

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022



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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	5 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 65

500
B TY
HH
TOÁN
DIT
I NA
ĐA - T

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 mẹ”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty mẹ và các công ty con (gọi tắt là “Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc 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 Dương Thị Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 28 tháng 6 năm 2022)
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 hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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



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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 08 tháng 4 năm 2023

Số: 1008 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes và các công ty con (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 08 tháng 4 năm 2023, từ trang 05 đến trang 65, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

- Như trình bày tại Thuyết minh số 10 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã thực hiện gia hạn hợp đồng đặt cọc mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản AMG và Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ từ ông Đỗ Văn Trung và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine và thu lãi phạt do chậm hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng cổ phần nêu trên.
- Như trình bày tại Thuyết minh số 40 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày 24 tháng 3 năm 2023, các công ty con của Công ty đã hoàn thành chuyển nhượng toàn bộ cổ phần thuộc sở hữu của các công ty này tại Công ty Cổ phần Sunshine AM. Theo đó, kể từ ngày này, Công ty Cổ phần Sunshine AM không còn là công ty con gián tiếp của Công ty.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.



Trần Huy Công

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0891-2023-001-1

Lương Tuấn Đạt

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 4370-2023-001-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 08 tháng 4 năm 2023

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		7.866.453.353.138	4.743.269.209.727
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	155.102.298.088	168.620.224.209
1. Tiền	111		125.102.298.088	168.620.224.209
2. Các khoản tương đương tiền	112		30.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	6.604.333.270	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		6.604.333.270	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.778.288.946.126	3.385.115.383.083
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	258.987.530.114	193.286.824.797
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	84.799.734.426	12.880.911.753
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	3.386.635.500.000	1.695.092.500.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	2.052.845.774.635	1.483.855.146.533
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(4.979.593.049)	-
IV. Hàng tồn kho	140	11	1.820.331.152.127	1.146.388.288.208
1. Hàng tồn kho	141		1.820.331.152.127	1.146.882.611.536
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(494.323.328)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		106.126.623.527	43.145.314.227
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	55.205.341.275	40.488.280.024
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		30.576.239.870	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	20	20.345.042.382	2.657.034.203

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		11.460.495.113.953	5.009.911.489.526
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.722.700.000.000	3.730.000.000.000
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	9	3.322.700.000.000	3.730.000.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	10	400.000.000.000	-
II. Tài sản cố định	220		530.192.081.004	472.657.941.226
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	519.493.921.012	461.759.781.230
- Nguyên giá	222		608.906.004.802	516.239.689.350
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(89.412.083.790)	(54.479.908.120)
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	10.698.159.992	10.898.159.996
- Nguyên giá	228		12.698.160.000	11.698.160.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.000.000.008)	(800.000.004)
III. Bất động sản đầu tư	230	15	166.228.090.405	85.348.552.872
- Nguyên giá	231		665.017.747.218	124.217.486.287
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(498.789.656.813)	(38.868.933.415)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		215.845.617.746	158.297.143.107
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	215.845.617.746	158.297.143.107
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		6.809.272.042.026	563.587.990.491
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252	17	2.805.272.042.026	563.587.990.491
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	17	4.000.000.000	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	6	4.000.000.000.000	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		16.257.282.772	19.861.830
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	16.257.282.772	19.861.830
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		19.326.948.467.091	9.753.180.699.253

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		14.056.288.891.883	7.161.840.519.755
I. Nợ ngắn hạn	310		5.086.686.802.716	3.712.568.053.284
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	732.628.606.029	482.650.164.441
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	1.519.763.330.557	1.379.303.398.298
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	20	166.914.999.493	161.162.757.649
4. Phải trả người lao động	314		10.295.923.242	9.238.470.642
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	795.481.313.280	687.116.520.133
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	22	18.915.959.423	15.842.904.834
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	23	1.421.230.670.692	413.467.043.545
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	24	421.456.000.000	563.786.793.742
II. Nợ dài hạn	330		8.969.602.089.167	3.449.272.466.471
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	21	21.499.394.250	12.491.035.036
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	22	4.611.828.501	8.692.427.985
3. Phải trả dài hạn khác	337	23	1.011.300.343.775	-
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	24	7.924.773.576.824	3.425.648.671.580
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		3.158.759.834	-
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342	26	4.258.185.983	2.440.331.870
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		5.270.659.575.208	2.591.340.179.498
I. Vốn chủ sở hữu	410	26	5.270.659.575.208	2.591.340.179.498
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.750.000.000.000	2.500.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.750.000.000.000	2.500.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(320.509.091)	-
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(849.058.027.376)	(791.955.590.152)
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.174.619.082.577	863.794.699.897
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		863.794.699.897	624.305.528.529
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		310.824.382.680	239.489.171.368
5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		1.195.419.029.098	19.501.069.753
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		19.326.948.467.091	9.753.180.699.253



