Cổ phần Sunshine Homes - bên liên quan của Công ty với giá mua là 2.178.000.000.000 VND. Ngoài ra, tại ngày 30 tháng 10 năm 2020, Công ty cũng đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 1% vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát từ bà Đỗ Thị Hồng Nhung với giá mua là 9.450.000.000 VND theo Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 3110/2020/HĐCNVG/ĐTHN-XDSS ngày 30 tháng 10 năm 2020. Theo đó, Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát đã trở thành công ty con của Công ty từ ngày 30 tháng 10 năm 2020.



Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát sở hữu 94% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh cũng trở thành công ty con gián tiếp của Công ty từ ngày 30 tháng 10 năm 2020.

### ***Ảnh hưởng của dịch bệnh COVID-19***

Hiện nay, dịch bệnh COVID-19 đang bùng phát tại Việt Nam và các nước khác trên thế giới nhưng Ban Tổng Giám đốc tin rằng vấn đề trên không có tác động trọng yếu đến báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020. Ban Tổng Giám đốc đang tiếp tục đánh giá ảnh hưởng tiềm tàng của dịch bệnh COVID-19 đến tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2021 để xây dựng các kế hoạch ứng phó phù hợp đối với tình hình bất ổn này.

### **Cấu trúc doanh nghiệp**

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

<b>Tên công ty con</b>	<b>Nơi thành lập và hoạt động</b>	<b>Tỷ lệ phần sở hữu</b>	<b>Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ</b>	<b>Hoạt động chính</b>
<b>Công ty con trực tiếp</b>				
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Tầng 11, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam	89,20%	89,20%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
<b>Công ty con gián tiếp</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam	83,85%	94,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – Công ty con gián tiếp của Công ty là chủ đầu tư Dự án Sunshine City, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

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

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

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

### **Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng này nên đọc báo cáo cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 để thu thập các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm.

#### **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:

#### **Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

#### **Tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

#### **Các khoản đầu tư tài chính**

##### ***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm trái phiếu bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.



***Đầu tư vào công ty con***

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ 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 dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại tại số 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội (Dự án "Sunshine Center") và Dự án Sunshine Garden tại phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

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 Center 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 chi phí xây dựng cơ bản dở dang của dự án Sunshine Garden là chi phí công trình dở dang với giá trị được xác định tương ứng với khối lượng các hạng mục công việc được hoàn thành bởi các đơn vị thầu phụ và được nghiệm thu bởi các bên. 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 niên độ kế toán.

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

**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

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 giá mua 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:

	<b>Số năm</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	35
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	5

**Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và phần mềm được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Quyền sử dụng đất là quyền sử dụng đất lâu dài của nhà biệt thự tại ô số 23 lô D3A.3, Khu đấu giá 18,6 ha, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội. Quyền sử dụng đất lâu dài không được trích khấu hao.

Phần mềm được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu dụng ước tính là 5 năm.

**Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc 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 của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

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

	<b>Số năm</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	35 - 45
Bất động sản đầu tư khác	4 - 5



### **Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

### **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. Chi phí trả trước bao gồm khoản chi phí hoa hồng, thưởng bán hàng, hỗ trợ lãi suất và các khoản chi phí trả trước khác.

Chi phí thưởng, hoa hồng môi giới, chi phí hỗ trợ lãi suất và chiết khấu thanh toán 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 và 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.

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng. 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, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

### **Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu bán bất động sản Công ty là chủ đầu tư Dự án Sunshine Center được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao 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 đã thu được hoặc 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

Đối với các bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư; khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng thì Công ty được ghi nhận doanh thu khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng khi đáp ứng tất cả năm (5) điều kiện tương tự như trên.

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.

Trong năm 2019, Công ty áp dụng quy định của Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ Kế toán Doanh nghiệp về việc ghi nhận doanh thu từ tiền cho thuê tài sản. Theo đó, đối với trường hợp thời gian cho thuê chiếm hơn 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- (b) Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- (c) Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- (d) Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

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.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

#### **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 (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.



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

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

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

Các khoản lỗ về thuế sẽ được kiểm tra và phê duyệt bởi cơ quan thuế địa phương và có thể được kết chuyển sang để bù trừ với lợi nhuận tính thuế của Công ty nhưng không quá 5 năm tiếp theo kể từ năm phát sinh lỗ về thuế. Công ty không có tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại nào được ghi nhận liên quan đến khoản lỗ tính thuế này do không chắc chắn về khả năng thực hiện trong tương lai.

