

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

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
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 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 52

**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 mẹ”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty mẹ và các công ty con (gọi tắt là “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 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 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.

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,



**Bùi Văn Tư**  
**Tổng Giám đốc**

Ngày 08 tháng 3 năm 2021

Số: 0676 /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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam và các công ty con (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 08 tháng 3 năm 2021, từ trang 05 đến trang 52, 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 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.

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

### 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.

### 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 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



**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
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>8.000.491.292.470</b>	<b>4.235.977.232.602</b>
<b>I. Tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>72.423.630.538</b>	<b>62.362.571.411</b>
1. Tiền	111		72.423.630.538	62.362.571.411
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>6</b>	<b>1.331.020.000.000</b>	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1.331.020.000.000	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>4.761.030.718.380</b>	<b>3.604.184.639.811</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	317.510.131.329	1.511.512.043.826
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	568.762.946.447	26.145.944.562
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	2.539.650.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	1.335.107.640.604	2.066.526.651.423
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>11</b>	<b>1.717.608.283.922</b>	<b>541.353.103.083</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.719.385.445.936	541.353.103.083
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.777.162.014)	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>118.408.659.630</b>	<b>28.076.918.297</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	99.966.128.789	21.583.833.394
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		7.515.588.567	1.495.045.513
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	19	10.926.942.274	4.998.039.390

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.012.734.517.826</b>	<b>1.564.821.334.579</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>430.000.000.000</b>	-
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	9	430.000.000.000	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>500.074.701.597</b>	<b>37.000.282.900</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	488.376.541.597	29.302.122.900
- Nguyên giá	222		522.735.253.035	48.515.895.454
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(34.358.711.438)	(19.213.772.554)
2. Tài sản cố định vô hình	227		11.698.160.000	7.698.160.000
- Nguyên giá	228		11.698.160.000	7.698.160.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>14</b>	<b>99.717.950.355</b>	<b>60.605.810.370</b>
- Nguyên giá	231		106.712.860.226	65.769.614.864
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(6.994.909.871)	(5.163.804.494)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>142.645.020.610</b>	<b>81.850.360</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	142.645.020.610	81.850.360
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>840.277.284.182</b>	<b>1.467.133.390.949</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	16	840.277.284.182	-
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	268.600.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	(1.466.609.051)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	6	-	1.200.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>19.561.082</b>	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	19.561.082	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> <b>(270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>10.013.225.810.296</b>	<b>5.800.798.567.181</b>

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất 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/HN**


Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính


**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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>7.477.623.899.459</b>	<b>2.869.167.258.643</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>7.360.880.077.397</b>	<b>1.669.167.258.643</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	437.321.040.322	290.650.609.427
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	1.103.765.590.857	339.099.990.386
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	292.869.405.705	196.020.002.822
4. Phải trả người lao động	314		8.952.347.383	264.151.650
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	739.312.655.190	295.338.697.523
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	16.290.074.500	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	22	514.898.397.387	547.793.806.835
8. Vay ngắn hạn	320	23	4.245.656.252.722	-
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		1.814.313.331	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>116.743.822.062</b>	<b>1.200.000.000.000</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	20	18.101.975.437	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	17.829.143.625	-
3. Vay dài hạn	338	23	80.812.703.000	1.200.000.000.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2.535.601.910.837</b>	<b>2.931.631.308.538</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>24</b>	<b>2.535.601.910.837</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
- 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		(791.955.590.152)	-
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		624.305.528.529	431.631.308.538
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/ (Lỗ) lũy kế đến cuối năm trước	421a		431.377.864.445	(15.053.971.660)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		192.927.664.084	446.685.280.198
4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		203.251.972.460	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440=300+400)	<b>440</b>		<b>10.013.225.810.296</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 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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	26	1.507.695.182.689	1.573.851.862.002
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		1.507.695.182.689	1.573.851.862.002
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	27	977.812.098.227	934.950.461.528
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		529.883.084.462	638.901.400.474
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	194.853.524.023	132.098.556.869
6. Chi phí tài chính	22	30	194.727.814.927	149.010.624.196
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		190.083.869.017	133.833.333.333
7. Phần lãi trong công ty liên kết	24		27.284.182	-
8. Chi phí bán hàng	25	31	183.223.021.840	32.474.509.145
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	29.438.251.619	14.895.629.029
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		317.374.804.281	574.619.194.973
11. Thu nhập khác	31		1.167.236.424	28.322.738
12. Chi phí khác	32	32	28.847.020.460	16.100.667.248
13. Lỗ khác (40=31-32)	40		(27.679.784.036)	(16.072.344.510)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		289.695.020.245	558.546.850.463
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	33	60.972.346.785	111.861.570.265
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	33	1.504.243.490	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		227.218.429.970	446.685.280.198
Trong đó:				
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		192.927.664.084	446.685.280.198
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		34.290.765.886	-
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	34		1.787

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 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	Năm nay	
		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>289.695.020.245</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	9.979.814.883	6.324.252.225
Các khoản dự phòng	03	1.560.308.498	1.466.609.051
Lỗ 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	(194.195.441.716)	(132.098.556.869)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06	(193.670.170.387)	133.833.333.333
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>(86.629.853.216)</b>	<b>568.077.339.106</b>
Thay đổi các khoản phải thu	09	1.840.466.684.259	(1.060.558.761.776)
Thay đổi hàng tồn kho	10	666.879.939.541	160.483.311.874
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(727.809.371.978)	977.912.842.592
Thay đổi chi phí trả trước	12	(78.375.040.297)	686.092.960
Tiền lãi vay đã trả	14	(10.774.218.121)	(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>1.561.270.507.402</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	(91.391.749.772)	(1.515.053.638)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(139.650.000.000)	-
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(2.187.450.000.000)	(1.000.000.000.000)
4. Tăng do hợp nhất kinh doanh		48.255.742.314	-
5. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	73.637.209.343	415.000.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	556.940.477	98.556.870
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(2.296.041.857.638)</b>	<b>(586.416.496.768)</b>

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 (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	808.807.123.492	-
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(63.974.098.868)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>744.833.024.624</b>	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>10.061.674.388</b>	<b>54.267.110.516</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(615.261)	(4.850.903)
<b>Tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>62.362.571.411</b>	<b>8.100.311.798</b>
<b>Tiền cuối năm (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>72.423.630.538</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

**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 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 3 năm 2021.

