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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	3 – 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	6 - 7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	8 - 33

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Thành viên và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong 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)

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ hoạt động 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 giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

M.S.D.N: 0106[illegible]-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SUNSHINE VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Bùi Văn Tư
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 4 năm 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SUNSHINE VIỆT NAM
Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng
Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm,
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

MẪU SỐ B 01-DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**2.753.965.558.653**	**2.736.735.087.685**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4**	**19.801.503.645**	**11.533.443.817**
1. Tiền	111		19.801.503.645	11.533.443.817
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**5**	**1.200.000.000.000**	**1.200.000.000.000**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1.200.000.000.000	1.200.000.000.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**1.210.306.599.222**	**1.156.910.761.665**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	85.487.556.868	69.668.889.232
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	16.654.387.000	18.520.109.018
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		5.000.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	1.103.164.655.354	1.068.721.763.415
III. Hàng tồn kho	**140**	**9**	**300.730.496.336**	**342.129.647.093**
1. Hàng tồn kho	141		300.730.496.336	342.129.647.093
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**23.126.959.450**	**26.161.235.110**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	15.474.182.311	16.494.670.470
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		5.484.363.885	7.498.151.386
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	16	2.168.413.254	2.168.413.254
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**2.585.352.874.877**	**2.595.314.764.003**
I. Tài sản cố định	**220**		**53.292.095.581**	**54.709.250.140**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	44.643.935.582	46.011.090.140
- Nguyên giá	222		70.871.241.532	70.871.241.532
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(26.227.305.950)	(24.860.151.392)
2. Tài sản cố định vô hình	227		8.648.159.999	8.698.160.000
- Nguyên giá	228		8.698.160.000	8.698.160.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(50.000.001)	-
II. Bất động sản đầu tư	**230**	**12**	**87.495.697.006**	**88.138.647.421**
- Nguyên giá	231		95.105.921.724	95.105.921.724
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(7.610.224.718)	(6.967.274.303)
III. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**84.887.604.346**	**64.832.296.054**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	84.887.604.346	64.832.296.054
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**5**	**2.359.606.714.161**	**2.387.634.570.388**
1. Đầu tư vào công ty con	251		2.187.450.000.000	2.187.450.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		174.590.000.000	201.450.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.433.285.839)	(1.265.429.612)
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**70.763.783**	**-**
1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		70.763.783	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**5.339.318.433.530**	**5.332.049.851.688**

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (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**		**2.393.021.459.868**	**2.387.034.610.215**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**2.377.439.075.268**	**2.371.474.476.615**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	266.280.013.583	278.521.784.136
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	159.347.434.534	184.208.450.890
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	91.165.090.198	116.125.212.115
4. Phải trả người lao động	314		4.049.973.012	6.958.815.218
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	214.898.414.226	177.060.310.601
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	18	1.460.318.100	1.583.023.300
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	373.516.831.615	377.016.880.355
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	1.266.721.000.000	1.230.000.000.000
II. Nợ dài hạn	**330**		**15.582.384.600**	**15.560.133.600**
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	18	582.384.600	560.133.600
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	15.000.000.000	15.000.000.000
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**2.946.296.973.662**	**2.945.015.241.473**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**21**	**2.946.296.973.662**	**2.945.015.241.473**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.500.000.000.000	2.500.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.500.000.000.000	2.500.000.000.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		446.296.973.662	445.015.241.473
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		445.015.241.471	431.631.308.538
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.281.732.191	13.383.932.935
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**5.339.318.433.530**	**5.332.049.851.688**

Đỗ Ngọc Anh	**Nguyễn Thị Phương Loan**	**Bùi Văn Tư**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**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 riêng này

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SUNSHINE VIỆT NAM
Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng
Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm,
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