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

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

#### **4. TIỀN**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền mặt	1.076.141.845	4.907.509.499
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	10.457.301.972	57.455.061.912
	<b><u>11.533.443.817</u></b>	<b><u>62.362.571.411</u></b>

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	Giá gốc	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>a1. Ngắn hạn</b>	<b>1.200.000.000.000</b>	<b>1.200.000.000.000</b>	-	-	-
- Trái phiếu (i)	1.200.000.000.000	1.200.000.000.000	-	-	-
<b>a2. Dài hạn</b>	-	-	<b>1.200.000.000.000</b>	<b>1.200.000.000.000</b>	<b>1.200.000.000.000</b>
- Trái phiếu (i)	-	-	1.200.000.000.000	1.200.000.000.000	1.200.000.000.000

(i) Thể hiện khoản đầu tư 12.000.000 trái phiếu (mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu) được phát hành bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine - bên liên quan của Công ty, đáo hạn vào ngày 08 tháng 10 năm 2021 và hưởng lãi suất năm 11% trong năm đầu tiên và lãi suất thả nổi được điều chỉnh vào các năm tiếp theo, tiền lãi được thanh toán 6 tháng/lần.

Các trái phiếu được đầu tư bởi Công ty chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán và theo đó, Công ty chưa thể thuyết minh giá trị hợp lý của khoản đầu tư này.

**b. Đầu tư góp vốn vào công ty con**

	Giá gốc	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	2.187.450.000.000	-	-	-	-
	<b>2.187.450.000.000</b>	-	-	-	-

Tình hình hoạt động của công ty con trong năm như sau:

	Kết quả hoạt động kinh doanh năm nay	Kết quả hoạt động kinh doanh năm trước
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Có lãi	Lỗ



**c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Giá gốc	Số cuối năm		Số đầu năm	
		VND		VND	
		Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc
Công ty Cổ phần Sunshine AM (i)	201.450.000.000	(1.265.429.612)	268.600.000.000	(1.466.609.051)	

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đang sở hữu 10,07% vốn góp của Công ty Cổ phần Sunshine AM (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 13,43%).

Trong năm, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng 3,36% vốn góp tương đương 6.175.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine AM cho bà Vũ Thị Tuyết với giá chuyển nhượng là 94.000.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đã thu được số tiền 73.637.209.343 VND (bao gồm thu 62.750.000.000 VND bằng tiền mặt và 10.887.209.343 VND qua chuyển khoản) từ bà Vũ Thị Tuyết và số tiền chuyển nhượng còn phải thu là 20.362.790.657 VND. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã thu hồi được toàn bộ số tiền liên quan đến giao dịch chuyển nhượng cổ phần nói trên. Trong đó, Công ty đã thu bằng chuyển khoản là 20.000.000.000 VND và phần còn lại thu bằng tiền mặt.

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán 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.

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
Phải thu khách hàng mua căn hộ Dự án Sunshine Center	27.803.530.035		11.135.133.487	
Bà Vũ Thị Tuyết (i)	20.362.790.657		-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	11.390.989.694		-	
Công ty Cổ phần Vimeco	3.876.174.044		3.876.174.044	
Công ty TNHH Đầu Tư Xây dựng và Kinh doanh Thương mại Hoàng An (ii)	-		698.815.600.000	
Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Việt Mỹ (ii)	-		498.036.000.000	
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Nguyễn Bình (ii)	-		298.821.600.000	
Khác	6.235.404.802		827.536.295	
	<b>69.668.889.232</b>		<b>1.511.512.043.826</b>	
<b>Trong đó:</b>				
Phải thu khách hàng ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	17.133.531.653		1.050.000.000	

- (i) Thể hiện các khoản phải thu bà Vũ Thị Tuyết liên quan đến việc chuyển nhượng 3,36% vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Sunshine AM. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã thu hồi được toàn bộ số tiền liên quan đến giao dịch này (như trình bày tại Thuyết minh số 5).
- (ii) Thể hiện các khoản phải thu liên quan đến các hợp đồng cho thuê dài hạn diện tích sàn thương mại và tầng hầm của dự án Sunshine Center với tổng số tiền là 1.495 tỷ đồng. Trong năm 2019, các mặt bằng cho thuê đã được bàn giao cho bên thuê và trong năm 2020, Công ty đã thu hồi toàn bộ số tiền trên thông qua hình thức chuyển khoản.

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty TNHH Mai Trang	3.883.262.001	3.883.262.001
Công ty Cổ phần THH Decor	2.750.296.245	5.974.514.107
Công ty Cổ phần Liên Vũ	2.280.000.000	-
Công ty Cổ phần Contech Group	2.219.650.570	2.219.650.570
Khác	7.386.900.202	14.068.517.884
	<b><u>18.520.109.018</u></b>	<b><u>26.145.944.562</u></b>

**8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Đặt cọc mua cổ phần (i)	908.800.000.000	-
Phải thu Công ty TNHH Mai Trang (ii)	125.680.221.912	92.136.925.396
Lãi trái phiếu dự thu	30.739.726.027	30.739.726.027
Phải thu hợp đồng ủy thác đầu tư (iii)	-	1.518.100.000.000
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần cho Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Tân Trường Giang (iv)	-	415.000.000.000
Khác	3.501.815.476	10.550.000.000
	<b><u>1.068.721.763.415</u></b>	<b><u>2.066.526.651.423</u></b>

