

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2023

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
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 RIÊNG	8 - 29

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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 Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2023

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Thành viên và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị:

Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch
Bà Đỗ Thị Định	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Thành viên
Ông Lương Thành Long	Thành viên
Ông Nguyễn Xuân Anh	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc:

Bà Đỗ Thị Định	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	Phó Tổng Giám đốc
Bà Hoàng Thị Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 08 tháng 3 năm 2023)
Ông Bùi Văn Tư	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 08 tháng 3 năm 2023)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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 số 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,



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 04 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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 03 năm 2023

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.282.486.358.305	1.266.288.923.132
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	63.510.640.008	85.392.386.403
1. Tiền	111		23.510.640.008	55.392.386.403
2. Các khoản tương đương tiền	112		40.000.000.000	30.000.000.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.007.919.682.454	975.318.073.908
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	63.604.925.508	46.104.270.168
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	5.483.096.567	6.061.267.042
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	5.000.000.000	5.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	933.831.660.379	918.152.536.698
III. Hàng tồn kho	140		209.377.079.602	203.285.297.511
1. Hàng tồn kho	141	9	209.377.079.602	203.285.297.511
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.678.956.241	2.293.165.310
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	1.636.316.498	1.486.849.190
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	18	42.639.743	806.316.120
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.905.447.796.492	3.907.181.079.920
I. Tài sản cố định	220		58.823.972.707	60.647.928.565
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	50.575.812.716	52.349.768.573
- Nguyên giá	222		89.679.673.128	89.679.673.128
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(39.103.860.412)	(37.329.904.555)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	8.248.159.991	8.298.159.992
- Nguyên giá	228		8.698.160.000	8.698.160.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(450.000.009)	(400.000.008)
II. Bất động sản đầu tư	230	13	55.164.829.366	55.613.165.013
- Nguyên giá	231		94.840.642.188	94.840.642.188
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(39.675.812.822)	(39.227.477.175)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		119.150.631.033	118.070.933.807
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	119.150.631.033	118.070.933.807
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	15	3.672.308.363.386	3.672.308.363.386
1. Đầu tư vào công ty con	251		3.684.525.000.000	3.684.525.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(12.216.636.614)	(12.216.636.614)
V. Tài sản dài hạn khác	260		-	540.689.149
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	-	540.689.149
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		5.187.934.154.797	5.173.470.003.052

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 03 năm 2023

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	
			Số đầu kỳ	Đơn vị: VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		766.207.838.711	763.471.028.863
I. Nợ ngắn hạn	310		344.178.790.897	759.356.802.049
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	38.294.505.442	53.198.114.891
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	8.304.611.341	4.576.419.988
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	57.642.476.478	51.984.708.648
4. Phải trả người lao động	314		5.175.561.592	9.513.346.626
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	51.223.513.165	47.787.598.792
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		285.919.867	518.023.000
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	183.252.203.012	173.603.590.104
8. Vay ngắn hạn	320	21	-	418.175.000.000
II. Nợ dài hạn	330		422.029.047.814	4.114.226.814
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	19	3.522.713.267	3.522.713.267
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	260.179.000
3. Vay dài hạn	338	21	418.175.000.000	-
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342		331.334.547	331.334.547
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.421.726.316.086	4.409.998.974.189
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	4.421.726.316.086	4.409.998.974.189
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.750.000.000.000	3.750.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(320.509.091)	(320.509.091)
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		672.046.825.177	660.319.483.280
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		660.319.483.280	597.577.762.506
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		11.727.341.897	62.741.720.774
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		5.187.934.154.797	5.173.470.003.052