MẪU SỐ B 02-DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1 năm 2021	Quý 1 năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**23**	**58.577.772.789**	**104.370.331.550**
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**		**58.577.772.789**	**104.370.331.550**
3. Giá vốn hàng bán	11	24	44.559.658.788	71.318.802.218
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	**20**		**14.018.114.001**	**33.051.529.332**
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	43.289.438.118	32.882.447.800
6. Chi phí tài chính	22	26	38.006.156.008	33.543.235.312
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*33.628.118.959*	*33.000.000.000*
7. Chi phí bán hàng	25	27	3.355.742.534	13.281.211.511
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	7.807.449.547	2.751.047.636
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 -22) – 25 – 26	**30**		**8.138.204.030**	**16.358.482.673**
10. Thu nhập khác	31		418.701.836	71.850.133
11. Chi phí khác	32	28	5.670.960.233	7.975.189.072
12. Lỗ khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(5.252.258.397)**	**(7.903.338.939)**
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**2.885.945.633**	**8.455.143.734**
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29	1.604.213.442	1.904.623.548
15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	**60**		**1.281.732.191**	**6.550.520.186**

Đỗ Ngọc Anh	**Nguyễn Thị Phương Loan**	**Bùi Văn Tư**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**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 riêng này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 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***	***2.885.945.633***	***8.455.143.734***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***			
	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	2.060.104.974	1.651.726.611
	Các khoản dự phòng	03	1.167.856.227	543.235.312
	Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(43.289.438.118)	(32.882.447.800)
	Chi phí lãi vay	06	33.628.118.959	33.000.000.000
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***(3.547.412.325)***	***10.767.657.857***
	Thay đổi các khoản phải thu	09	11.165.895.149	1.264.274.747.980
	Thay đổi hàng tồn kho	10	41.399.150.757	11.168.407.921
	Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(56.021.791.040)	(506.100.635.959)
	Thay đổi chi phí trả trước	12	949.724.376	(22.061.624)
	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***	***(36.054.433.083)***	***776.662.711.163***
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**			
1.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(749.475.585.705)
2.	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	7.600.000.000	
3.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.492.913	334.502.595
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***7.601.492.913***	***(749.141.083.110)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)

Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 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	66.721.000.000	-
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(30.000.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***36.721.000.000***	-
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	**50**	**8.268.059.830**	**27.521.628.053**
Tiền đầu năm	**60**	**11.533.443.817**	**62.362.571.411**
Tiền cuối năm (70=50+60)	**70**	**19.801.503.647**	**89.884.199.464**

Đỗ Ngọc Anh	**Nguyễn Thị Phương Loan**	**Bùi Văn Tư**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 20 tháng 4 năm 2021

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2021 là 228 người (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 220 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.

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2021 như sau:

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				
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				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam	83,85%	94,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

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

Số liệu so sánh của bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo tài chính cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được kiểm toán Số liệu so sánh của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ hoạt động 03 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2020 chưa được kiểm toán.

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính 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 giữa niên độ.

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

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 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:

Ước tính kế toán

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

Tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

Đầu tư vào công ty con

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán theo các quy định hiện hành.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm các chi phí xây dựng dở dang của dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại tại số 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội (Dự án "Sunshine Center") và Dự án Sunshine Garden tại phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc chi phí xây dựng dở dang của dự án Sunshine Center bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án. Giá gốc chi phí xây dựng cơ bản dở dang của dự án Sunshine Garden là chi phí công trình dở dang với giá trị được xác định tương ứng với khối lượng các hạng mục công việc được hoàn thành bởi các đơn vị thầu phụ và được nghiệm thu bởi các bên. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

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

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm khoản chi phí hoa hồng, thưởng bán hàng, hỗ trợ lãi suất và các khoản chi phí trả trước khác.

