

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021

Tháng 4 năm 2021

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	7 - 8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	9 - 41

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 giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con (gọi tắt là “Công ty”) cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc 31 tháng 3 năm 2021.

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 kỳ 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 (miễn nhiệm ngày 12 tháng 01 năm 2021)
Ông Nghiêm Hải Anh	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 12 tháng 01 năm 2021)
Ông Bùi Văn Tư	Thành viên
Ông Lương Thành Long	Thành viên
Ông Nguyễn Xuân Anh	Thành viên
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 (miễn nhiệm ngày 26 tháng 02 năm 2021)
Bà Dương Thị Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 03 tháng 02 năm 2021)
Bà Lê Thị Hoàng Phương	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thủy Nguyên	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 03 tháng 02 năm 2021)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ 3 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN 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)

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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 20 tháng 4 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số	
			cuối kỳ	đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		8.112.935.693.285	8.000.491.292.470
I. Tiền	110		519.865.473.866	72.423.630.538
1. Tiền	111	4	519.865.473.866	72.423.630.538
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.331.020.000.000	1.331.020.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	1.331.020.000.000	1.331.020.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4.645.488.463.859	4.761.030.718.380
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	316.510.821.316	317.510.131.329
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	547.642.191.524	568.762.946.447
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	2.300.000.000.000	2.539.650.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	1.481.335.451.019	1.335.107.640.604
IV. Hàng tồn kho	140	10	1.521.311.878.598	1.717.608.283.922
1. Hàng tồn kho	141		1.523.089.040.612	1.719.385.445.936
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.777.162.014)	(1.777.162.014)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		95.249.876.962	118.408.659.630
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	80.879.079.216	99.966.128.789
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		5.501.801.066	7.515.588.567
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	18	8.868.996.680	10.926.942.274

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.585.421.150.353	2.012.734.517.826
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.015.000.000.000	430.000.000.000
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	1.015.000.000.000	430.000.000.000
II. Tài sản cố định	220		488.518.692.675	500.074.701.597
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	477.020.532.676	488.376.541.597
- Nguyên giá	222		516.409.527.162	522.735.253.035
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(39.388.994.486)	(34.358.711.438)
2. Tài sản cố định vô hình	227		11.498.159.999	11.698.160.000
- Nguyên giá	228		11.698.160.000	11.698.160.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(200.000.001)	-
III. Bất động sản đầu tư	230	13	116.018.508.076	99.717.950.355
- Nguyên giá	231		123.753.989.706	106.712.860.226
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(7.735.481.630)	(6.994.909.871)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	14	157.077.424.759	142.645.020.610
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		157.077.424.759	142.645.020.610
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		808.148.961.481	840.277.284.182
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252	15	808.148.961.481	840.277.284.182
VI. Tài sản dài hạn khác	260		657.563.362	19.561.082
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	12.947.482	19.561.082
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		644.615.880	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		10.698.356.843.638	10.013.225.810.296

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		8.135.573.796.604		7.477.623.899.459	
I. Nợ ngắn hạn	310		7.088.140.502.663		7.360.880.077.397	
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	510.136.016.496		437.321.040.322	
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	913.392.357.007		1.103.765.590.857	
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	263.300.633.381		292.869.405.705	
4. Phải trả người lao động	314		5.129.438.572		8.952.347.383	
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	692.125.394.748		739.312.655.190	
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	20	17.187.400.500		16.290.074.500	
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	21	535.939.342.220		514.898.397.387	
8. Vay ngắn hạn	320	22	4.149.115.606.408		4.245.656.252.722	
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		1.814.313.331		1.814.313.331	
II. Nợ dài hạn	330		1.047.433.293.941		116.743.822.062	
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	19	14.215.129.246		18.101.975.437	
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	20	15.593.164.695		17.829.143.625	
3. Vay dài hạn	338	22	1.017.625.000.000		80.812.703.000	
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.562.783.047.034		2.535.601.910.837	
I. Vốn chủ sở hữu	410	23	2.562.783.047.034		2.535.601.910.837	
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.500.000.000.000		2.500.000.000.000	
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		(791.955.590.152)		(791.955.590.152)	
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		646.641.498.162		624.305.528.529	
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		624.305.528.529		431.377.864.445	
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay	421b		22.335.969.633		192.927.664.084	
2. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		208.097.139.024		203.251.972.460	
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		10.698.356.843.638		10.013.225.810.296	