Đỗ Ngọc Anh
 Người lập biểu




Nguyễn Thị Phương Loan
 Kế toán trưởng

Đỗ Thị Định
 Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 04 năm 2023

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số Thuyết minh		Kỳ này	Đơn vị: VND Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	21.249.705.824	38.099.199.102
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		21.249.705.824	38.099.199.102
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	25	19.607.528.066	17.794.461.456
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		1.642.177.758	20.304.737.646
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	22.701.318.427	90.506.246
6. Chi phí tài chính	22	27	5.155.582.192	3.056.964.383
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.155.582.192	3.056.964.383
7. Chi phí bán hàng	25	28	-	2.575.885.132
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	2.472.253.214	8.175.111.756
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22-25-26))	30		16.715.660.779	6.587.282.621
10. Thu nhập khác	31		303.425.470	86.799.667
11. Chi phí khác	32	29	1.606.181.653	1.627.823.583
12. (Lỗ) khác (40=31-32)	40		(1.302.756.183)	(1.541.023.916)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		15.412.904.596	5.046.258.705
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	30	3.685.562.699	1.627.831.218
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		11.727.341.897	3.418.427.487



Đỗ Ngọc Anh
 Người lập biểu




Nguyễn Thị Phương Loan
 Kế toán trưởng

Đỗ Thị Định
 Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 04 năm 2023

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 03 năm 2023

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	15.412.904.596	5.046.258.705
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	2.272.291.505	1.919.629.120
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(22.408.767.123)	-
Chi phí lãi vay	06	5.155.582.192	3.056.964.383
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	432.011.170	10.022.852.208
Giảm các khoản phải thu	09	(29.864.905.215)	52.548.044.865
Giảm hàng tồn kho	10	(6.091.782.091)	(75.661.238.601)
Tăng các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(1.127.386.395)	(88.539.966.803)
Thay đổi chi phí trả trước	12	391.221.841	(1.236.084.670)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	(39.321.554.801)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(36.260.840.690)	(142.187.947.802)
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	(6.056.645.874)	(23.321.515.690)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(40.000.000.000)	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24	40.000.000.000	-
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(1.356.600.000.000)
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	20.435.740.169	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	14.379.094.295	(1.379.921.515.690)

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)

Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2023


CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Đơn vị: VND
			Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	-	600.000.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	-	(146.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	-	1.703.679.490.909
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	(21.881.746.395)	181.570.027.417
Tiền đầu năm	60	85.392.386.403	87.347.705.462
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	63.510.640.008	268.917.732.879



Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 04 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (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 và 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 14 được cấp ngày 08 tháng 02 năm 2022.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2023 là 175 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 bất động sản dự án Sunshine Center tại số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội; kinh doanh cho thuê nhà biệt thự Vườn Đào tại Lô số 23, lô D3A.3, khu đấu giá 18.6ha, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội; cho thuê xe có động cơ và hoạt động tư vấn quản lý.

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 2023 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, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	100%	100%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Xuân La	Số 83A Lý Thường Kiệt, phường Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	97,00%	97,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Số 50A, ngách 6/6, ngõ 6 phố Đội Nhân, phường Cống Vị, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	51,30%	51,30%	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 (thông qua Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát)	Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	94,00%	94,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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 cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2022 chưa được kiểm toán.

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

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

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng này nên đọc báo cáo cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2023 để thu thập các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm.

Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng:

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 và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (không quá 3 tháng), các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

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.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư 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.

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 Biệt thự tại Dự án "Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Nobel" tọa lạc tại Sân Golf, Thôn Đa Thọ, Xã Kim Nỗ, Huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

Công ty hạch toán hàng tồn kho theo phương pháp kê khai thường xuyên. 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 Biệt thự tại dự án Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Nobel 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 hoạt động 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 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 máy tính 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 máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu dụng ước tính là 5 năm.

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 hoạt động kinh doanh.

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 như sau:

	<u>Số năm</u>
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 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 đại lý, thường bán hàng, hỗ trợ lãi suất, chi phí thẻ hội viên golf và các khoản chi phí trả trước khác.

Chi phí thường, hoa hồng đại lý và chi phí hỗ trợ lãi suất 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.

Chi phí thẻ hội viên golf được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong vòng 24 tháng.

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.

Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc năm tài chính.

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 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.

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.