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

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Ghi nhận doanh thu

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

(a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;

(b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
(d) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản

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

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

(a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
(b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

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

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

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

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

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

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

4. TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Tiền mặt	2.055.781.539	1.076.141.845
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	17.745.722.106	10.457.301.972
	19.801.503.645	**11.533.443.817**

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND	VND	VND	VND
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
- Trái phiếu ngắn hạn (i)	1.200.000.000.000	1.200.000.000.000	1.200.000.000.000	1.200.000.000.000

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

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

b. Đầu tư góp vốn vào công ty con

	Tại ngày 31/03/2021		Tại ngày 01/01/2021	
		VND		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	2.187.450.000.000	-	2.187.450.000.000	-
	2.187.450.000.000	**-**	**2.187.450.000.000**	**-**

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
		VND		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Sunshine AM (i)	174.590.000.000	(2.433.285.839)	201.450.000.000	(1.265.429.612)

(i) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, Công ty đang sở hữu 8,73% vốn góp của Công ty Cổ phần Sunshine AM (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 10,07%).

Trong năm, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng 1,34% vốn góp tương đương 268.600 cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine AM cho bà Vũ Thị Tuyết với giá chuyển nhượng là 37.600.000.000 VND. Tại ngày 31/03/2021 Công ty đã thu được 7.600.000.000 VNĐ bằng tiền mặt từ bà Vũ Thị Tuyết và số tiền chuyển nhượng còn phải thu là 30.000.000.000 VND. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã thu hồi được toàn bộ số tiền liên quan đến giao dịch chuyển nhượng cổ phần nói trên.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Phải thu khách hàng mua căn hộ 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
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	13.570.970.042	11.390.989.694
Công ty Cổ phần Vimeco	3.876.174.044	3.876.174.044
Khác	7.588.435.775	6.235.404.802
	85.487.556.868	**69.668.889.232**
Trong đó:		
Phải thu khách hàng ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	20.402.182.384	17.133.531.653

(i) Thể hiện các khoản phải thu bà Vũ Thị Tuyết liên quan đến việc chuyển nhượng 1,34% vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Sunshine AM. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã thu hồi được toàn bộ số tiền liên quan đến giao dịch này (như trình bày tại Thuyết minh số 5).

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Công ty TNHH Mai Trang	3.883.262.001	3.883.262.001
Công ty Cổ phần THH Decor	2.750.296.245	2.750.296.245
Công ty Cổ phần Liên Vũ	2.280.000.000	2.280.000.000
Công ty Cổ phần Contech Group	2.532.987.893	2.219.650.570
Khác	5.207.840.861	7.386.900.202
	16.654.387.000	**18.520.109.018**

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Đặt cọc mua cổ phần (i)	908.800.000.000	908.800.000.000
Phải thu Công ty TNHH Mai Trang (ii)	125.680.221.912	125.680.221.912
Lãi trái phiếu dự thu	63.287.671.232	30.739.726.027
Khác	5.396.762.210	3.501.815.476
	1.103.164.655.354	**1.068.721.763.415**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	514.564.146.036	481.653.884.362

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

STT	Đối tượng nhận đặt cọc	Cổ phần của Công ty	Dự án sở hữu	Địa điểm triển khai	Tổng diện tích đất (m2)	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
								908.800.000.000	**908.800.000.000**

(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 riêng này, Công ty đang trong quá trình trao đổi và thống nhất về việc chia sẻ doanh thu với Công ty TNHH Mai Trang để qua đó, bù trừ với các khoản công nợ phải thu này. Chi tiết như sau:

STT	Dự án	Diện tích đất Dự án (m2)	Địa điểm thực hiện Dự án	Tình trạng	Số cuối năm
1.	Dự án Sunshine Center	6.695	Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đã mở bán	125.680.221.912

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Chi phí xây dựng dở dang dự án Sunshine Center - 16 Phạm Hùng (i)	292.461.123.118	333.860.273.875
Chi phí xây dựng dở dang dự án Sunshine Garden (ii)	8.269.373.218	8.269.373.218
	300.730.496.336	**342.129.647.093**

(i) Thể hiện chi phí xây dựng dở dang các căn hộ tại dự án Sunshine Center. Các tài sản này được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản chiết khấu trái phiếu của Công ty với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (như trình bày tại Thuyết minh số 20).