Đỗ Ngọc Anh
 Người lập biểu


Nguyễn Thị Phương Loan
 Kế toán trưởng


Bùi Văn Tư
 Tổng Giám đốc



Ngày 20 tháng 4 năm 2021

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 02-DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc 31 tháng 3 năm 2021

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25	375.625.304.750	104.370.331.550
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		375.625.304.750	104.370.331.550
3. Giá vốn hàng bán	11	26	252.019.810.955	71.318.802.218
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		123.605.493.795	33.051.529.332
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	115.266.519.002	32.882.447.800
6. Chi phí tài chính	22	28	132.970.286.477	33.543.235.312
7. Phần lỗ trong công ty liên kết	24		5.268.322.701	-
8. Chi phí bán hàng	25	29	38.372.344.372	13.281.211.511
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	22.420.993.806	2.751.047.638
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-24-(25+26))	30		39.840.065.441	16.358.482.671
11. Thu nhập khác	31		640.527.384	71.850.133
12. Chi phí khác	32	30	5.674.022.505	7.975.189.072
13. Lỗ khác (40=31-32)	40		(5.033.495.121)	(7.903.338.939)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		34.806.570.320	8.455.143.732
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	31	8.270.050.003	1.904.623.548
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(644.615.880)	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		27.181.136.197	6.550.520.184
<i>Trong đó:</i>				
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		22.335.969.633	6.550.520.184
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		4.845.166.564	-
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	32	89	26


Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu

Nguyễn Thị Phương Loan
Kế toán trưởngBùi Văn Tư
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 4 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc 31 tháng 3 năm 2021

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	34.806.570.320	8.455.143.734
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu	02	5.970.854.808	1.651.726.611
Các khoản dự phòng	03	-	543.235.312
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(120.534.841.703)	(32.882.447.800)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06	132.970.286.477	33.000.000.000
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	53.212.869.902	10.767.657.857
Thay đổi các khoản phải thu	09	217.998.764.525	1.264.274.747.980
Thay đổi hàng tồn kho	10	202.622.131.197	11.168.407.921
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải)	11	(205.741.566.337)	(506.100.635.959)
Thay đổi chi phí trả trước	12	19.093.663.173	(22.061.624)
Tiền lãi vay đã trả	14	(78.327.372.998)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(30.000.000.000)	(3.425.405.012)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	178.858.489.462	776.662.711.163
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(31.473.533.629)	-
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(585.000.000.000)	(749.475.585.705)
3. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	7.600.000.000	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	46.678.387.495	334.502.595
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(562.195.146.134)	(749.141.083.110)

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 03-DN/HN


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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc 31 tháng 3 năm 2021

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	1.075.088.832.000	-
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(244.310.332.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	830.778.500.000	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	447.441.843.328	27.521.628.053
Tiền đầu kỳ	60	72.423.630.538	62.362.571.411
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	(4.850.903)
Tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	519.865.473.866	89.879.348.561



Đỗ Ngọc Anh
 Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan
 Kế toán trưởng




Bùi Văn Tư
 Tổng Giám đốc



Ngày 20 tháng 4 năm 2021

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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 3 năm 2021 là 251 người (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 243 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 kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc 31 tháng 3 năm 2021. 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 3 năm 2021 như sau:

STT	Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ (%)	Hoạt động chính
Công ty con trực tiếp					
1.	Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Tầng 11, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam	89,20%	89,20%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty con gián tiếp					
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 3 năm 2021 như sau:

STT	Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm 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	35,51	40,67	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 8,73% 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 40,67%.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỶ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021.

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 giữa niên độ:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. 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 giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc 31 tháng 3 năm 2021. 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 kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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.

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 giữa niên độ theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 Đình, 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.