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 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 và lãi tiền gửi

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 riêng và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

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

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Tiền mặt	3.367.344.617	7.284.462.720
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	20.143.295.391	48.107.923.683
Các khoản tương đương tiền (i)	40.000.000.000	30.000.000.000
	<u>63.510.640.008</u>	<u>85.392.386.403</u>

- (i) Thể hiện giá trị các hợp đồng tiền gửi của Công ty với kỳ hạn 1 tháng, lãi suất 6%/năm tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
a. Phải thu ngắn hạn khách hàng không là bên liên quan	42.607.759.448	46.104.270.168
Phải thu khách hàng mua căn hộ Dự án Sunshine Center	42.211.759.448	42.433.455.664
Khác	396.000.000	3.670.814.504
b. Phải thu khách hàng ngắn hạn là các bên liên quan	20.997.166.060	-
(Chi tiết tại Thuyết minh số 32)		
	<u>63.604.925.508</u>	<u>46.104.270.168</u>

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần THH Decor	2.829.396.548	2.829.396.548
Công ty Cổ Phần BZ Việt Nam	530.850.000	530.850.000
Khác	2.122.850.019	2.701.020.494
	<u>5.483.096.567</u>	<u>6.061.267.042</u>

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Khoản phải thu về cho vay không có tài sản đảm bảo với Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát - Bên liên quan của Công ty theo Khế ước vay vốn số 0102/2021/KUVV/XDSS-HTP ngày 29 tháng 3 năm 2021 thuộc Hợp đồng vay vốn số 01.2021/HDVV/XDSS-HTP ngày 20 tháng 3 năm 2021 và các phụ lục với lãi suất cố định 0%/năm, đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2023. Gốc vay được thu vào ngày đáo hạn của khoản vay hoặc bất kỳ thời điểm nào trước hạn phụ thuộc vào bên đi vay.

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Phải thu ngắn hạn khác không là bên liên quan	471.645.903.666	468.152.536.698
Ông Đỗ Văn Trung	469.672.876.712	467.930.000.000
- Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)	458.800.000.000	458.800.000.000
- Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (ii)	10.872.876.712	9.130.000.000
Khác	1.973.026.954	222.536.698
b. Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	462.185.756.713	450.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine		
- Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)	450.000.000.000	450.000.000.000
- Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (ii)	11.095.890.411	-
Khác	1.089.866.302	-
	933.831.660.379	918.152.536.698

- (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 đã thực hiện gia hạn hợp đồng đặt cọc mua cổ phần với các đối tác và thu lãi phạt do chậm hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng cổ phần này. Chi tiết số dư cuối kỳ như sau:

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

MẪU SỐ B 09-DN

STT	Đối tượng nhận đặt cọc	Cổ phần của Công ty	Dự án sở hữu	Địa điểm triển khai	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	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 khoản lãi phải thu do chậm chuyển nhượng cổ phần từ Ông Đỗ Văn Trung. Theo điều khoản hợp đồng, lãi chậm chuyển nhượng cổ phần được áp dụng với lãi suất 10%/năm tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày hoàn thành chuyển nhượng. Tại ngày báo cáo tài chính riêng này, khoản đặt cọc chuyển nhượng cổ phần đã được gia hạn thực hiện đến ngày 31 tháng 12 năm 2023.

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Chi phí xây dựng dở dang Biệt thự tại Dự án “Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Nobel”	126.907.488.738	120.815.706.647
Chi phí xây dựng dở dang dự án Sunshine Center	82.469.590.864	82.469.590.864
	209.377.079.602	203.285.297.511

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	594.063.252	594.063.252
Khác	1.042.253.246	892.785.938
	1.636.316.498	1.486.849.190
b. Dài hạn		
Chi phí thẻ hội viên golf	-	540.689.149
	-	540.689.149

- (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.