**Trong đó:**

Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	<u>481.653.884.362</u>	<u>641.289.726.027</u>
---	------------------------	------------------------

- (i) Thể hiện các khoản đặt cọc mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ - bên liên quan của Công ty và Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản AMG. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đang trong quá trình hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng cổ phần liên quan đến các hợp đồng đặt cọc. Chi tiết số dư cuối năm như sau:



STT	Đối tượng nhận đặt cọc	Cổ phần của Công ty	Dự án sở hữu	Địa điểm triển khai	Tổng diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phần nhận chuyển nhượng (cổ phần)		Số tiền đặt cọc (VND)
							chuyển nhượng (cổ phần)	Giá chuyển nhượng (VND)	
1.	Ông Đỗ Văn Trung	Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản AMG	Sunshine Diamond River	Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	112.585	26,07	2.085.455	458.800.000.000	458.800.000.000
2.	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine - bên liên quan của Công ty	Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Sunshine Wonder Villas	Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội	110.542	45,00	4.500.000	450.000.000.000	450.000.000.000
								<b>908.800.000.000</b>	<b>908.800.000.000</b>

(ii) Thể hiện các khoản thanh toán hộ, tạm ứng cho Công ty TNHH Mai Trang liên quan tới hợp tác đầu tư phát triển dự án Sunshine Center theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư ngày 03 tháng 02 năm 2016, không có lãi suất, không có thời gian cụ thể và không có tài sản đảm bảo. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đang trong quá trình trao đổi và thống nhất về việc chia sẻ doanh thu với Công ty TNHH Mai Trang để qua đó, bù trừ với các khoản công nợ phải thu này. Chi tiết như sau:

STT	Dự án	Diện tích đất Dự án (m <sup>2</sup> )	Địa điểm thực hiện Dự án	Tình trạng	Số cuối năm
1.	Dự án Sunshine Center	6.695	Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đã mở bán	125.680.221.912

(iii) Số dư đầu năm thể hiện khoản phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư vào các dự án bất động sản tiềm năng với các đối tác doanh nghiệp và một cá nhân. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã thu hồi lại toàn bộ số tiền từ các hợp đồng ủy thác đầu tư này bằng hình thức chuyển khoản.

(iv) Thể hiện khoản phải thu từ giao dịch chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần do Công ty nắm giữ trong Công ty Cổ phần Marina 2 - bên liên quan của Công ty cho Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Tân Trường Giang. Tại ngày 27 tháng 3 năm 2020, Công ty đã thu hồi lại toàn bộ khoản tiền này bằng hình thức chuyển khoản.

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí xây dựng dở dang dự án Sunshine Center - 16 Phạm Hùng (i)	333.860.273.875	533.083.729.865
Chi phí xây dựng dở dang dự án Sunshine Garden (ii)	8.269.373.218	8.269.373.218
	<b>342.129.647.093</b>	<b>541.353.103.083</b>

- (i) Thể hiện chi phí xây dựng dở dang các căn hộ tại dự án Sunshine Center. Các tài sản này được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản chiết khấu trái phiếu của Công ty với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (như trình bày tại Thuyết minh số 20).
- (ii) Thể hiện chi phí xây dựng dở dang cho phần móng và tầng hầm thuộc Dự án Sunshine Garden của chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương – bên liên quan của Công ty. Hiện các hạng mục này vẫn đang trong quá trình quyết toán.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	8.895.184.621	-
Chi phí hoa hồng đại lý và thưởng bán hàng (i)	7.475.624.213	20.525.221.285
Khác	123.861.636	1.058.612.109
	<b>16.494.670.470</b>	<b>21.583.833.394</b>

- (i) Chi phí hỗ trợ lãi suất, chi phí hoa hồng đại lý và thưởng bán hàng được Công ty ghi nhận cho các hợp đồng bán hàng tại Dự án Sunshine Center. Theo hợp đồng thỏa thuận giữa các bên, chi phí này chỉ thực phát sinh khi giao dịch mua bán thành công. Các chi phí này được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo doanh thu ghi nhận tương ứng.



11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư đầu năm	-	48.353.395.454	162.500.000	48.515.895.454
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	22.355.346.078	-	-	22.355.346.078
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>22.355.346.078</b>	<b>48.353.395.454</b>	<b>162.500.000</b>	<b>70.871.241.532</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư đầu năm	-	19.064.814.239	148.958.315	19.213.772.554
Khấu hao trong năm	798.405.217	4.834.431.936	13.541.685	5.646.378.838
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>798.405.217</b>	<b>23.899.246.175</b>	<b>162.500.000</b>	<b>24.860.151.392</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Số dư đầu năm	-	29.288.581.215	13.541.685	29.302.122.900
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>21.556.940.861</b>	<b>24.454.149.279</b>	<b>-</b>	<b>46.011.090.140</b>

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 216.954.545 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 0 VND).