(ii) Thể hiện chi phí xây dựng dở dang cho phần móng và tầng hầm thuộc Dự án Sunshine Garden của chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương – bên liên quan của Công ty. Hiện các hạng mục này vẫn đang trong quá trình quyết toán.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	9.135.356.522	8.895.184.621
Chi phí hoa hồng đại lý và thưởng bán hàng (i)	6.208.767.893	7.475.624.213
Khác	130.057.896	123.861.636
	15.474.182.311	**16.494.670.470**

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

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	22.355.346.078	48.353.395.454	162.500.000	70.871.241.532
Số dư cuối kỳ	**22.355.346.078**	**48.353.395.454**	**162.500.000**	**70.871.241.532**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	798.405.217	23.899.246.175	162.500.000	24.860.151.392
Khấu hao trong kỳ	159.681.042	1.207.473.516		1.367.154.558
Số dư cuối kỳ	**958.086.259**	**25.106.719.691**	**162.500.000**	**26.227.305.950**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư đầu kỳ	**21.556.940.861**	**24.454.149.279**	**-**	**46.011.090.140**
Số dư cuối kỳ	**21.397.259.819**	**23.246.675.763**	**-**	**44.643.935.582**

Như trình bày tại Thuyết minh số 20, Công ty đã thế chấp tài sản cố định là tầng hầm tại Dự án Sunshine Center với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 3 năm 2021 là 21.397.259.819 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 21.556.940.861 VND) để đảm bảo cho hợp đồng chiết khấu trái phiếu của Công ty tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

12. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tài sản khác	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	93.590.868.087	1.515.053.637	95.105.921.724
Tăng trong kỳ		-	-
Số dư cuối kỳ	**93.590.868.087**	**1.515.053.637**	**95.105.921.724**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	6.638.443.874	328.830.429	6.967.274.303
Khấu hao trong kỳ	566.514.834	76.435.581	642.950.415
Số dư cuối kỳ	**7.204.958.708**	**405.266.010**	**7.610.224.718**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số dư đầu kỳ	**86.952.424.213**	**1.186.223.208**	**88.138.647.421**
Số dư cuối kỳ	**86.385.909.379**	**1.109.787.627**	**87.495.697.006**

Chi tiết bất động sản đầu tư như sau:

Đơn vị: VND

	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
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
Quyền sử dụng đất tại Dự án Sunshine Riverside tại Phú Thượng, Tây Hồ, Hà Nội						
	95.105.921.724	**7.610.224.718**	**87.495.697.006**	**95.105.921.724**	**6.967.274.303**	**88.138.647.421**

Như trình bày tại Thuyết minh số 20, Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư tại Dự án Sunshine Center với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 3 năm 2021 là 29.056.913.460 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 29.266.458.510 VND) để đảm bảo cho hợp đồng chiết khấu trái phiếu của Công ty tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Dự án Sunshine Center - 16 Phạm Hùng (i)	84.558.587.742	64.503.279.450
Khác	329.016.604	329.016.604
	84.887.604.346	**64.832.296.054**

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

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
		VND		VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	96.200.715.256	96.200.715.256	96.200.715.256	96.200.715.256
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	51.754.196.261	51.754.196.261	51.754.196.261	51.754.196.261
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
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	12.740.610.033	12.740.610.033	13.740.610.033	13.740.610.033
Công ty Cổ phần Phú Thành	6.267.118.978	6.267.118.978	8.254.118.978	8.254.118.978
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	7.562.995.582	7.562.995.582	7.360.147.430	7.360.147.430
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	6.397.118.907	6.397.118.907	4.632.516.250	4.632.516.250
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Phát triển Xây dựng và Thiết bị Phòng cháy chữa cháy	2.777.357.490	2.777.357.490	4.321.180.490	4.321.180.490
Khác	22.329.734.885	22.329.734.885	20.437.480.365	20.437.480.365
	266.280.013.583	**266.280.013.583**	**278.521.784.136**	**278.521.784.136**
Trong đó:				
Phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	187.917.517.316	187.917.517.316	180.228.206.707	180.228.206.707