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 243 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 hợp nhất**

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**

**Công ty con**

Thông tin chi tiết về các công ty con sở hữu trực tiếp và gián tiếp của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau:

STT	Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ (%)	Hoạt động chính
<b>Công ty con trực tiếp</b>					
1.	Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát (trước đây là "Công ty TNHH Đầu tư ANNA")	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>					
2.	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.

#### **Công ty liên kết**

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

STT	Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ (%)	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Sunshine AM	Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam	36,85%	42,01%	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất

Tỷ lệ quyền biểu quyết trực tiếp của Công ty tại Công ty Cổ phần Sunshine AM là 10,07% và tỷ lệ quyền biểu quyết gián tiếp của Công ty thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (là Công ty con mà Công ty nắm giữ 83,85% quyền biểu quyết) là 31,94%. Theo đó, tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại Công ty Cổ phần Sunshine AM là 42,01%.

#### **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 đầu năm và năm trước 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 hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 mẹ 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 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 hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính hợp nhất 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 mẹ và các công ty con là giống nhau.

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

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 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**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, 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 và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn.

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.

#### ***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.

#### **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 đánh giá và xem xét trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, 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"), dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại tại lô đất I.A.23, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, phường Đông Ngạc và phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội ("Dự án Sunshine City" và dự án thương mại dịch vụ, văn phòng cho thuê, nhà ở chung cư Sunshine Garden tại ô quy hoạch I1-HH1, phường Mai Động, quận Hoàng Mai và phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội ("Dự án Sunshine Garden").

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 và Sunshine City 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 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.

**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:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	35
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Thiết bị văn phòng	3 - 5

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

**Tài sản cố định vô hình**

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 quyền sử dụng đất và 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 dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	35 - 45
Tài sản 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.

Các khoản chi phí trả trước bao gồm chi phí hoa hồng đại lý, chi thường cho đội bán hàng, chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng, và các chi phí khác.

Chi phí hoa hồng môi giới, chi thường cho đội bán hàng và chi phí hỗ trợ lãi suất cho 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 hợp nhất theo doanh thu kinh doanh bất động sản khi bàn giao cho khách hàng.

Các khoản 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 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 bán bất động sản***

Doanh thu bán bất động sản Công ty là chủ đầu tư Dự án Sunshine Center và Dự án Sunshine City 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 cung cấp dịch vụ***

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều 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 hợp nhất 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 hợp nhất; 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 và 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.

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 hợp nhất 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, các công ty con của Công ty có các khoản lỗ có thể được mang sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong thời hạn 5 năm. Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế này do không chắc chắn về lợi nhuận trong tương lai.

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 hợp nhất và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

**4. HỢP NHẤT KINH DOANH DƯỚI SỰ KIỂM SOÁT CHUNG**

***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 được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0108325719, do Phòng đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 14 tháng 6 năm 2018 và các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 6 ngày 13 tháng 11 năm 2020, Công ty TNHH Đầu tư ANNA được đổi tên thành Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát. Tổng vốn điều lệ được đăng ký của Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát là 4.145.000.000.000 VND.

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.

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả của Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát tại ngày mua (số liệu đã được hợp nhất số liệu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình) được trình bày dưới đây:

	Đơn vị tính: VND
	<b>Giá trị ghi sổ ghi nhận tại ngày mua</b>
<b>Tài sản</b>	
Tiền	48.255.742.314
Đầu tư tài chính ngắn hạn	131.020.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	2.771.109.335.373
Hàng tồn kho	1.867.267.628.472
Tài sản ngắn hạn khác	118.855.123.025
Các khoản phải thu dài hạn	430.000.000.000
Tài sản cố định hữu hình	444.867.782.125
Tài sản dở dang dài hạn	17.245.277.411
Đầu tư tài chính dài hạn	638.235.442.204
Tài sản dài hạn khác	26.816.180
	<b>6.466.883.147.104</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Nợ ngắn hạn	4.833.619.071.171
Nợ dài hạn	68.808.459.511
	<b>4.902.427.530.682</b>
<b>Tổng tài sản thuần theo giá trị ghi sổ [a]</b>	<b>1.564.455.616.422</b>
Cổ đông không kiểm soát [b]	168.961.206.574
Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần được ghi nhận vào Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu [c]	791.955.590.152
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán [d] = [a] - [b] + [c]</b>	<b>2.187.450.000.000</b>
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con</b>	
Tiền thu về từ công ty con	48.255.742.314
Tiền chi để mua công ty con	(2.187.450.000.000)
<b>Tổng tiền thuần đã chi cho nghiệp vụ mua</b>	<b>(2.139.194.257.686)</b>

5. TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	4.614.101.970	4.907.509.499
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	67.809.528.568	57.455.061.912
	<b>72.423.630.538</b>	<b>62.362.571.411</b>

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

		Số cuối năm	Số đầu năm
	Giá gốc	VND Giá trị ghi sổ	VND Giá trị ghi sổ
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>1.331.020.000.000</b>	<b>1.331.020.000.000</b>	-
- Trái phiếu (i)	1.331.000.000.000	1.331.000.000.000	-
- Chi phí mua trái phiếu	20.000.000	20.000.000	-
<b>b. Dài hạn</b>	-	-	<b>1.200.000.000.000</b>
- Trái phiếu (i)	-	-	1.200.000.000.000

(i) Trái phiếu bao gồm hai (2) khoản:

- Khoản đầu tư vào 12.000.000 trái phiếu được phát hành bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine - bên liên quan của Công ty (mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu) tại Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam – Công ty mẹ, 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.
- Khoản đầu tư vào 131 trái phiếu được phát hành bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine - bên liên quan của Công ty (mệnh giá 1.000.000.000 VND/trái phiếu) tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – Công ty con của Công ty, với kỳ hạn 24 tháng, gốc trả tại thời điểm đáo hạn là ngày 23 tháng 10 năm 2021, lãi vay trả hàng quý. Lãi suất được xác định bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng do Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng áp dụng tại ngày xác định lãi suất, cộng biên độ 4,5%/năm và được thanh toán hàng năm. Lãi suất áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên là 11,5%/năm.