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	25.906.277.674	63.610.895.454	162.500.000	89.679.673.128
Số dư cuối kỳ	25.906.277.674	63.610.895.454	162.500.000	89.679.673.128
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	2.405.638.401	34.761.766.154	162.500.000	37.329.904.555
Khấu hao trong kỳ	185.044.842	1.588.911.015	-	1.773.955.857
Số dư cuối kỳ	2.590.683.243	36.350.677.169	162.500.000	39.103.860.412
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư đầu kỳ	23.500.639.273	28.849.129.300	-	52.349.768.573
Số dư cuối kỳ	23.315.594.431	27.260.218.285	-	50.575.812.716

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	7.698.160.000	1.000.000.000	8.698.160.000
Số dư cuối kỳ	7.698.160.000	1.000.000.000	8.698.160.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	-	400.000.008	400.000.008
Khấu hao trong kỳ	-	50.000.001	50.000.001
Số dư cuối kỳ	-	450.000.009	450.000.009
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	7.698.160.000	599.999.992	8.298.159.992
Tại ngày cuối kỳ	7.698.160.000	549.999.991	8.248.159.991

13. 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	93.007.156.733	1.833.485.455	94.840.642.188
Số dư cuối kỳ	93.007.156.733	1.833.485.455	94.840.642.188
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	38.109.586.440	1.117.890.735	39.227.477.175
Khấu hao trong kỳ	356.969.784	91.365.863	448.335.647
Số dư cuối kỳ	38.466.556.224	1.209.256.598	39.675.812.822
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	54.897.570.293	715.594.720	55.613.165.013
Tại ngày cuối kỳ	54.540.600.509	624.228.857	55.164.829.366

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	66.088.046.682	10.923.217.316	55.164.829.366	66.088.046.682	10.474.881.669	55.613.165.013
Sàn thương mại tầng 1 thuộc Dự án Sunshine Center tại Nam Từ Liêm, Hà Nội	28.752.595.506	28.752.595.506	-	28.752.595.506	28.752.595.506	-
	94.840.642.188	39.675.812.822	55.164.829.366	94.840.642.188	39.227.477.175	55.613.165.013

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Dự án Sunshine Center	119.150.631.033	118.070.933.807
	119.150.631.033	118.070.933.807

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đầu tư vào công ty con

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	2.454.450.000.000	-	2.454.450.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Xuân La	756.600.000.000	-	756.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	473.475.000.000	(12.216.636.614)	473.475.000.000	(12.216.636.614)
	3.684.525.000.000	(12.216.636.614)	3.684.525.000.000	(12.216.636.614)

Tình hình hoạt động của các công ty con như sau:

	Kết quả hoạt động kinh doanh kỳ này	Kết quả hoạt động kinh doanh kỳ trước
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Xuân La	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Hoạt động kinh doanh có lãi	Chưa là công ty con

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Phải trả người bán ngắn hạn không là bên liên quan	37.314.528.094	52.976.868.448
Công ty Cổ phần HASKY	8.386.495.689	20.368.400.486
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	-	10.004.832.622
Công ty TNHH Tập đoàn thang máy Thiết bị Thăng Long	9.250.900.000	9.250.900.000
Công ty Cổ phần Phú Thành	6.121.901.084	6.121.901.084
Công ty TNHH Noble (Việt Nam)	6.672.096.000	-
Khác	6.883.135.321	7.230.834.256
b. Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	979.977.348	221.246.443
	38.294.505.442	53.198.114.891

17. 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	7.992.165.644	4.576.419.988
Khác	312.445.697	-
	8.304.611.341	4.576.419.988

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

	Số đầu kỳ	Số phải nộp/phải thu 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 doanh nghiệp tạm nộp	42.639.743	-	-	42.639.743
Các loại thuế khác	763.676.377	-	763.676.377	-
	806.316.120	-	763.676.377	42.639.743
b. Các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	18.077.473.679	2.696.545.266	1.195.176.427	19.578.842.518
Thuế thu nhập doanh nghiệp	31.633.760.154	3.685.562.699	-	35.319.322.853
Thuế thu nhập cá nhân	2.273.474.815	2.451.477.684	2.177.101.929	2.547.850.570
Các loại thuế khác	-	960.136.914	763.676.377	196.460.537
	51.984.708.648	9.793.722.563	4.135.954.733	57.642.476.478

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán	18.459.220.030	18.459.220.030
Lãi vay phải trả	20.970.428.083	15.814.845.891
Chi phí phải trả khác	11.793.865.052	13.513.532.871
	51.223.513.165	47.787.598.792
b. Dài hạn		
Thuế đất phải trả	3.522.713.267	3.522.713.267
	3.522.713.267	3.522.713.267