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Khách hàng trả tiền trước mua căn hộ tại dự án Sunshine Center	159.347.434.534	184.208.450.890
	159.347.434.534	**184.208.450.890**

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/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
a. Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập tạm nộp doanh nghiệp	2.168.413.254		-	2.168.413.254
	2.168.413.254	**-**	**-**	**2.168.413.254**
b. Các khoản phải trả				
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	26.182.003.943	4.613.239.567	4.613.239.567	26.182.003.943
Thuế thu nhập doanh nghiệp	74.223.054.169	1.674.977.225	30.000.000.000	45.898.031.394
Thuế thu nhập cá nhân	377.838.324	1.152.085.291	254.500.000	1.275.423.615
Các loại thuế khác	15.342.315.679	2.675.735.210	208.419.643	17.809.631.246
	116.125.212.115	**10.116.037.293**	**35.076.159.210**	**91.165.090.198**

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán	132.502.300.963	130.523.897.816
Lãi vay phải trả	64.362.822.319	30.734.703.360
Chi phí phải trả khác	18.033.290.944	15.801.709.425
	214.898.414.226	**177.060.310.601**

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	1.460.318.100	1.583.023.300
	1.460.318.100	**1.583.023.300**
b. Dài hạn		
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	582.384.600	560.133.600
	582.384.600	**560.133.600**

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Phải trả Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư (i)	160.950.000.000	160.950.000.000
Phải trả do thanh lý hợp đồng bất động sản mua bán (ii)	85.745.753.092	90.072.512.045
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Sunshine Center (iii)	66.906.060.046	66.906.060.046
Phải trả do được chi hộ (iv)	46.639.138.000	46.639.138.000
Kinh phí bảo trì tòa nhà Sunshine Center (v)	11.794.124.000	10.916.963.237
Khác	1.481.756.477	1.532.207.027
	373.516.831.615	**377.016.880.355**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	208.197.100.635	208.197.100.635

(i) Thể hiện khoản phải trả cho Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - bên liên quan của Công ty để nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát theo hợp đồng hợp tác đầu tư.

(ii) Thể hiện khoản phải trả số tiền đã thu từ các công ty, cá nhân mua bất động sản thuộc dự án Sunshine Center của Công ty do các hợp đồng chuyển nhượng này đã được thanh lý.

(iii) Thể hiện khoản thu hộ từ chuyển nhượng bất động sản thuộc Dự án Sunshine Center cho Công ty TNHH Mai Trang đối với các bất động sản thuộc phần sở hữu của Công ty TNHH Mai Trang theo hợp đồng hợp tác đầu tư.

(iv) Thể hiện khoản phải trả cho Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - bên liên quan của Công ty liên quan đến việc nhận lại Hợp đồng Hợp tác đầu tư Dự án Sunshine Center.

(v) Phản ánh khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Center và được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà sau khi thành lập.

20. VAY

a. Vay ngắn hạn

	Số đầu kỳ	Trong kỳ		Số cuối kỳ
	VND		VND	VND
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**30.000.000.000**	**66.721.000.000**	**30.000.000.000**	**66.721.000.000**
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
Bà Vũ Thị Huệ	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Ông Phạm Văn Hữu	-	49.410.000.000	-	49.410.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư và Kinh Doanh BĐS Đại Phát Lộc	-	2.311.000.000	-	2.311.000.000
Công ty CP Kinh Doanh Bất Động Sản Trường Minh	-	15.000.000.000	-	15.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	**1.200.000.000.000**	**-**	**-**	**1.200.000.000.000**
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
	1.230.000.000.000	**66.721.000.000**	**30.000.000.000**	**1.266.721.000.000**

b. Vay dài hạn

	Số đầu kỳ	Trong kỳ		Số cuối kỳ
	VND		VND	VND
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội (i)	1.200.000.000.000	-	-	1.200.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology (ii)	15.000.000.000		-	15.000.000.000
	1.215.000.000.000	**-**	**-**	**1.215.000.000.000**
Trong đó:				
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	1.200.000.000.000			1.200.000.000.000
- Số phải trả sau 12 tháng	15.000.000.000			15.000.000.000