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 các khoản đầu tư này.



7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	287.018.160.652	11.135.133.487
- Dự án Sunshine City	259.214.630.617	-
- 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 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 Nguyên Bình (ii)	-	298.821.600.000
Khác	6.253.005.976	827.536.295
	<b>317.510.131.329</b>	<b>1.511.512.043.826</b>
<b>Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)</b>	<b>5.760.143.133</b>	<b>1.050.000.000</b>

- (i) Thể hiện các khoản phải thu bà Vũ Thị Tuyết liên quan đến việc chuyển nhượng vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Sunshine AM.

Trong năm, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng 3,36% vốn góp tương đương là 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 hợp nhất 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 số tiền còn lại thu bằng tiền mặt.

- (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 VND. 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.

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise Việt Nam (i)	240.750.000.000	-
Công ty TNHH Thiết kế Công trình Trịnh Gia (i)	290.000.000.000	-
Công ty TNHH Mai Trang	3.883.262.001	3.883.262.001
Khác	34.129.684.446	22.262.682.561
	<b>568.762.946.447</b>	<b>26.145.944.562</b>
<b>Trong đó: Trả trước cho các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	240.750.000.000	-

- (i) Phản ánh khoản trả trước bằng hình thức chuyển khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise Việt Nam – bên liên quan của Công ty và Công ty TNHH Thiết kế Công trình Trịnh Gia theo các Hợp đồng số 1210/HĐTC/XĐ-SUNRISE VN ngày 12 tháng 10 năm 2020 và số 1210/HĐTC/XĐ-TG ngày 12 tháng 10 năm 2020 để thực hiện các công việc thiết kế, tư vấn, cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình tại dự án khu vườn sinh thái Cẩm Đình - Hiệp Thuận, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a. Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc (i)	1.000.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa (ii)	931.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (ii)	369.000.000.000	-
Bà Vũ Thị Huệ (iii)	125.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng (iv)	74.650.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Homes (v)	40.000.000.000	-
	<b>2.539.650.000.000</b>	-
<b>Trong đó: Phải thu về cho vay ngắn hạn khác các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	2.414.650.000.000	-
<b>b. Phải thu về cho vay dài hạn</b>		
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc (i)	430.000.000.000	-
	<b>430.000.000.000</b>	-
<b>Trong đó: Phải thu về cho vay dài hạn khác các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	430.000.000.000	-

- (i) Phản ánh khoản cho vay bằng hình thức chuyển khoản của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - Công ty con của Công ty cho Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc – bên liên quan của Công ty. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo kèm theo quyền được chuyển đổi dư nợ gốc và/hoặc tiền lãi cộng dồn (nếu có) thành phần vốn góp của Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc theo hợp đồng số 03/HĐVV/XUANDINH-KINHBAC ngày 20 tháng 5 năm 2020. Lãi suất cho vay trong hạn là 2%/năm đối với khoản vay chuyển đổi thành vốn góp và 8%/năm đối với khoản vay hoặc một phần khoản vay không chuyển đổi thành vốn góp. Giá trị vốn góp chuyển đổi sẽ theo thỏa thuận của các bên tại thời điểm chuyển đổi và được xác định trên cơ sở định giá bởi một đơn vị định giá độc lập tại thời điểm chuyển đổi hoặc theo thỏa thuận thống nhất của hai bên tại thông báo chuyển đổi.
- (ii) Phản ánh các khoản cho vay không có tài sản đảm bảo bằng hình thức chuyển khoản của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - Công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa và Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ - các bên liên quan của Công ty theo các Hợp đồng số 04/2020/HĐVV và số 05/2020/HĐVV cùng ngày 21 tháng 5 năm 2020 với thời hạn 18 tháng từ ngày 22 tháng 5 năm 2020 với lãi suất 12,5%/năm.
- (iii) Phản ánh các khoản cho vay không có tài sản đảm bảo bằng hình thức tiền mặt của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - Công ty con của Công ty với bà Vũ Thị Huệ theo Hợp đồng số 1008/2020/HĐVV/XD-VTH ngày 10 tháng 8 năm 2020 với thời hạn 06 tháng từ ngày 10 tháng 8 năm 2020. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã thu hồi toàn bộ khoản cho vay với bà Vũ Thị Huệ bằng chuyển khoản.
- (iv) Phản ánh các khoản cho vay không có tài sản đảm bảo bằng hình thức chuyển khoản của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - Công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng - bên liên quan của Công ty theo Hợp đồng số 02/2020/HĐVV/XĐ-PT ngày 29 tháng 6 năm 2020 và phụ lục hợp đồng ngày 02 tháng 11 năm 2020 với thời hạn 09 tháng với hạn mức cho vay là 100.000.000.000 VND. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã thu hồi toàn bộ khoản cho vay với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng bằng chuyển khoản.
- (v) Phản ánh các khoản cho vay không có tài sản đảm bảo bằng hình thức chuyển khoản của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - Công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Sunshine Homes - bên liên quan của Công ty theo các hợp đồng số 01/2020/HĐVV/XĐ-SSH ngày 29 tháng 6 năm 2020 với thời hạn 12 tháng từ ngày 29 tháng 6 năm 2020. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã thu hồi toàn bộ khoản cho vay với Công ty Cổ phần Sunshine Homes bằng hình thức bù trừ công nợ và chuyển khoản.

10. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Đặt cọc mua cổ phần (i)	1.024.800.000.000	-
Lãi dự thu từ cho vay và đầu tư trái phiếu	149.903.884.930	30.739.726.027
Phải thu Công ty TNHH Mai Trang (ii)	125.680.221.912	92.136.925.396
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	34.723.533.762	10.550.000.000
	<b>1.335.107.640.604</b>	<b>2.066.526.651.423</b>
<b>Trong đó: Phải thu ngắn hạn khác các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	<b>629.512.999.928</b>	<b>641.289.726.027</b>

- (i) Thể hiện các khoản đặt cọc mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản AMG, Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ và Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất 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:

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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

STT	Đối tượng phải thu	Công ty nhận đầu tư	Dự án đầu tư	Địa điểm triển khai Dự án	Tổng diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phần nhận chuyển nhượng (cổ phần)	Giá chuyển nhượng (VND)	Số tiền đặt cọc (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
3.	Ông Đinh Hữu Thành	Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	Sunshine Marina Nha Trang Bay	Trần Phú, Nha Trang, Khánh Hòa	27.300	5,33%	7.991.071	179.000.000.000	116.000.000.000
								<b>1.087.800.000.000</b>	<b>1.024.800.000.000</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 hợp nhất 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 VND
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 hợp nhất 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.

11. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	1.718.969.414.153	(1.777.162.014)	541.353.103.083	-
Hàng hóa	416.031.783	-	-	-
	<b>1.719.385.445.936</b>	<b>(1.777.162.014)</b>	<b>541.353.103.083</b>	-

Trong năm, Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - Công ty con của Công ty đã trích lập dự phòng giảm giá tồn kho với số tiền 1.777.162.014 VND, do các căn hộ có giá bán thấp hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án Sunshine City	1.376.839.767.060	-
Dự án Sunshine Center	333.860.273.875	533.083.729.865
Dự án Sunshine Garden	8.269.373.218	8.269.373.218
	<b>1.718.969.414.153</b>	<b>541.353.103.083</b>

Trong năm, tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của Dự án Sunshine City với số tiền là 58.643.238.791 VND. Trong năm nay và năm trước, Công ty không phát sinh chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của Dự án Sunshine Center.

Như trình bày tại Thuyết minh số 23, Công ty và các công ty con thế chấp tài sản hình thành trong tương lai tại Dự án Sunshine City và Sunshine Center bao gồm hàng tồn kho với giá trị tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 1.710.700.040.935 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 533.083.729.865 VND) để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Chi phí hoa hồng đại lý và thưởng bán hàng (i)	56.279.177.736	20.525.221.285
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	42.255.743.276	-
Chi phí khác	1.431.207.777	1.058.612.109
	<b>99.966.128.789</b>	<b>21.583.833.394</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Các chi phí trả trước khác	19.561.082	-
	<b>19.561.082</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 các dự án. 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 chi phí bán hàng khi bàn giao cho khách hàng.

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tổng
	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư đầu năm	-	48.353.395.454	162.500.000	48.515.895.454
Tăng do hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung	422.846.887.321	28.940.776.000	76.348.182	451.864.011.503
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	22.355.346.078	-	-	22.355.346.078
Số dư cuối năm	<b>445.202.233.399</b>	<b>77.294.171.454</b>	<b>238.848.182</b>	<b>522.735.253.035</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư đầu năm		19.064.814.239	148.958.315	19.213.772.554
Trích khấu hao trong năm	2.811.961.823	5.318.964.432	17.783.251	8.148.709.506
Tăng do hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung	1.006.778.303	5.925.482.465	63.968.610	6.996.229.378
Số dư cuối năm	<b>3.818.740.126</b>	<b>30.309.261.136</b>	<b>230.710.176</b>	<b>34.358.711.438</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Số dư đầu năm	-	29.288.581.215	13.541.685	29.302.122.900
Số dư cuối năm	<b>441.383.493.273</b>	<b>46.984.910.318</b>	<b>8.138.006</b>	<b>488.376.541.597</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) tại Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam - Công ty mẹ 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 23, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty đã thế chấp phương tiện vận tải với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 22.530.761.039 VND để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng.

Như trình bày tại Thuyết minh số 23, Công ty và các công ty con đã thế chấp tài sản cố định là tầng hầm tại Dự án Sunshine Center và Dự án Sunshine City với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 441.383.493.273 VND (tại 31 tháng 12 năm 2019: 0 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay tại ngân hàng.

Trong năm, tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cố định với số tiền là 7.783.546.338 VND.

**14. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

**BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tài sản khác	Tổng
	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu năm	64.254.561.227	1.515.053.637	65.769.614.864
Tăng trong năm	40.943.245.362	-	40.943.245.362
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>105.197.806.589</b>	<b>1.515.053.637</b>	<b>106.712.860.226</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu năm	5.140.716.389	23.088.105	5.163.804.494
Trích khấu hao trong năm	1.525.363.053	305.742.324	1.831.105.377
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>6.666.079.442</b>	<b>328.830.429</b>	<b>6.994.909.871</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Số dư đầu năm	<b>59.113.844.838</b>	<b>1.491.965.532</b>	<b>60.605.810.370</b>
Số dư cuối năm	<b>98.531.727.147</b>	<b>1.186.223.208</b>	<b>99.717.950.355</b>



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 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
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center tại Nam Từ Liêm, Hà Nội	29.336.306.860	69.848.350	29.266.458.510	-	-	-
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine City tại Bắc Từ Liêm, Hà Nội	11.606.938.502	27.635.568	11.579.302.934	-	-	-
	<b>106.712.860.226</b>	<b>6.994.909.871</b>	<b>99.717.950.355</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 23, Công ty và các công ty con đã thế chấp bất động sản đầu tư tại Dự án Sunshine Center và Dự án Sunshine City với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 40.845.761.444 VND (tại 31 tháng 12 năm 2019: 0 VND) để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng.