Các phương tiện vận tải là xe ô tô với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 19.905.190.959 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 23.886.229.131 VND) đang được dùng làm tài sản cầm cố cho khoản vay của Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart – bên liên quan của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam .

Như trình bày tại Thuyết minh số 20, Công ty đã thế chấp tài sản cố định là tầng hầm tại Dự án Sunshine Center với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 21.556.940.861 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 0 VND) để đảm bảo cho hợp đồng chiết khấu trái phiếu của Công ty tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

12. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Tài sản khác VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu năm	64.254.561.227	1.515.053.637	65.769.614.864
Tăng trong năm	29.336.306.860	-	29.336.306.860
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>93.590.868.087</b>	<b>1.515.053.637</b>	<b>95.105.921.724</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu năm	5.140.716.389	23.088.105	5.163.804.494
Khấu hao trong năm	1.497.727.485	305.742.324	1.803.469.809
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>6.638.443.874</b>	<b>328.830.429</b>	<b>6.967.274.303</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu năm	<b>59.113.844.838</b>	<b>1.491.965.532</b>	<b>60.605.810.370</b>
Tại ngày cuối năm	<b>86.952.424.213</b>	<b>1.186.223.208</b>	<b>88.138.647.421</b>

Chi tiết bất động sản đầu tư như sau:

Đơn vị: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào tại Phú Thượng, Tây Hồ, Hà Nội	65.769.614.864	6.897.425.953	58.872.188.911	65.769.614.864	5.163.804.494	60.605.810.370
Sàn thương mại tầng 1 thuộc Dự án Sunshine Center tại Nam Từ Liêm, Hà Nội	29.336.306.860	69.848.350	29.266.458.510	-	-	-
	<b>95.105.921.724</b>	<b>6.967.274.303</b>	<b>88.138.647.421</b>	<b>65.769.614.864</b>	<b>5.163.804.494</b>	<b>60.605.810.370</b>

Như trình bày tại Thuyết minh số 20, Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư tại Dự án Sunshine Center với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 29.266.458.510 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 0 VND) để đảm bảo cho hợp đồng chiết khấu trái phiếu của Công ty tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.



*Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư*

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính riêng. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

**13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỨ DANG**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Dự án Sunshine Center - 16 Phạm Hùng (i)	64.503.279.450	-
Khác	329.016.604	81.850.360
	<u>64.832.296.054</u>	<u>81.850.360</u>

- (i) Thể hiện giá trị phần diện tích riêng thuộc sở hữu của chủ đầu tư gồm diện tích văn phòng, sàn thương mại chưa cho thuê và các tài sản liên quan tại dự án Sunshine Center. Các tài sản này được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản chiết khấu trái phiếu của Công ty với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (như trình bày tại Thuyết minh số 20).

**14. 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 Sunshine Homes	96.200.715.256	96.200.715.256	123.377.519.660	123.377.519.660
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	51.754.196.261	51.754.196.261	-	-
Công ty Cổ phần HASKY	36.040.893.073	36.040.893.073	64.489.090.903	64.489.090.903
Công ty Cổ phần Vimeco	35.779.926.000	35.779.926.000	35.779.926.000	35.779.926.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	13.740.610.033	13.740.610.033	21.114.700.958	21.114.700.958
Công ty Cổ phần Phú Thành	8.254.118.978	8.254.118.978	5.340.818.345	5.340.818.345
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	7.360.147.430	7.360.147.430	-	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	4.632.516.250	4.632.516.250	11.207.444.844	11.207.444.844
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Phát triển Xây dựng và Thiết bị phòng cháy chữa cháy	4.321.180.490	4.321.180.490	4.454.591.539	4.454.591.539
Khác	20.437.480.365	20.437.480.365	24.886.517.178	24.886.517.178
	<b>278.521.784.136</b>	<b>278.521.784.136</b>	<b>290.650.609.427</b>	<b>290.650.609.427</b>
<b>Trong đó:</b>				
Phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	180.228.206.707	180.228.206.707	165.251.743.259	165.251.743.259

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Khách hàng trả tiền trước mua căn hộ tại dự án Sunshine Center	184.208.450.890	339.099.990.386
	<b>184.208.450.890</b>	<b>339.099.990.386</b>