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

	Số năm
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 thưởng 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 thưởng 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ 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 3 năm 2021, 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 giữa niên độ 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. TIỀN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Tiền mặt	6.365.911.190	4.614.101.970
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	513.499.562.676	67.809.528.568
	<u>519.865.473.866</u>	<u>72.423.630.538</u>

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu kỳ</u>	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Trái phiếu (i)	1.331.000.000.000	1.331.000.000.000	1.331.000.000.000	1.331.000.000.000
Chi phí mua trái phiếu	20.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000
	<u>1.331.020.000.000</u>	<u>1.331.020.000.000</u>	<u>1.331.020.000.000</u>	<u>1.331.020.000.000</u>

(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.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	274.905.945.211	287.018.160.652
- Dự án Sunshine City	244.453.968.204	259.214.630.617
- Dự án Sunshine Center	30.451.977.007	27.803.530.035
Bà Vũ Thị Tuyết (i)	30.000.000.000	20.362.790.657
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng khác	4.651.170.109	4.369.036.887
	309.557.115.320	311.749.988.196
b. Phải thu khách hàng các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)	6.953.705.996	5.760.143.133
	316.510.821.316	317.510.131.329

(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. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty đã thu hồi được toàn bộ số tiền liên quan đến giao dịch này.

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
a. Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty TNHH Thiết kế Công trình Trịnh Gia (i)	290.000.000.000	290.000.000.000
Nhà cung cấp khác	16.892.191.524	38.012.946.447
	306.892.191.524	328.012.946.447
b. Trả trước cho người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)	240.750.000.000	240.750.000.000
	547.642.191.524	568.762.946.447

(i) Phản ánh khoản trả trước bằng hình thức chuyển khoản cho Công ty TNHH Thiết kế Công trình Trịnh Gia theo 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.

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Phải thu về cho vay ngắn hạn		
a.1 Đối tượng khác		
Bà Vũ Thị Huệ	-	125.000.000.000
	<u>-</u>	<u>125.000.000.000</u>
a.2 Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)	2.300.000.000.000	2.414.650.000.000
	<u>2.300.000.000.000</u>	<u>2.539.650.000.000</u>
b. Phải thu về cho vay dài hạn		
b.1 Đối tượng khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT	585.000.000.000	-
	<u>585.000.000.000</u>	<u>-</u>
b.2 Phải thu về cho vay dài hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)	430.000.000.000	430.000.000.000
	<u>1.015.000.000.000</u>	<u>430.000.000.000</u>

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Phải thu ngắn hạn khác		
Ông Đỗ Văn Trung (i)	458.800.000.000	458.800.000.000
Ông Đinh Hữu Thành (i)	144.800.000.000	116.000.000.000
Công ty TNHH Mai Trang (ii)	125.680.221.912	125.680.221.912
Nhà cung cấp khác	7.682.296.097	5.114.418.764
	<u>736.962.518.009</u>	<u>705.594.640.676</u>
b. Phải thu khác các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (i)	450.000.000.000	450.000.000.000
Các bên liên quan khác	294.372.933.010	179.512.999.928
	<u>744.372.933.010</u>	<u>629.512.999.928</u>
	<u>1.481.335.451.019</u>	<u>1.335.107.640.604</u>

- (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 như sau:

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 ²)	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	144.800.000.000
								1.087.800.000.000	1.053.600.000.000

(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 ²)	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

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	1.522.675.831.553	(1.777.162.014)	1.718.969.414.153	(1.777.162.014)
Hàng hóa	413.209.059	-	416.031.783	-
	1.523.089.040.612	(1.777.162.014)	1.719.385.445.936	(1.777.162.014)

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Dự án Sunshine City	1.221.945.335.217	1.376.839.767.060
Dự án Sunshine Center	292.461.123.118	333.860.273.875
Dự án Sunshine Garden	8.269.373.218	8.269.373.218
	1.522.675.831.553	1.718.969.414.153

Như trình bày tại Thuyết minh số 22, 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 3 năm 2021 là 1.535.697.983.037 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 1.710.700.040.935 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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng đại lý và thưởng bán hàng (i)	43.164.499.096	56.279.177.736
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	37.151.702.436	42.255.743.276
Chi phí khác	562.877.684	1.431.207.777
	80.879.079.216	99.966.128.789
b. Dài hạn		
Chi phí khác	12.947.482	19.561.082
	12.947.482	19.561.082

(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.