Trong năm, tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào nguyên giá bất động sản đầu tư với số tiền là 136.538.816 VND.

*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 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.

**15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án Sunshine City	77.812.724.556	-
Dự án Sunshine Center	64.503.279.450	-
Các dự án khác	329.016.604	81.850.360
	<b>142.645.020.610</b>	<b>81.850.360</b>

Như trình bày tại Thuyết minh số 23, Công ty và các công ty con đã thế chấp tài sản hình thành trong tương lai tại Dự án Sunshine Center và Dự án Sunshine City bao gồm chi phí xây dựng cơ bản dở dang với giá trị tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 142.316.004.006 VND để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng và trái phiếu phát hành.

Trong năm, tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang với số tiền là 1.461.214.473 VND.

**16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Phần lợi nhuận phát sinh trừ cổ tức được chia	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Phần lợi nhuận phát sinh trừ cổ tức được chia	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Công ty Cổ phần Sunshine AM	840.250.000.000	27.284.182	840.277.284.182	-	-	-
	<b>840.250.000.000</b>	<b>27.284.182</b>	<b>840.277.284.182</b>	-	-	-

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	168.621.426.430	168.621.426.430	-	-
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	107.381.844.161	107.381.844.161	123.377.519.660	123.377.519.660
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	16.286.478.568	16.286.478.568	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	17.053.181.659	17.053.181.659	-	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	8.438.025.464	8.438.025.464	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
Các đối tượng khác	35.143.965.499	35.143.965.499	24.886.517.178	24.886.517.178
	<b>437.321.040.322</b>	<b>437.321.040.322</b>	<b>290.650.609.427</b>	<b>290.650.609.427</b>
<b>Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 36)</b>	335.881.377.969	335.881.377.969	165.251.743.259	165.251.743.259

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

Số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 chủ yếu bao gồm các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản thuộc các dự án của Công ty và các công ty con. Chi tiết như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Dự án Sunshine City	919.557.139.967	-
Dự án Sunshine Center	184.208.450.890	339.099.990.386
	<u>1.103.765.590.857</u>	<u>339.099.990.386</u>

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

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tăng do hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung</u>	<u>Số phải nộp trong năm</u>	<u>Số đã thực nộp/ bù trừ trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Các khoản phải thu</b>					
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	4.998.039.390	8.758.529.020	6.317.258.922	3.487.632.786	10.926.942.274
	<u>4.998.039.390</u>	<u>8.758.529.020</u>	<u>6.317.258.922</u>	<u>3.487.632.786</u>	<u>10.926.942.274</u>
<b>Các khoản phải nộp</b>					
Thuế giá trị gia tăng	84.207.580.965	18.669.596.230	41.885.573.504	97.127.914.847	47.634.835.852
Thuế thu nhập doanh nghiệp	111.451.562.840	102.221.231.951	54.655.087.863	39.000.000.000	229.327.882.654
Thuế thu nhập cá nhân	360.859.017	171.221.692	1.282.704.253	1.250.413.444	564.371.518
Các loại thuế khác, khoản khác phải trả Nhà nước	-	-	15.642.928.482	300.612.801	15.342.315.681
	<u>196.020.002.822</u>	<u>121.062.049.873</u>	<u>113.466.294.102</u>	<u>137.678.941.092</u>	<u>292.869.405.705</u>

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	466.581.167.117	245.568.836.716
Trích trước chi phí lãi vay phải trả	81.556.374.147	30.739.726.027
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	70.038.923.337	-
Trích trước giá trị tạm tăng tài sản cố định và bất động sản đầu tư	49.930.403.383	-
Trích trước chi phí phát hành trái phiếu	38.500.000.000	-
Chi phí phải trả khác	32.705.787.206	19.030.134.780
	<b>739.312.655.190</b>	<b>295.338.697.523</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Tiền thuê đất phải trả	14.079.657.730	-
Chi phí hỗ trợ lãi suất phải trả	4.022.317.707	-
	<b>18.101.975.437</b>	-
<b>Trong đó: Chi phí phải trả các bên liên quan</b> (chi tiết tại Thuyết minh số 36)	44.180.273.972	-

21. 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	16.290.074.500	-
	<b>16.290.074.500</b>	-
<b>b. Dài hạn</b>		
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	17.829.143.625	-
	<b>17.829.143.625</b>	-

22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải trả 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)	118.560.406.736	490.493.242.930
Kinh phí bảo trì tòa nhà (iii)	111.379.699.127	2.925.814.258
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Sunshine Center (iv)	66.906.060.046	-
Phải trả do được chỉ hộ (v)	46.639.138.000	46.639.138.000
Khác	10.463.093.478	7.735.611.647
	<b>514.898.397.387</b>	<b>547.793.806.835</b>
<b>Trong đó: Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)</b>	<b>207.589.138.000</b>	<b>473.913.552.295</b>

- (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 và Sunshine City của Công ty và công ty con do các hợp đồng chuyển nhượng này đã được thanh lý.
- (iii) Phản ánh khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Center và Dự án Sunshine City 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.
- (iv) 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.
- (v) 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.