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

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

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2020	**2.500.000.000.000**	**431.631.308.538**	**2.931.631.308.538**
Lợi nhuận kỳ	-	13.383.932.935	13.383.932.935
Số dư tại ngày 31/03/2020	**2.500.000.000.000**	**445.015.241.473**	**2.945.015.241.473**
Số dư tại ngày 01/01/2021	**2.500.000.000.000**	**445.015.241.473**	**2.945.015.241.473**
Lợi nhuận trong kỳ	-	1.281.732.191	1.281.732.191
Số dư tại ngày 31/03/2021	**2.500.000.000.000**	**446.296.973.664**	**2.946.296.973.664**

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:

	Vốn đã góp			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND	%	VND	%
Ông Đỗ Anh Tuấn	1.625.000.000.000	65%	1.625.000.000.000	65%
Ông Đỗ Văn Trường	150.000.000.000	6%	150.000.000.000	6%
Cổ đông khác	725.000.000.000	29%	725.000.000.000	29%
	2.500.000.000.000	**100%**	**2.500.000.000.000**	**100%**

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản. Trong năm, Công ty không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào khác trọng yếu, theo đó, thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 3 năm 2021 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho giai đoạntài chính 3 tháng kết thúc ngày 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 không có hoạt động kinh doanh nào khác ngoài lãnh thổ Việt Nam trong năm nay và năm trước; do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý.

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 1/2021	Quý 1/2020
	VND	VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	47.242.276.352	104.042.240.944
Doanh thu phí quản lý dự án	10.842.925.890	
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	100.454.200	
Doanh thu khác	392.116.347	328.090.606
	58.577.772.789	**104.370.331.550**
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	11.033.834.981	190.909.091

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 1/2021	Quý 1/2020
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	32.900.020.873	70.885.396.853
Giá vốn phí quản lý dự án	9.857.205.354	-
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	1.159.482.146	-
Giá vốn khác	642.950.415	433.405.365
	44.559.658.788	**71.318.802.218**

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 1/2021	Quý 1/2020
	VND	VND
Lãi trái phiếu	32.547.945.205	32.547.945.205
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine AM	10.740.000.000	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.492.913	334.502.595
	43.289.438.118	**32.882.447.800**
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	32.547.945.205	32.547.945.205

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 1/2021	Quý 1/2020
	VND	VND
Lãi tiền vay	33.628.118.959	33.000.000.000
Trích dự phòng khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Sunshine AM	1.167.856.227	543.235.312
Khác	3.210.180.822	-
	38.006.156.008	**33.543.235.312**

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

	Quý 1/2021	Quý 1/2020
	VND	VND
Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	2.425.576.986	6.114.995.515
Chi phí thưởng nhân viên môi giới	716.666.667	1.974.224.444
Chi phí quảng cáo		-
Chi phí khác	213.498.881	5.191.991.552
	3.355.742.534	**13.281.211.511**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	3.413.170.141	349.020.393
Chi phí khấu hao	1.417.154.559	1.218.321.246
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.771.782.805	728.520.799
Chi phí khác	205.342.042	455.185.198
	7.807.449.547	**2.751.047.636**

28. CHI PHÍ KHÁC

	Quý 1/2021	Quý 1/2020
	VND	VND
Chi phí phạt chậm nộp	2.467.315.567	1.903.921.725
Chi phí hỗ trợ lãi suất các căn đã thanh lý	3.011.587.836	-
Khác	192.056.830	6.071.267.347
	5.670.960.233	**7.975.189.072**

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý 1/2021	Quý 1/2020
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành	1.604.213.441	1.904.623.548
	1.604.213.441	**1.904.623.548**

30. CÁC KHOẢN CAM KẾT

Cam kết chuyển nhượng vốn

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

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng tổng thầu thiết kế, tư vấn và thi công xây dựng công trình cho Dự án Sunshine Center với Công ty Cổ phần Sunshine Homes và các nhà thầu khác tại lô đất số 16 Phạm Hùng, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội với tổng số tiền cam kết theo hợp đồng và các phụ lục kèm theo nhưng chưa thanh toán tại ngày 31 tháng 03 năm 2021 khoảng 202,4 tỷ VND.