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	445.202.233.399	77.294.171.454	238.848.182	522.735.253.035
Chuyển sang hàng tồn kho (6.325.725.873)	(6.325.725.873)	-	-	(6.325.725.873)
Số dư cuối kỳ	438.876.507.526	77.294.171.454	238.848.182	516.409.527.162
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	3.818.740.126	30.309.261.136	230.710.176	34.358.711.438
Trích khấu hao trong kỳ	3.089.648.439	1.934.272.260	6.362.349	5.030.283.048
Số dư cuối kỳ	6.908.388.565	32.243.533.396	237.072.525	39.388.994.486
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư đầu kỳ	441.383.493.273	46.984.910.318	8.138.006	488.376.541.597
Số dư cuối kỳ	431.968.118.961	45.050.638.058	1.775.657	477.020.532.676

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 3 năm 2021 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 2020: 216.954.545 VND).

Như trình bày tại Thuyết minh số 22, Công ty và các công ty con đã thế chấp tài sản cố định là tầng hầm tại Dự án Sunshine Center, nhà cửa, vật kiến trúc và phương tiện vận tải với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 3 năm 2021 là 453.772.081.256 VND (tại 31 tháng 12 năm 2020: 463.914.254.312 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay tại ngân hàng.

13. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Tài sản khác VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	105.197.806.589	1.515.053.637	106.712.860.226
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	17.041.129.480	-	17.041.129.480
Số dư cuối kỳ	122.238.936.069	1.515.053.637	123.753.989.706
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	6.666.079.442	328.830.429	6.994.909.871
Trích khấu hao trong kỳ	664.136.178	76.435.581	740.571.759
Số dư cuối kỳ	7.330.215.620	405.266.010	7.735.481.630
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số dư đầu kỳ	98.531.727.147	1.186.223.208	99.717.950.355
Số dư cuối kỳ	114.908.720.449	1.109.787.627	116.018.508.076

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

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
			VND			VND
Nhà biệt thự và nội thất tại Biệt thự Vườn Đào tại Phú Thượng, Tây Hồ, Hà Nội	65.769.614.864	7.330.831.318	58.438.783.546	65.769.614.864	6.897.425.953	58.872.188.911
Sàn thương mại Tầng 1, thuộc Dự án Sunshine Center tại Nam Từ Liêm, Hà Nội	29.336.306.860	279.393.400	29.056.913.460	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	28.648.067.982	125.256.912	28.522.811.070	11.606.938.502	27.635.568	11.579.302.934
	123.753.989.706	7.735.481.630	116.018.508.076	106.712.860.226	6.994.909.871	99.717.950.355

Như trình bày tại Thuyết minh số 22, 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 3 năm 2021 là 57.579.724.530 VND (tại 31 tháng 12 năm 2020: 40.845.761.444 VND) để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Dự án Sunshine City	72.189.820.413	77.812.724.556
Dự án Sunshine Center	84.558.587.742	64.503.279.450
Các dự án khác	329.016.604	329.016.604
	157.077.424.759	142.645.020.610

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 3 năm 2021 là 156.748.408.155 VND (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.

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	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	813.390.000.000	(5.241.038.519)	808.148.961.481	840.250.000.000	27.284.182	840.277.284.182
	813.390.000.000	(5.241.038.519)	808.148.961.481	840.250.000.000	27.284.182	840.277.284.182

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ
a. Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần HASKY	34.470.240.191	34.470.240.191	36.040.893.073	36.040.893.073
Công ty Cổ phần Vimeco	25.779.926.000	25.779.926.000	35.779.926.000	35.779.926.000
Các đối tượng khác	20.566.749.634	20.566.749.634	29.618.843.280	29.618.843.280
	80.816.915.825	80.816.915.825	101.439.662.353	101.439.662.353
b. Phải trả người bán ngắn hạn là bên liên quan (Chi tiết ở thuyết minh số 34)	429.319.100.671	429.319.100.671	335.881.377.969	335.881.377.969
	510.136.016.496	510.136.016.496	437.321.040.322	437.321.040.322