23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

a. Vay và nợ thuê tài chính 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 do hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung	Tăng	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính (i)	-	410.573.228.098	278.720.822.122	63.224.098.868	626.069.951.352	
Bà Nguyễn Thị Tố Hoàì (ii)	-	410.573.228.098	5.520.822.122	20.024.098.868	396.069.951.352	
Công ty Cổ phần Sunshine Homes (iii)	-	-	20.000.000.000	-	20.000.000.000	
Bà Vũ Thị Huệ (iv)	-	-	53.200.000.000	43.200.000.000	10.000.000.000	
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>						
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	-	1.900.750.000.000	1.204.500.000.000	750.000.000	3.104.500.000.000	
Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội	-	1.900.000.000.000	-	-	1.900.000.000.000	
Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam	-	750.000.000	4.500.000.000	750.000.000	4.500.000.000	
<b>Trái phiếu ngắn hạn (v)</b>						
	-	-	515.086.301.370	-	515.086.301.370	
	-	2.311.323.228.098	1.998.307.123.492	63.974.098.868	4.245.656.252.722	

- (i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính thể hiện khoản vay ngắn hạn của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - Công ty con của Công ty theo hợp đồng số 5139385/HDHM/2019/VPB-XUANDINH ngày 31 tháng 01 năm 2019 để tài trợ chi phí đầu tư thực hiện dự án Sunshine City. Hạn mức cho vay là 500 tỷ VND. Thời hạn vay không vượt quá 12 tháng, gốc được thanh toán trong giai đoạn từ ngày 01 tháng 02 năm 2020 tới ngày 31 tháng 12 năm 2020 theo từng kế ước nhận nợ. Khoản vay chịu lãi suất thả nổi, lãi suất được quy định cụ thể theo từng văn bản nhận nợ và lãi vay được trả hàng tháng. Lãi suất áp dụng năm 2020 là 11,5%/năm.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - Công ty con của Công ty đã sử dụng các tài sản sau để thế chấp cho khoản vay này:

- Chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 666391 và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc dự án Sunshine City tại Hà Nội (như trình bày tại các Thuyết minh số 11, 13, 14 và 15);
  - Tài sản hình thành trong tương lai và quyền tài sản phát sinh tại lô đất I.A.23-CT thuộc dự án Sunshine City tại Hà Nội (như trình bày tại các Thuyết minh số 11, 13, 14 và 15);
  - Bảo lãnh cá nhân của ông Đỗ Anh Tuấn - Chủ tịch Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine – bên liên quan của Công ty, cho toàn bộ nghĩa vụ của bên vay tại Ngân hàng.
- (ii) Khoản vay ngắn hạn bằng chuyển khoản từ Bà Nguyễn Thị Tố Hoài của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – Công ty con của Công ty theo Hợp đồng vay tiền số 01/HĐVT/XĐ ngày 06 tháng 11 năm 2020 đáo hạn ngày 06 tháng 02 năm 2021. Khoản vay được đảm bảo bằng các căn hộ tại Dự án Sunshine City với tổng giá trị thỏa thuận là 400 tỷ VND. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – Công ty con của Công ty đã thanh toán toàn bộ số tiền vay bằng chuyển khoản.
- (iii) 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 hợp nhất này, Công ty đã thanh toán toàn bộ số tiền vay bằng chuyển khoản.
- (iv) Thể hiện khoản vay bằng tiền mặt 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 hợp nhất này, Công ty đã thanh toán toàn bộ số tiền vay bằng chuyển khoản.
- (v) Trái phiếu phát hành phản ánh khoản trái phiếu ngắn hạn do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - Công ty con của Công ty phát hành cho đơn vị phát hành, lưu ký trái phiếu là Công ty Cổ phần chứng khoán TPS nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động và phục vụ hoạt động kinh doanh. Trái phiếu được bảo lãnh thanh toán vô điều kiện bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine - bên liên quan của Công ty và Ông Đỗ Anh Tuấn, và bằng tài sản bảo đảm bao gồm toàn bộ cổ phần thuộc sở hữu của các cổ đông tại Công ty Cổ phần Sunshine Homes - bên liên quan của Công ty, quyền tài sản, quyền sử dụng đất tại Dự án Tổ hợp Căn hộ cao cấp - Trung tâm thương mại - Khách sạn Russia (dự án Sunshine Marina Nha Trang Bay) do Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa – bên liên quan của Công ty làm chủ đầu tư và các tài sản khác. Thông tin chi tiết về khoản trái phiếu phát hành như sau:

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị (VND)	Lãi suất	Giá trị	Lãi suất
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	550.000.000.000	11%/năm	-	-
		Kỳ hạn 12 tháng và 01 ngày. Gốc trái phiếu được hoàn trả vào thời điểm đáo hạn là ngày 28 tháng 11 năm 2021, lãi trái phiếu được trả định kỳ hàng quý.		
Chi phí phát hành trái phiếu	(34.913.698.630)		-	
	<b>515.086.301.370</b>		-	



b. Vay và nợ thuê tài chính 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 do hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung	Tăng	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (i)	-	1.900.000.000.000	-	-	1.900.000.000.000	
Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội (ii)	1.200.000.000.000	-	-	-	1.200.000.000.000	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (iii)	-	57.245.203.000	-	-	57.245.203.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology (iv)	-	-	15.000.000.000	-	15.000.000.000	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm (v)	-	8.250.000.000	-	-	8.250.000.000	
Bà Vũ Thị Huệ (vi)	-	4.817.500.000	-	-	4.817.500.000	
	<b>1.200.000.000.000</b>	<b>1.970.312.703.000</b>	<b>15.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>3.185.312.703.000</b>	