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Phải trả ngắn hạn khác không là bên liên quan	171.159.752.717	173.603.590.104
Nhận đặt cọc, ký cược, ký quỹ (i)	150.000.000.000	150.000.000.000
Kinh phí bảo trì tòa nhà Sunshine Center (ii)	18.884.445.694	18.881.658.065
Khác	2.275.307.023	4.721.932.039
b. Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	12.092.450.295	-
	183.252.203.012	173.603.590.104

- (i) Phản ánh khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động Sản S-Việt Nam – đối tác của Công ty Theo hợp đồng thực hiện độc quyền môi giới cho dự án Sunshine Center.
- (ii) 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

21. VAY

	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						
Công ty TNHH Đầu Tư River City 2 (i)	418.175.000.000	-	418.175.000.000	-	-	-
	418.175.000.000	-	418.175.000.000	-	-	-
Vay dài hạn						
Công ty TNHH Đầu Tư River City 2 (i)	-	418.175.000.000	-	-	418.175.000.000	-
	-	418.175.000.000	-	-	418.175.000.000	-

(i) Thể hiện khoản vay không có tài sản đảm bảo từ Công ty TNHH Đầu tư River City 2 theo Hợp đồng số 2604/2022/HĐVV/PTSSH-RIVER ngày 26 tháng 4 năm 2022 và các phụ lục để bổ sung vốn kinh doanh với thời hạn 9 tháng, lãi suất 5%/năm. Lãi vay trả cuối thời hạn vay. Khoản vay đã được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2024.

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2022	2.500.000.000.000	-	597.577.762.506	3.097.577.762.506
Tăng trong năm	1.250.000.000.000	(320.509.091)		1.249.679.490.909
Lợi nhuận trong năm	-	-	62.741.720.774	62.741.720.774
Số dư tại ngày 01/01/2023	3.750.000.000.000	(320.509.091)	660.319.483.280	4.409.998.974.189
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	11.727.341.897	11.727.341.897
Số dư tại ngày 31/03/2023	3.750.000.000.000	(320.509.091)	672.046.825.177	4.421.726.316.086

Vốn điều lệ

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 14 ngày 08 tháng 02 năm 2022, vốn điều lệ của Công ty là 3.750.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 2.500.000.000.000 VND). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, vốn điều lệ đã được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND	%	VND	%
Ông Đỗ Anh Tuấn	2.437.500.000.000	65%	2.437.500.000.000	65%
Ông Đỗ Văn Trường	225.000.000.000	6%	225.000.000.000	6%
Cổ đông khác	1.087.500.000.000	29%	1.087.500.000.000	29%
	3.750.000.000.000	100%	3.750.000.000.000	100%

23. 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 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 tại ngày 31 tháng 03 năm 2023 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2023 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 kỳ này và kỳ trước; do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý.

24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Quý 1/2023</u>	<u>Quý 1/2022</u>
	VND	VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản và cho thuê sàn thương mại	-	25.912.093.178
Doanh thu phí quản lý dự án	18.732.423.691	11.235.235.433
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	158.948.800	235.961.400
Doanh thu khác	2.358.333.333	715.909.091
	<u>21.249.705.824</u>	<u>38.099.199.102</u>
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	<u>19.088.332.782</u>	<u>11.591.144.524</u>

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<u>Quý 1/2023</u>	<u>Quý 1/2022</u>
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản và cho thuê sàn thương mại	-	6.565.569.079
Giá vốn phí quản lý dự án	17.029.476.084	10.213.850.394
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	617.469.090	549.751.611
Giá vốn khác	1.960.582.892	465.290.372
	<u>19.607.528.066</u>	<u>17.794.461.456</u>

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Quý 1/2023</u>	<u>Quý 1/2022</u>
	VND	VND
Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	22.408.767.123	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	292.551.304	90.506.246
	<u>22.701.318.427</u>	<u>90.506.246</u>
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	<u>11.095.890.411</u>	-