**16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/ bù trừ trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
<b>a. Các khoản phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	4.998.039.390	6.317.258.922	3.487.632.786	2.168.413.254
	<b>4.998.039.390</b>	<b>6.317.258.922</b>	<b>3.487.632.786</b>	<b>2.168.413.254</b>
<b>b. Các khoản phải trả</b>				
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	84.207.580.965	26.038.106.889	84.063.683.911	26.182.003.943
Thuế thu nhập doanh nghiệp	111.451.562.840	1.771.491.329	39.000.000.000	74.223.054.169
Thuế thu nhập cá nhân	360.859.017	1.080.971.928	1.063.992.621	377.838.324
Các loại thuế khác	-	15.642.928.480	300.612.801	15.342.315.679
	<b>196.020.002.822</b>	<b>44.533.498.626</b>	<b>124.428.289.333</b>	<b>116.125.212.115</b>

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán	130.523.897.816	245.568.836.716
Lãi vay phải trả	30.734.703.360	30.739.726.027
Chi phí phải trả khác	15.801.709.425	19.030.134.780
	<b>177.060.310.601</b>	<b>295.338.697.523</b>

**18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	1.583.023.300	-
	<b>1.583.023.300</b>	<b>-</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	560.133.600	-
	<b>560.133.600</b>	<b>-</b>

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải trả Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư (i)	160.950.000.000	-
Phải trả do thanh lý hợp đồng bất động sản mua bán (ii)	90.072.512.045	490.493.242.930
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Sunshine Center (iii)	66.906.060.046	-
Phải trả do được chi hộ (iv)	46.639.138.000	46.639.138.000
Kinh phí bảo trì tòa nhà Sunshine Center (v)	10.916.963.237	2.925.814.258
Khác	1.532.207.027	7.735.611.647
	<b>377.016.880.355</b>	<b>547.793.806.835</b>
<b>Trong đó:</b>		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	208.197.100.635	473.913.552.295

- (i) Thể hiện khoản phải trả cho Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - bên liên quan của Công ty để nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát theo hợp đồng hợp tác đầu tư.
- (ii) Thể hiện khoản phải trả số tiền đã thu từ các công ty, cá nhân mua bất động sản thuộc dự án Sunshine Center của Công ty do các hợp đồng chuyển nhượng này đã được thanh lý.
- (iii) Thể hiện khoản thu hộ từ chuyển nhượng bất động sản thuộc Dự án Sunshine Center cho Công ty TNHH Mai Trang đối với các bất động sản thuộc phần sở hữu của Công ty TNHH Mai Trang theo hợp đồng hợp tác đầu tư.
- (iv) Thể hiện khoản phải trả cho Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - bên liên quan của Công ty liên quan đến việc nhận lại Hợp đồng Hợp tác đầu tư Dự án Sunshine Center.
- (v) Phản ánh khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Center và được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà sau khi thành lập.



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SUNSHINE VIỆT NAM**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

MẪU SỐ B 09-DN

**20. VAY**

**a. Vay ngắn hạn**

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ		
<b>Vay ngắn hạn</b>	-	<b>73.200.000.000</b>	<b>43.200.000.000</b>	<b>30.000.000.000</b>		
Công ty Cổ phần Sunshine Homes (i)	-	20.000.000.000	-	20.000.000.000		
Bà Vũ Thị Huệ (ii)	-	53.200.000.000	43.200.000.000	10.000.000.000		
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	-	<b>1.200.000.000.000</b>	-	<b>1.200.000.000.000</b>		
Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội	-	1.200.000.000.000	-	1.200.000.000.000		
	-	<b>1.273.200.000.000</b>	<b>43.200.000.000</b>	<b>1.230.000.000.000</b>		

(i) Thể hiện khoản vay không có tài sản đảm bảo từ Công ty Cổ phần Sunshine Homes - bên liên quan của Công ty theo Hợp đồng số 1607/2020/SSH-XDSS ngày 16 tháng 7 năm 2020 có thời hạn 9 tháng. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã thanh toán toàn bộ số tiền vay cho Công ty Cổ phần Sunshine Homes bằng chuyển khoản.

(ii) Thể hiện khoản vay không có tài sản đảm bảo từ bà Vũ Thị Huệ theo Hợp đồng số 02-2020/HĐV/VTH-XDSS ngày 25 tháng 8 năm 2020 có thời hạn 12 tháng. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã thanh toán toàn bộ số tiền vay cho bà Vũ Thị Huệ bằng chuyển khoản.



b. Vay dài hạn

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ		
Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội (i)	1.200.000.000.000	-	-		1.200.000.000.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology (ii)	-	15.000.000.000	-		15.000.000.000	
	<b>1.200.000.000.000</b>	<b>15.000.000.000</b>	<b>-</b>		<b>1.215.000.000.000</b>	

**Trong đó:**

- Số phải trả trong vòng 12 tháng	-			1.200.000.000.000	
- Số phải trả sau 12 tháng	1.200.000.000.000				15.000.000.000

(i) Thể hiện khoản vay theo Hợp đồng chiết khấu trái phiếu số 7463/18MB/HĐCKTP ngày 24 tháng 10 năm 2018 có thời hạn 3 năm và đáo hạn vào ngày 08 tháng 10 năm 2021. Khoản vay chịu lãi suất 11%/năm, lãi vay được thanh toán 6 tháng/lần.