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn tại ngày 31 tháng 3 năm 2021 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:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Dự án Sunshine City	754.044.922.473	919.557.139.967
Dự án Sunshine Center	159.347.434.534	184.208.450.890
	913.392.357.007	1.103.765.590.857

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

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/ bù trừ trong kỳ	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.926.942.274	2.057.945.594	-	8.868.996.680
	10.926.942.274	2.057.945.594	-	8.868.996.680
Các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	47.634.835.852	7.489.404.441	16.613.239.567	38.511.000.726
Thuế thu nhập doanh nghiệp	229.327.882.654	6.212.104.409	30.000.000.000	205.539.987.063
Thuế thu nhập cá nhân	564.371.518	1.527.138.631	651.495.805	1.440.014.344
Các loại thuế khác, khoản khác phải trả Nhà nước	15.342.315.681	2.675.735.210	208.419.643	17.809.631.248
	292.869.405.705	17.904.382.691	47.473.155.015	263.300.633.381

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	424.334.094.372	466.581.167.117
Trích trước chi phí lãi vay phải trả	119.037.811.726	81.556.374.147
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	48.452.180.815	70.038.923.337
Trích trước giá trị tạm tăng tài sản cố định và bất động sản đầu tư	49.935.361.704	49.930.403.383
Trích trước chi phí phát hành trái phiếu	19.250.000.000	38.500.000.000
Chi phí phải trả khác	31.115.946.131	32.705.787.206
	692.125.394.748	739.312.655.190
b. Dài hạn		
Tiền thuê đất phải trả	14.079.657.730	14.079.657.730
Chi phí hỗ trợ lãi suất phải trả	135.471.516	4.022.317.707
	14.215.129.246	18.101.975.437
Trong đó: Chi phí phải trả bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)	44.897.260.274	44.180.273.972
20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN		
	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	17.187.400.500	16.290.074.500
	17.187.400.500	16.290.074.500
b. Dài hạn		
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	15.593.164.695	17.829.143.625
	15.593.164.695	17.829.143.625
21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC		
	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Phải trả ngắn hạn khác		
Kinh phí bảo trì (i)	117.054.733.929	111.379.699.127
Phải trả do thanh lý hợp đồng bất động sản mua bán (ii)	113.521.770.251	118.560.406.736
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Sunshine Center (iii)	66.906.060.046	66.906.060.046
Phải trả khác	11.871.201.639	10.463.093.478
	309.353.765.865	307.309.259.387
b. Phải trả ngắn hạn khác cho bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 34)	226.585.576.355	207.589.138.000
	535.939.342.220	514.898.397.387

- (i) 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.
- (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) 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.

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

a. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	626.069.951.352	626.069.951.352	132.334.035.000	238.367.832.000	520.036.154.352	520.036.154.352
Ngân hàng TMCP Việt Nam	396.069.951.352	396.069.951.352	65.613.035.000	8.367.832.000	453.315.154.352	453.315.154.352
Thịnh Vượng - Hội sở chính (i)						
Bà Nguyễn Thị Tố Hoàì	200.000.000.000	200.000.000.000	-	200.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	20.000.000.000	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-	-
Bà Vũ Thị Huệ	10.000.000.000	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-	-
Ông Phạm Văn Hữu	-	-	49.410.000.000	-	49.410.000.000	49.410.000.000
Công ty CP Kinh doanh Bất Động Sản Trường Minh	-	-	15.000.000.000	-	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc	-	-	2.311.000.000	-	2.311.000.000	2.311.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	3.104.500.000.000	3.104.500.000.000	-	-	3.104.500.000.000	3.104.500.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	1.900.000.000.000	1.900.000.000.000	-	-	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	1.200.000.000.000	1.200.000.000.000	-	-	1.200.000.000.000	1.200.000.000.000
Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam	4.500.000.000	4.500.000.000	-	-	4.500.000.000	4.500.000.000
Trái phiếu ngắn hạn (ii)	515.086.301.370	515.086.301.370	9.493.150.686	-	524.579.452.056	524.579.452.056
	4.245.656.252.722	4.245.656.252.722	141.827.185.686	238.367.832.000	4.149.115.606.408	4.149.115.606.408