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

Công ty đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ tại Dự án Sunshine Center và một số ngân hàng thương mại cho vay đối với các khách mua căn hộ này. Theo các thỏa thuận này, Công ty sẽ hỗ trợ một phần lãi suất của các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi thỏa thuận. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, giá trị chưa thực hiện của các cam kết hỗ trợ lãi suất cho khách hàng khoảng 2,9 tỷ VND.

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Công ty cùng cổ đông góp vốn/ liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Công ty cùng cổ đông góp vốn/ liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng	Công ty cùng cổ đông góp vốn
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	Công ty cùng cổ đông góp vốn
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Công ty cùng cổ đông góp vốn
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	Công ty cùng cổ đông góp vốn
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Truyền thông S-Media	Công ty cùng cổ đông góp vốn
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Công ty cùng cổ đông góp vốn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Công ty cùng cổ đông góp vốn
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	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

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

	Quý 1/2021	Quý 1/2020
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	**11.033.834.981**	**190.909.091**
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	10.842.925.890	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	190.909.091	190.909.091
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service		
Mua hàng hóa, dịch vụ	**9.341.005.447**	**73.350.185.124**
Công ty Cổ phần Sunshine Homes		37.549.838.732
Công ty Cổ phần Dịch vụ thương mại S-Mart	139.689.354	33.797.829.555
Công ty Quản lý và Vận hành S-Service	1.604.184.234	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	1.455.676.499	
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine		2.002.516.837
Công ty CP Xây dựng SCG	5.753.009.909	
Công ty TNHH kinh doanh thương mại và dịch vụ Sunshine Mart	388.445.451	
Phí dịch vụ chi hộ	**801.878.360**	**-**
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	84.838.365	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng	87.690.455	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	85.455.197	-
Công ty cổ phần Sao Ánh Dương	85.523.453	-
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	89.269.949	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	88.028.701	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	196.858.291	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Truyền thông S-Media	84.213.949	-
Lãi trái phiếu	**32.547.945.205**	**32.547.945.205**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	32.547.945.205	32.547.945.205

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	**20.402.182.384**	**17.133.531.653**
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	13.570.970.042	11.390.989.694
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 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 Xây dựng SCG	844.673.811	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 Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	210.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	**514.564.146.036**	**481.653.884.362**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	513.287.671.232	480.739.726.027
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	1.176.474.804	814.158.335
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	100.000.000	100.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn	**187.917.517.316**	**180.228.206.707**
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	96.200.715.256	96.200.715.256
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	51.754.196.261	51.754.196.261
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	12.740.610.033	13.740.610.033
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	7.562.995.582	7.360.147.430
Công ty Cổ phần Sunshine AM	6.285.190.397	6.285.190.397
Công ty Quản lý và Vận hành S-Service	6.397.118.907	4.632.516.250
Công ty Cổ phần Dịch vụ thương mại S-Mart	405.814.980	254.831.080
Công ty TNHH kinh doanh thương mại và dịch vụ Sunshine Mart	242.565.000	
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	6.328.310.900	-
Phải trả ngắn hạn khác	**208.197.100.635**	**208.197.100.635**
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	207.589.138.000	207.589.138.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	607.962.635	607.962.635
Vay ngắn hạn	**-**	**20.000.000.000**
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	-	20.000.000.000

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	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	**Nguyễn Thị Phương Loan**	**Bùi Văn Tư**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 20 tháng 4 năm 2021