Hợp đồng chiết khấu trái phiếu được đảm bảo bằng toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại dự án "Trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng và nhà ở" – số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của Liên danh Công ty và Công ty TNHH Mai Trang như trình bày tại các Thuyết minh số 9, 11, 12 và 13.

(ii) Thể hiện khoản vay không có tài sản đảm bảo theo Hợp đồng số 03/2020/SIPT-XDSS ngày 24 tháng 12 năm 2020 có thời hạn 24 tháng. Khoản vay chịu lãi suất 10%/năm và lãi vay được trả cùng gốc vay khi hết hạn hợp đồng hoặc theo thỏa thuận khác giữa hai bên (nếu có).



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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trong vòng một năm	1.200.000.000.000	-
Trong năm thứ hai	15.000.000.000	1.200.000.000.000
	<b>1.215.000.000.000</b>	<b>1.200.000.000.000</b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	1.200.000.000.000	-
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>15.000.000.000</b>	<b>1.200.000.000.000</b>

## 21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối /(Lỗ lũy kế)	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	2.500.000.000.000	(15.053.971.660)	2.484.946.028.340
Lợi nhuận trong năm	-	446.685.280.198	446.685.280.198
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>2.500.000.000.000</b>	<b>431.631.308.538</b>	<b>2.931.631.308.538</b>
Lợi nhuận trong năm	-	13.383.932.935	13.383.932.935
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>2.500.000.000.000</b>	<b>445.015.241.473</b>	<b>2.945.015.241.473</b>

### Vốn điều lệ

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 12 ngày 02 tháng 3 năm 2021, vốn điều lệ của Công ty là 2.500.000.000.000 VND (tại 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 chủ sở hữu góp đủ như sau:

	Vốn đã góp		Số đầu năm	
	Số cuối năm		VND	%
	VND	%	VND	%
Ông Đỗ Anh Tuấn	1.625.000.000.000	65%	-	-
Ông Đỗ Văn Trường	150.000.000.000	6%	-	-
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	-	-	2.450.000.000.000	98%
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung	-	-	25.000.000.000	1%
Ông Đỗ Văn Bắc	-	-	25.000.000.000	1%
Cổ đông khác	725.000.000.000	29%	-	-
	<b>2.500.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>2.500.000.000.000</b>	<b>100%</b>

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

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

**23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	280.947.892.656	211.528.897.867
Doanh thu phí quản lý dự án	10.585.228.693	-
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	1.095.540.000	38.979.500
Doanh thu cho thuê diện tích sàn thương mại và tầng hầm (i)	-	1.359.702.909.091
Doanh thu khác	2.385.194.443	2.581.075.544
	<u><b>295.013.855.792</b></u>	<u><b>1.573.851.862.002</b></u>
<b>Trong đó:</b>		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	<u>11.863.882.275</u>	<u>763.636.364</u>

- (i) Trong năm 2019, Công ty đã ghi nhận doanh thu từ hoạt động cho thuê lại 23.207 m<sup>2</sup> diện tích sàn thương mại và tầng hầm cho khách hàng từ dự án Sunshine Center dựa trên đánh giá rằng phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sàn thương mại và tầng hầm đã được chuyển giao cho khách thuê.

Nếu doanh thu từ việc cho thuê sàn thương mại và tầng hầm này được phân bổ trong thời hạn thuê, ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp và lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty là:



	Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần vào thời điểm bàn giao sàn thương mại và tầng hầm	Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê sàn thương mại và tầng hầm
	VND	VND
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020:</b>		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	295.013.855.792	325.916.194.635
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê diện tích sàn thương mại và tầng hầm</i>	-	30.902.338.843
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	221.723.067.672	239.598.314.035
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>73.290.788.120</b>	<b>86.317.880.600</b>
	Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần vào thời điểm bàn giao sàn thương mại và tầng hầm	Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê sàn thương mại và tầng hầm
	VND	VND
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019:</b>		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.573.851.862.002	245.051.291.754
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê diện tích sàn thương mại và tầng hầm</i>	1.359.702.909.091	30.902.338.843
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	934.950.461.528	166.314.867.940
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>638.901.400.474</b>	<b>78.736.423.814</b>

**24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	199.994.091.009	145.858.522.550
Giá vốn phí quản lý dự án	9.622.935.176	-
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	8.677.081.235	38.979.500
Giá vốn cho thuê sàn thương mại và tầng hầm	1.177.051.438	786.510.839.951
Giá vốn khác	2.251.908.814	2.542.119.527
	<b>221.723.067.672</b>	<b>934.950.461.528</b>