Trong đó: Vay bên liên quan
(Chi tiết tại Thuyết minh số 34)

1.920.000.000.000

1.900.000.000.000

- (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;
- 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;
- 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) 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:

	<u>Số cuối kỳ</u>			<u>Số đầu kỳ</u>		
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn
Trái phiếu phát hành						
- Mệnh giá	550.000.000.000	11%/năm	(a)	550.000.000.000	11%/năm	(a)
- Chi phí phát hành	(25.420.547.944)			(34.913.698.630)		
	<u>524.579.452.056</u>			<u>515.086.301.370</u>		

- (a) Trái phiếu có 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.

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

b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	3.185.312.703.000	3.185.312.703.000	-	63.187.703.000	3.122.125.000.000	3.122.125.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (i)	1.900.000.000.000	1.900.000.000.000	-	-	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	-	-	1.200.000.000.000	1.200.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	57.245.203.000	57.245.203.000	-	57.245.203.000	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology (iii)	15.000.000.000	15.000.000.000	-	-	15.000.000.000	15.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam (iv)	8.250.000.000	8.250.000.000	-	1.125.000.000	7.125.000.000	7.125.000.000
Bà Vũ Thị Huệ	4.817.500.000	4.817.500.000	-	4.817.500.000	-	-
Trái phiếu dài hạn (v)	-	-	1.000.000.000.000	-	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
	3.185.312.703.000	3.185.312.703.000	1.000.000.000.000	63.187.703.000	4.122.125.000.000	4.122.125.000.000
Trong đó:						
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	3.104.500.000.000				3.104.500.000.000	
- Số phải trả sau 12 tháng	80.812.703.000				1.017.625.000.000	

- (i) Phản ánh các khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình – 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 Đình – 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.

- (iii) 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).
- (iv) Phản ánh khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình – 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.
- (v) Trái phiếu phát hành phản ánh khoản trái phiếu ngắn hạn do Công ty phát hành cho đơn vị phát hành, lưu ký trái phiếu là Công ty Cổ phần chứng khoán KS nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động và phục vụ hoạt động kinh doanh. Trái phiếu được đảm bảo bằng toàn bộ quyền thu, quyền mua cổ phần và quyền mua phần vốn góp của Công ty phát hành phát sinh từ hợp đồng cho vay và đầu tư số /HĐĐT/XĐ-DAT ngày 24/3/2021 giữa Công ty phát hành và Công ty cổ phần đầu tư xây dựng DAT.

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

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn
Trái phiếu phát hành						
- Mệnh giá	<u>1.000.000.000.000</u>	11%/năm	(b)			
	<u><u>1.000.000.000.000</u></u>					

- (b) Trái phiếu có kỳ hạn 36 tháng. Gốc trái phiếu được hoàn trả vào thời điểm đáo hạn là ngày 26 tháng 03 năm 2024. Lãi trái phiếu được trả định kỳ mỗi 12 tháng.

CÔNG TY CỔ PHẦN SUNSHINE HOMES
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Trong vòng một năm	3.104.500.000.000	3.104.500.000.000
Trong năm thứ hai	17.625.000.000	75.995.203.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	<u>1.000.000.000.000</u>	<u>4.817.500.000</u>
	<u>4.122.125.000.000</u>	<u>3.185.312.703.000</u>
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng	<u>3.104.500.000.000</u>	<u>3.104.500.000.000</u>
	<u>1.017.625.000.000</u>	<u>80.812.703.000</u>

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm trước	2.500.000.000.000	-	431.631.308.538	203.251.972.460	3.134.883.280.998
Lợi nhuận trong năm	-	-	192.927.664.084	-	192.927.664.084
Tăng do hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung	-	(791.955.590.152)	-	-	(791.955.590.152)
Giảm do giảm quyền kiểm soát tại công ty liên kết	-	-	(253.444.093)	-	(253.444.093)
Số dư đầu năm nay	2.500.000.000.000	(791.955.590.152)	624.305.528.529	203.251.972.460	2.535.601.910.837
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	22.335.969.633	4.845.166.564	27.181.136.197
Số dư cuối kỳ này	2.500.000.000.000	(791.955.590.152)	646.641.498.162	208.097.139.024	2.562.783.047.034