**Trong đó:**

- Số phải trả trong vòng

12 tháng

- Số phải trả sau 12 tháng

3.104.500.000.000

80.812.703.000

- (i) Phản ánh các khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – Công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine - bên liên quan của Công ty có thời hạn 18 tháng theo hợp đồng số 01/2020/HĐVV ngày 15 tháng 4 năm 2020 và 02/2020/HĐVV ngày 12 tháng 5 năm 2020 với số tiền tương ứng là 600.000.000.000 VND và 1.300.000.000.000 VND. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo và chịu lãi suất 12,5%/năm, lãi trả định kỳ 3 tháng/lần. Các khoản vay này dùng để phục vụ nhu cầu kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – công ty con của Công ty và được thanh toán tại thời điểm hết hạn hợp đồng.
- (ii) Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện khoản vay của Công ty 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 này chịu lãi suất 11%/năm và 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, TP Hà Nội thuộc sở hữu của Liên danh Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam – Công ty mẹ và Công ty TNHH Mai Trang (như trình bày tại Thuyết minh số 11, 13, 14 và 15).
- (iii) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – công ty con của Công ty đã làm thỏa thuận gia hạn công nợ thêm 1 năm đối với một số kế ước vay theo hợp đồng hợp đồng số 5139385/HDHM/2019/VPB-XUANDINH ngày 31 tháng 01 năm 2019. Theo đó, khoản vay với giá trị 57.245.203.000 VND sẽ đáo hạn vào năm 2022 và được phân loại là khoản vay dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất.
- (iv) Thể hiện khoản vay không có tài sản đảm bảo của Công ty 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).
- (v) Phản ánh khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – Công ty con của Công ty với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Thiêm theo hợp đồng số 409/2018/HĐCVDADT/NHCT903-XUANDINH ngày 17 tháng 10 năm 2018 để đầu tư mua phương tiện vận tải phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay cho các khoản vay 48 tháng. Lãi suất là 10,5%/năm. Lãi vay trả hàng tháng. Gốc và lãi được thanh toán hàng tháng, khoản vay cuối cùng được thanh toán vào ngày 18 tháng 10 năm 2022. Khoản vay được đảm bảo bởi tài sản cố định là phương tiện vận tải (như trình bày tại Thuyết minh số 13).
- (vi) Thể hiện khoản vay không có tài sản đảm bảo từ bà Vũ Thị Huệ của Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát – Công ty con của Công ty theo Hợp đồng vay số 362/HĐCV/ANNA-VTH ngày 2 tháng 7 năm 2020 có thời hạn 36 tháng kể từ thời điểm giải ngân. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát đã thanh toán toàn bộ số tiền vay bằng tiền mặt.

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trong vòng một năm	3.104.500.000.000	-
Trong năm thứ hai	75.995.203.000	1.200.000.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	4.817.500.000	-
	<b>3.185.312.703.000</b>	<b>1.200.000.000.000</b>
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng	3.104.500.000.000	-
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>80.812.703.000</b>	<b>1.200.000.000.000</b>

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu		Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (i)		(Lỗ) lũy kế/ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		Lợi ích có đồng không kiểm soát		Tổng cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Số dư đầu năm trước</b>	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>	2.500.000.000.000	-	-	431.631.308.538	-	-	2.931.631.308.538			
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	192.927.664.084	-	-	34.290.765.886			
Tăng do hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung	-	-	(791.955.590.152)	-	-	-	168.961.206.574			
Giảm do giảm quyền kiểm soát tại công ty liên kết	-	-	-	(253.444.093)	-	-	(253.444.093)			
<b>Số dư cuối năm nay</b>	2.500.000.000.000	(791.955.590.152)	624.305.528.529	203.251.972.460	2.535.601.910.837					

(i) Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu phát sinh từ hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát - 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 TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát 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.

**Cổ phiếu**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	250.000.000	250.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	250.000.000	250.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	250.000.000	250.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	250.000.000	250.000.000

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

**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 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 cuối năm		Số đầu năm	
	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>

**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 và các công ty con là kinh doanh bất động sản. Trong năm, Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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 BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	1.502.656.538.116	211.528.897.867
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	2.653.450.130	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
	<b>1.507.695.182.689</b>	<b>1.573.851.862.002</b>
<b>Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan</b> (chi tiết tại Thuyết minh số 36)	1.294.654.649	763.636.364

- (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 <u>VND</u>	Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê sàn thương mại và tầng hầm <u>VND</u>
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020:</b>		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.507.695.182.689	1.538.597.521.532
<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	977.812.098.227	995.687.344.590
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>529.883.084.462</b>	<b>542.910.176.942</b>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<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>

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	957.954.486.096	145.897.502.050
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	14.415.095.273	38.979.500
Giá vốn cho thuê sàn thương mại và tầng hầm	1.177.051.438	786.510.839.951
Giá vốn hoạt động khác	4.265.465.420	2.503.140.027
	<b>977.812.098.227</b>	<b>934.950.461.528</b>

28. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí phát triển bất động sản đã bán	342.306.913.560	763.721.834.238
Chi phí dịch vụ mua ngoài	68.579.328.360	33.443.157.420
Chi phí nhân công	33.040.317.678	8.500.917.029
Chi phí khấu hao	9.979.814.883	6.324.252.225
Chi phí khác	118.393.231.784	1.959.297.177
	<b>572.299.606.265</b>	<b>813.949.458.089</b>

29. DOANH THU TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi đầu tư trái phiếu	134.333.773.972	132.000.000.000
Lãi cho vay	32.984.383.562	-
Lãi từ chuyển nhượng vốn góp tại Công ty Cổ phần Sunshine AM	21.255.379.926	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	6.279.986.563	98.556.869
	<b>194.853.524.023</b>	<b>132.098.556.869</b>
<b>Trong đó: Doanh thu tài chính với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 36)</b>	<b>164.984.383.562</b>	<b>132.000.000.000</b>

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	190.083.869.017	133.833.333.333
Chi phí phát hành trái phiếu	3.586.301.370	-
Chi phí cam kết rút vốn tín dụng	-	13.500.000.000
Chi phí tài chính khác	1.057.644.540	1.677.290.863
	<b>194.727.814.927</b>	<b>149.010.624.196</b>
<b>Trong đó: Chi phí tài chính với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 36)</b>	40.342.465.753	-