**25. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí phát triển bất động sản đã bán	66.606.777.458	763.721.834.238
Chi phí nhân công	32.783.282.760	8.500.917.029
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	7.449.848.647	6.324.252.225
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.335.629.001	33.443.157.420
Chi phí khác bằng tiền	2.838.957.515	1.959.297.177
	<b>130.014.495.381</b>	<b>813.949.458.089</b>

**26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi trái phiếu	132.000.000.000	132.000.000.000
Lãi từ chuyển nhượng vốn góp tại Công ty Cổ phần Sunshine AM	26.850.000.000	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	525.852.543	98.556.869
	<b>159.375.852.543</b>	<b>132.098.556.869</b>
<b>Trong đó:</b>		
Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	132.000.000.000	132.000.000.000

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền vay	133.862.100.456	133.833.333.333
(Hoàn nhập)/Trích dự phòng khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Sunshine AM	(201.179.439)	1.466.609.051
Chi phí cam kết rút vốn tín dụng	-	13.500.000.000
Khác	2.222.597.877	210.681.812
	<b>135.883.518.894</b>	<b>149.010.624.196</b>



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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	15.125.937.121	11.927.770.174
Chi phí thưởng nhân viên môi giới	4.693.224.444	2.289.334.444
Chi phí quảng cáo	797.320.000	11.280.334.000
Chi phí khác	7.842.368.975	6.977.070.527
	<b>28.458.850.540</b>	<b>32.474.509.145</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	5.084.757.309	924.545.803
Chi phí khấu hao	4.399.534.616	4.424.845.980
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.745.731.123	8.562.100.069
Chi phí khác	3.495.718.424	984.137.177
	<b>18.725.741.472</b>	<b>14.895.629.029</b>

29. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí phạt chậm nộp	15.342.999.935	1.447.359
Chi phí hỗ trợ lãi suất các căn đã thanh lý	4.872.148.758	7.727.651.741
Khác	8.321.500.708	8.371.568.148
	<b>28.536.649.401</b>	<b>16.100.667.248</b>

**30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>21.472.683.186</b>	<b>558.546.850.463</b>
<i>Hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	4.763.535.459	559.307.851.323
<i>Hoạt động khác</i>	16.709.147.727	(761.000.860)
<b>Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</b>		
<b>Lãi từ hoạt động kinh doanh bất động sản</b>		
<i>Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ</i>	15.342.315.679	-
<b>Lãi/(lỗ) từ hoạt động khác</b>		
<i>Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ</i>	4.269.158.988	3.949.477.185
<i>Cộng: Chuyển lỗ</i>	(640.406.598)	(3.188.476.325)
<b>Thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>		
<i>Thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản chịu thuế suất 20%</i>	20.105.851.138	559.307.851.323
<i>Thu nhập từ hoạt động khác chịu thuế suất 20%</i>	20.337.900.117	-
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>8.088.750.251</b>	<b>111.861.570.265</b>

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20 % trên thu nhập chịu thuế.

**31. CÁC KHOẢN CAM KẾT**

**Cam kết chuyển nhượng vốn**

Công ty đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine – bên liên quan của Công ty. Số tiền chuyển nhượng vốn còn phải trả Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine là 242.000.000.000 VND. Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát đã là công ty con của Công ty kể từ ngày 30 tháng 10 năm 2020 sau khi Công ty hoàn tất việc thanh toán 90% giá trị chuyển nhượng vốn. Sau khi hoàn tất việc chuyển nhượng 10% giá trị chuyển nhượng còn lại tương ứng với 242.000.000.000 VND, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát đều là 98%.

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng tổng thầu thiết kế, tư vấn và thi công xây dựng công trình cho Dự án Sunshine Center với Công ty Cổ phần Sunshine Homes và các nhà thầu khác tại lô đất số 16 Phạm Hùng, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội với tổng số tiền cam kết theo hợp đồng và các phụ lục kèm theo nhưng chưa thanh toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 khoảng 205 tỷ VND.



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

Công ty đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ tại Dự án Sunshine Center và một số ngân hàng thương mại cho vay đối với các khách mua căn hộ 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, giá trị chưa thực hiện của các cam kết hỗ trợ lãi suất cho khách hàng khoảng 4,2 tỷ VND.