Cổ phiếu

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

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 2020: 2.500.000.000.000 VND). Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, vốn điều lệ đã được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

	Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp sửa đổi	Vốn đã góp			
		Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
		VND	%	VND	%
Ông Đỗ Anh Tuấn	1.625.000.000.000	1.625.000.000.000	65	1.625.000.000.000	65
Ông Đỗ Văn Trường	150.000.000.000	150.000.000.000	6	150.000.000.000	6
Cổ đông khác	725.000.000.000	725.000.000.000	29	725.000.000.000	29
	2.500.000.000.000	2.500.000.000.000	100	2.500.000.000.000	100

24. 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 giữa niên độ hợp nhất tại ngày 31 tháng 3 năm 2021 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động giữa niên độ kinh doanh hợp nhất cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc 31 tháng 3 năm 2021 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.

25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	368.141.121.654	104.042.240.944
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	4.674.711.253	-
Doanh thu khác	2.809.471.843	328.090.606
	375.625.304.750	104.370.331.550
Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 34)	286.265.891	190.909.091

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	242.052.953.834	70.885.396.853
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	6.296.317.965	-
Giá vốn hoạt động khác	3.670.539.156	433.405.365
	252.019.810.955	71.318.802.218

27. DOANH THU TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi đầu tư trái phiếu	35.746.498.630	32.547.945.205
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	68.778.525.782	-
Lãi từ chuyển nhượng vốn góp tại Công ty Cổ phần Sunshine AM	10.740.000.000	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.494.590	334.502.595
	115.266.519.002	32.882.447.800
Trong đó: Doanh thu tài chính với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 34)	100.824.657.533	32.547.945.205

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	120.266.954.969	33.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	9.493.150.686	-
Chi phí dự phòng khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Sunshine AM	-	543.235.312
Chi phí tài chính khác	3.210.180.822	-
	132.970.286.477	33.543.235.312
Trong đó: Chi phí tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)	58.561.643.835	-

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
Chi phí hỗ trợ lãi suất	11.247.384.327	-
Chi phí thưởng, hoa hồng đại lý	19.337.086.822	8.089.219.959
Chi phí quảng cáo	6.872.497.860	-
Các khoản chi phí bán hàng khác	915.375.363	5.191.991.552
	38.372.344.372	13.281.211.511
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.351.966.382	728.520.799
Chi phí nhân viên	14.455.463.497	349.020.393
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.300.315.652	1.218.321.246
Các chi phí khác	313.248.275	455.185.200
	22.420.993.806	2.751.047.638

30. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí phạt chậm nộp	2.470.377.839	1.903.921.725
Chi phí hỗ trợ lãi suất các căn đã thanh lý	3.011.587.836	-
Các khoản khác	192.056.830	6.071.267.347
	5.674.022.505	7.975.189.072

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	8.270.050.003	1.904.623.548
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(644.615.880)	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	7.625.434.123	1.904.623.548

32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	22.335.969.633	6.550.520.184
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	250.000.000	250.000.000
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	250.000.000	250.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	89	26

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 kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc 31 tháng 3 năm 2021 và cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020. 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.

33. 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 3 năm 2021 với tổng số tiền khoảng 202,4 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 3 năm 2021 với tổng số tiền khoảng 622 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 3 năm 2021, giá trị chưa thực hiện của các cam kết hỗ trợ lãi suất cho khách hàng khoảng 2,9 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 3 năm 2021, giá trị chưa thực hiện của các cam kết hỗ trợ lãi suất cho khách hàng khoảng 48 tỷ VND.