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Quý 1/2023</u>	<u>Quý 1/2022</u>
	VND	VND
Lãi tiền vay	5.155.582.192	3.056.964.383
	<u>5.155.582.192</u>	<u>3.056.964.383</u>

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

	Quý 1/2023	Quý 1/2022
	VND	VND
Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	-	1.460.161.799
Chi phí thưởng nhân viên môi giới	-	155.723.333
Chi phí khác	-	960.000.000
	-	2.575.885.132
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	656.753.465	5.791.074.746
Chi phí khấu hao	311.708.613	316.746.533
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.008.461.811	1.594.932.955
Chi phí khác	495.329.325	472.357.522
	2.472.253.214	8.175.111.756

29. CHI PHÍ KHÁC

	Quý 1/2023	Quý 1/2022
	VND	VND
Chi phí khác	1.606.181.653	1.627.823.583
	1.606.181.653	1.627.823.583

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

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

	Quý 1/2023	Quý 1/2022
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	3.685.562.699	1.627.831.218

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

31. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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 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 2023 là khoảng 42 tỷ VND.

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

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

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

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG
Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương
Công ty Cổ phần Sunshine AM
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang
Công ty Cổ phần S-Decoro

Mối quan hệ

Công ty cùng cổ đông góp vốn/
liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty cùng cổ đông góp vốn/
liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty cùng cổ đông góp vốn/
liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty cùng cổ đông góp vốn/
liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty cùng cổ đông góp vốn/
liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty cùng cổ đông góp vốn/
liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty cùng cổ đông góp vốn
Công ty cùng cổ đông góp vốn
Công ty con trực tiếp
Công ty con gián tiếp
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Không còn là bên liên quan kể từ ngày 24/03/2023
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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


Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Quý 1/2023	Quý 1/2022
		VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ (Thuyết minh số 24)		19.088.332.782	11.591.144.524
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Doanh thu phí quản lý dự án	6.213.667.688	11.235.235.433
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Doanh thu phí quản lý dự án	12.518.756.003	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu cho thuê xe ô tô	190.909.091	190.909.091
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu cho thuê văn phòng	165.000.000	165.000.000
Mua hàng hóa, dịch vụ		1.036.583.655	5.189.991.362
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Chi phí vận hành tòa nhà Sunshine Center	767.469.090	699.751.611
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn	269.114.565	122.113.569
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Chi phí dịch vụ hoa hồng, môi giới và lắp đặt thiết bị dự án	-	6.408.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Chi phí thi công xây dựng và phí quản lý dự án	-	4.361.718.182
Phí dịch vụ chi hộ		413.147.964	412.283.064
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phí dịch vụ chi hộ	413.147.964	403.697.206
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Phí dịch vụ chi hộ	-	5.892.256
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phí dịch vụ chi hộ	-	1.346.801
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Phí dịch vụ chi hộ	-	1.346.801
Doanh thu hoạt động tài chính (Thuyết minh số 26)		11.095.890.411	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	11.095.890.411	-

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

		VND	VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)		5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Phải thu về cho vay ngắn hạn	5.000.000.000	5.000.000.000
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 5)		20.997.166.060	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Phải thu về phí dịch vụ quản lý	6.835.034.457	-
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Phải thu về phí dịch vụ quản lý	13.770.631.603	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu về dịch vụ cho thuê xe ô tô	210.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải thu về dịch vụ cho thuê văn phòng	181.500.000	-
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)		462.185.756.713	450.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải thu đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	450.000.000.000	450.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	11.095.890.411	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải thu từ thu hộ và chi hộ	1.049.884.466	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Phải thu từ bù trừ công nợ	39.981.836	-
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16)		979.977.348	221.246.443
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn	135.761.348	221.246.443
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải trả chi phí vận hành dự án	844.216.000	-
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)		12.092.450.295	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ	Phải trả chi phí voucher	110.545.498	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Phải trả từ Hợp đồng bù trừ công nợ ba bên	11.981.904.797	-



Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 4 năm 2023