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm</b>		
Chi phí hỗ trợ lãi suất	94.254.105.382	-
Chi phí thưởng, hoa hồng đại lý	80.205.907.311	14.217.104.618
Chi phí quảng cáo	797.320.000	11.280.334.000
Các khoản chi phí bán hàng khác	7.965.689.147	6.977.070.527
	<b>183.223.021.840</b>	<b>32.474.509.145</b>
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.117.337.622	8.562.100.069
Chi phí nhân viên	4.827.259.574	924.545.803
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.356.915.210	4.424.845.980
Các chi phí khác	4.136.739.213	984.137.177
	<b>29.438.251.619</b>	<b>14.895.629.029</b>

32. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí phạt chậm nộp	15.362.898.770	1.447.359
Chi phí hỗ trợ lãi suất các căn đã thanh lý	4.872.148.758	7.727.651.741
Các khoản khác	8.611.972.932	8.371.568.148
	<b>28.847.020.460</b>	<b>16.100.667.248</b>

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp</b>		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	60.972.346.785	111.861.570.265
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	1.504.243.490	-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>62.476.590.275</b>	<b>111.861.570.265</b>

34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	192.927.664.084	446.685.280.198
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	192.927.664.084	446.685.280.198
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	250.000.000	250.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>772</b>	<b>1.787</b>

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**

**Cam kết chuyển nhượng vốn**

Công ty đã ký kết hợp đồng nhận 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 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 còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 với tổng số tiền khoảng 205 tỷ VND.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - Công ty con của 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 City với Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine tại lô đất I.A.23 trong quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long, Phường Đông Ngạc và Phường Xuân Đỉnh, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội với tổng số tiền cam kết theo hợp đồng và các phụ lục kèm theo còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 với tổng số tiền khoảng 702 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 (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 các 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.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - Công ty con của Công ty đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ tại dự án Sunshine City 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 74 tỷ 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

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 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 Đầu tư Xây dựng Phú Thương

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 Sunshine AM

Công ty liên kết

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

Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thương

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple bear

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty TNHH kinh doanh bất động sản Kinh Bắc

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise Việt Nam

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>1.294.654.649</b>	<b>763.636.364</b>
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	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	16.001.067	-
<b>Mua hàng hóa và dịch vụ</b>	<b>350.725.221.050</b>	<b>360.697.009.946</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	148.966.672.834	125.550.000
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	117.736.318.908	289.732.430.642
Công ty Quản lý và Vận hành S-Service	19.306.457.642	10.188.586.222
Công ty Cổ phần Dịch vụ thương mại S-Mart	35.276.713.416	25.012.383.387
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	16.461.259.401	60.455.001
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	8.274.686.122	24.405.744.694
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple bear	2.200.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư giáo dục Phú Thượng	1.350.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Truyền thông S-Media	797.320.000	4.394.359.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	350.122.727	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	5.670.000	6.777.501.000
<b>Phí dịch vụ chi hệ</b>	<b>4.709.508.070</b>	-
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	747.826.717	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng	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>Cho vay</b>	<b>54.650.000.000</b>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng	54.650.000.000	-
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>20.000.000.000</b>	-
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	20.000.000.000	-
<b>Lãi đầu tư 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>Lãi cho vay</b>	<b>32.984.383.562</b>	-
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	20.086.643.836	-
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	7.961.301.370	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	4.936.438.356	-
<b>Chi phí lãi vay</b>	<b>40.342.465.753</b>	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	40.342.465.753	-
<b>Đặt cọc mua cổ phần</b>	<b>450.000.000.000</b>	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	450.000.000.000	-

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>5.760.143.133</b>	<b>1.050.000.000</b>
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	1.036.506.502	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	672.290.774	-
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 Dịch vụ và Truyền thông S-Media	224.096.920	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	17.601.174	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	-	1.050.000.000
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>	<b>2.414.650.000.000</b>	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	1.000.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	931.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	369.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng	74.650.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	40.000.000.000	-
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>240.750.000.000</b>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise Việt Nam	240.750.000.000	-
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>629.512.999.928</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 Vinaminco Khánh Hòa	71.100.342.465	-
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	28.180.479.453	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	17.357.369.862	-
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	13.078.415.456	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng	6.968.541.683	-
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	4.539.531.832	10.550.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	4.028.391.079	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	3.420.202.071	-
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 thu về cho vay dài hạn</b>	<b>430.000.000.000</b>	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	430.000.000.000	-

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>335.881.377.969</b>	<b>165.251.743.259</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	168.621.426.430	-
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	107.381.844.161	123.377.519.660
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	17.053.181.659	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	16.286.478.568	21.114.700.958
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	8.438.025.464	11.207.444.844
Công ty Cổ phần Sunshine AM	6.285.190.397	6.278.953.397
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	4.650.000.000	-
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	4.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ thương mại S-Mart	1.487.387.249	3.178.500
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Truyền thông S-Media	727.709.041	3.269.945.900
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	350.135.000	-
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>207.589.138.000</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	-	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>1.920.000.000.000</b>	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	1.900.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	20.000.000.000	-
<b>Chi phí lãi vay phải trả</b>	<b>44.180.273.972</b>	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	44.180.273.972	-

*Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và thù lao của Hội đồng Quản trị được hưởng trong năm như sau:*

	Năm nay VND	Năm trước 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>	-

37. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

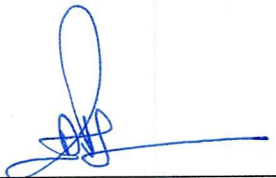
**Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ**

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 – Công ty liên kết 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.

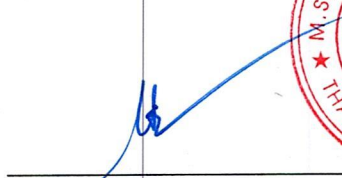
Tiền lãi vay đã trả trong năm không bao gồm 132.000.000.000 VND, là số tiền lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh đã được trả hộ bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine - bên phát hành trái phiếu cho Công ty. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần thay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

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 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