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

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	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 Thượng	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 Xây dựng SCG	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	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 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	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 cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	190.909.091	190.909.091
Công ty Cổ phần Sunshine AM	95.356.800	-
	286.265.891	190.909.091
Mua hàng hóa và dịch vụ		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	101.413.828.996	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	7.900.502.199	-
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	5.753.009.909	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	4.885.497.348	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Truyền thông S-Media	3.534.680.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	573.787.707	-
	124.061.306.159	39.552.355.569
Chi hộ		
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	196.858.291	-
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	89.269.949	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	88.028.701	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng	87.690.455	-
Công ty cổ phần Sao Ánh Dương	85.523.453	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	85.455.197	-
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	84.838.365	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Truyền thông S-Media	84.213.949	-
	801.878.360	-
Doanh thu tài chính		
Lãi đầu tư trái phiếu		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	32.547.945.205	32.547.945.205
	32.547.945.205	32.547.945.205
Lãi cho vay		
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	28.695.205.479	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	28.208.219.178	-
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	11.373.287.671	-
	68.276.712.328	-
	100.824.657.533	32.547.945.205
Chi phí lãi vay		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	58.561.643.835	-
	58.561.643.835	-

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

	Số dư cuối kỳ VND	Số dư đầu kỳ VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	1.252.948.045	1.036.506.502
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	914.498.051	821.688.739
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	844.673.811	746.989.756
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng	843.233.356	746.989.756
Công ty cổ phần Sao Ánh Dương	840.552.665	746.989.756
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	840.477.583	746.989.756
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	768.609.456	672.290.774
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Truyền thông S-Media	316.219.375	224.096.920
Công ty Cổ phần Sunshine AM	122.493.654	17.601.174
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	210.000.000	-
	6.953.705.996	5.760.143.133
Phải thu về cho vay		
Ngắn hạn		
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	931.000.000.000	931.000.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	369.000.000.000	369.000.000.000
	2.300.000.000.000	2.414.650.000.000
Dài hạn		
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	430.000.000.000	430.000.000.000
	430.000.000.000	430.000.000.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise Việt Nam	240.750.000.000	240.750.000.000
	240.750.000.000	240.750.000.000
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	513.287.671.232	480.739.726.027
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	99.795.547.944	71.100.342.465
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	45.565.589.040	17.357.369.862
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	39.553.767.124	28.180.479.453
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	17.976.644.812	4.539.531.832
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	13.078.415.456	13.078.415.456
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	7.080.280.305	4.028.391.079
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	3.420.202.071	3.420.202.071
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	100.000.000	100.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	4.514.815.026	-
	744.372.933.010	629.512.999.928

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

	<u>Số dư cuối kỳ</u>	<u>Số dư đầu kỳ</u>
	VND	VND
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	257.189.519.763	168.621.426.430
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	96.200.715.256	107.381.844.161
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	17.006.916.211	17.053.181.659
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	15.286.478.568	16.286.478.568
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	13.055.271.386	8.438.025.464
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	6.328.310.900	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	6.285.190.397	6.285.190.397
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	5.650.000.000	4.600.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	5.300.000.000	4.650.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Truyền thông S-Media	4.615.857.041	727.709.041
Công ty Cổ phần Dịch vụ thương mại S-Mart	1.638.371.149	1.487.387.249
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	762.470.000	350.135.000
	<u>429.319.100.671</u>	<u>335.881.377.969</u>
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	207.589.138.000	207.589.138.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	18.996.438.355	-
	<u>226.585.576.355</u>	<u>207.589.138.000</u>
Vay ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	1.900.000.000.000	1.900.000.000.000
	<u>1.900.000.000.000</u>	<u>1.920.000.000.000</u>
Chi phí lãi vay phải trả		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	44.897.260.274	44.180.273.972
	<u>44.897.260.274</u>	<u>44.180.273.972</u>

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

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
Lương thưởng và các khoản phúc lợi khác của Ban Tổng Giám đốc	859.435.693	-
Ông Đỗ Văn Trường	276.923.077	-
Ông Bùi Văn Tư	249.730.769	-
Bà Dương Thị Thu Hiền	138.961.538	-
Bà Lê Thị Hoàng Phương	193.820.309	-
Thù lao của Hội đồng Quản trị	-	-
	859.435.693	-



Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan
Kế toán trưởng


Bùi Văn Tư
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 4 năm 2021