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

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

**Bên liên quan**

**Mối quan hệ**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine

Công ty cùng cổ đông góp vốn/ liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty Cổ phần Sunshine Homes

Công ty cùng cổ đông góp vốn/ liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty Cổ phần Sunshine AM

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thương

Công ty cùng cổ đông góp vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình

Công ty con gián tiếp

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech

Công ty cùng cổ đông góp vốn

Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service

Công ty cùng cổ đông góp vốn

Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine

Công ty cùng cổ đông góp vốn

Công ty Cổ phần Dịch vụ và Truyền thông S-Media

Công ty cùng cổ đông góp vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn

Công ty cùng cổ đông góp vốn

Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart

Công ty cùng cổ đông góp vốn

Công ty Cổ phần Marina 3

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty Cổ phần Xây dựng SCG

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

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

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Doanh thu cung cấp dịch vụ</b>	<b>11.863.882.275</b>	<b>763.636.364</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	10.585.228.693	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	763.636.364	763.636.364
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	515.017.218	-
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>	<b>218.316.552.989</b>	<b>360.697.009.946</b>
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	112.491.995.998	289.732.430.642
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	47.049.269.328	125.550.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ thương mại S-Mart	34.048.312.354	25.012.383.387
Công ty Quản lý và Vận hành S-Service	12.664.939.990	10.188.586.222
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	9.256.528.482	60.455.001
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	2.002.516.837	24.405.744.694
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Truyền thông S-Media	797.320.000	4.394.359.000
Công ty Cổ phần Sunshine AM	5.670.000	6.777.501.000
<b>Phí dịch vụ chi hộ</b>	<b>4.709.508.070</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	747.826.717	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thợng	679.842.464	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	679.842.464	-
Công ty cổ phần Sao Ánh Dương	679.842.464	-
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	679.081.596	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	611.858.212	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	427.261.420	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Truyền thông S-Media	203.952.733	-
<b>Lãi trái phiếu</b>	<b>132.000.000.000</b>	<b>132.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	132.000.000.000	132.000.000.000
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	20.000.000.000	-
<b>Đặt cọc mua cổ phần</b>	<b>450.000.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	450.000.000.000	-



**Số dư chủ yếu với bên liên quan tại ngày kết thúc niên độ kế toán:**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>17.133.531.653</b>	<b>1.050.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	11.390.989.694	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	1.036.506.502	-
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	821.688.739	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng	746.989.756	-
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	746.989.756	-
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	746.989.756	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	746.989.756	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	672.290.774	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Truyền thông S-Media	224.096.920	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	-	1.050.000.000
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>481.653.884.362</b>	<b>641.289.726.027</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	480.739.726.027	30.739.726.027
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	-	10.550.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	814.158.335	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	100.000.000	-
Công ty Cổ phần Marina 3	-	600.000.000.000
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>180.228.206.707</b>	<b>165.251.743.259</b>
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	96.200.715.256	123.377.519.660
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	51.754.196.261	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	13.740.610.033	21.114.700.958
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	7.360.147.430	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	6.285.190.397	6.278.953.397
Công ty Quản lý và Vận hành S-Service	4.632.516.250	11.207.444.844
Công ty Cổ phần Dịch vụ thương mại S-Mart	254.831.080	3.178.500
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Truyền thông S-Media	-	3.269.945.900
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>208.197.100.635</b>	<b>473.913.552.295</b>
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	207.589.138.000	46.639.138.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	607.962.635	196.975.417.914
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng	-	226.948.996.381
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	-	3.350.000.000
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	20.000.000.000	-

**Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và Thù lao của Hội đồng Quản trị trong năm:**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
<b>Lương thưởng và các khoản phúc lợi khác của Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>1.704.472.079</b>	-
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	493.468.000	-
Ông Đỗ Văn Trường	400.000.000	-
Ông Bùi Văn Tư	290.713.200	-
Bà Dương Thị Thu Hiền	200.000.000	-
Bà Lê Thị Hoàng Phương	174.528.593	-
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	145.762.286	-
<b>Thù lao của Hội đồng Quản trị</b>	-	-
	<b>1.704.472.079</b>	-

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

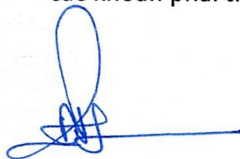
**Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ**


Tiền chi mua sắm, xây dựng tài cố định và các tài sản dài hạn khác không bao gồm 17.683.216.744 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.

Tiền thu hồi vốn đầu tư vào đơn vị khác trong năm không bao gồm 20.362.790.657 VND, là giá trị chuyển nhượng khoản đầu tư của Công ty tại Công ty Cổ phần Sunshine AM - bên liên quan của Công ty nhưng chưa thu được tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2020. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần thay đổi các khoản phải thu.

Tiền lãi vay đã trả trong năm không bao gồm 132.000.000.000 VND, là số tiền lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh đã được trả hộ bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine - bên phát hành trái phiếu cho Công ty. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần thay đổi các khoản phải trả.

Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia không bao gồm 132.000.000.000 VND, là số tiền lãi của trái phiếu, đã được Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine dùng để thanh toán trực tiếp lãi vay của Hợp đồng chiết khấu trái phiếu cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh trong năm 2020. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần thay đổi các khoản phải thu.

  
Đỗ Ngọc Anh  
Người lập biểu

  
Nguyễn Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng

  
Bùi Văn Tư  
Tổng Giám đốc

Ngày 08 tháng 3 năm 2021