Đỗ Ngọc Anh
 Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan
 Kế toán trưởng



M.S.D.N: 0106784499-1.C.C
 CÔNG TY
 CỔ PHẦN
 PHÁT TRIỂN
**SUNSHINE
 HOMES**
 THANH PHỐ HÀ NỘI
 Đỗ Thị Định
 Tổng Giám đốc

Ngày 08 tháng 4 năm 2023

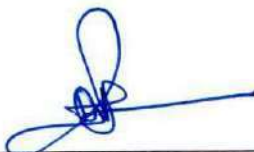
Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	29	858.351.282.395	1.352.700.107.869
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		56.577.652	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		858.294.704.743	1.352.700.107.869
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	30	617.620.937.879	835.419.451.612
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		240.673.766.864	517.280.656.257
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	32	1.538.161.130.224	921.758.943.178
7. Chi phí tài chính	22	33	1.018.855.898.799	808.762.625.018
- Trong đó: Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	23		732.005.653.374	650.774.577.355
8. Phần lãi trong công ty liên kết	24	17	5.072.118.783	3.801.942.679
9. Chi phí bán hàng	25	34	83.717.702.458	107.477.742.415
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	34	149.936.729.753	104.122.894.471
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		531.396.684.861	422.478.280.210
12. Thu nhập khác	31		2.953.141.245	9.303.475.361
13. Chi phí khác	32	35	95.158.590.768	25.868.541.853
14. Lỗ khác (40=31-32)	40		(92.205.449.523)	(16.565.066.492)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		439.191.235.338	405.913.213.718
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	36	106.771.866.941	83.174.945.057
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	36	3.158.759.834	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		329.260.608.563	322.738.268.661
Trong đó:				
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		310.824.382.680	298.307.865.461
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		18.436.225.883	24.430.403.200
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	37	848	1.193



Đỗ Ngọc Anh
 Người lập biểu




Nguyễn Thị Phương Loan
 Kế toán trưởng

Đỗ Thị Định
 Tổng Giám đốc

Ngày 08 tháng 4 năm 2023

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. <i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01	439.191.235.338	405.913.213.718
2. <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	28.957.745.264	52.845.760.983
Các khoản dự phòng	03	5.300.887.893	(656.820.147)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(1.607.398.453.477)	(924.878.961.486)
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	06	732.005.653.374	650.774.577.355
3. <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08	(401.942.931.608)	183.997.770.423
Thay đổi các khoản phải thu	09	(121.279.446.796)	771.609.390.302
Thay đổi hàng tồn kho	10	215.526.177.320	580.600.049.788
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(72.098.630.466)	2.493.433.562
Thay đổi chi phí trả trước	12	(34.908.117.633)	59.477.548.017
Tiền lãi vay đã trả	14	(864.375.363.771)	(466.586.508.103)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(75.900.802.542)	(231.216.673.584)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20	(1.354.979.115.496)	900.375.010.405
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	(455.551.001.803)	(32.098.655.382)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.091.447.739.116)	(3.445.500.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	808.231.000.000	2.321.077.500.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.423.959.652.507)	(267.000.000.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	736.445.990.326	437.918.890.657
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.573.774.895.308	554.619.708.601
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	147.493.492.208	(430.982.556.124)

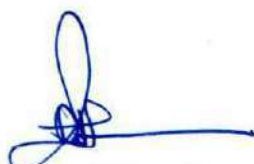
Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	1.249.679.490.909	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	1.315.975.000.000	3.857.198.832.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.371.686.793.742)	(4.230.394.692.610)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	1.193.967.697.167	(373.195.860.610)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	(13.517.926.121)	96.196.593.671
Tiền đầu năm	60	168.620.224.209	72.423.630.538
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	155.102.298.088	168.620.224.209



Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 08 tháng 4 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần 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 12 năm 2022 là 197 người (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 213 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, 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.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng

- Ngày 16 tháng 02 năm 2022, Công ty đã hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng 97% vốn góp (tương ứng 75.660.000 cổ phần) của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La với giá chuyển nhượng là 756.600.000.000 VND. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La trở thành Công ty con của Công ty kể từ ngày này.
- Ngày 16 tháng 3 năm 2022, Công ty đã thực hiện góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Khách sạn & Khu nghỉ dưỡng Matterhorn với số tiền là 600.000.000.000 VND (tương ứng 60.000.000 cổ phần, chiếm 92,308% vốn điều lệ). Theo đó, Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Khách sạn & Khu nghỉ dưỡng Matterhorn đã trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày này. Ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Khách sạn & Khu nghỉ dưỡng Matterhorn cho Ông Đỗ Mạnh Trường với giá trị 660.000.000.000 VND. Toàn bộ giá trị chuyển nhượng đã được Công ty thu bằng chuyển khoản trong năm.
- Ngày 29 tháng 4 năm 2022, Công ty đã hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng 51,3% vốn góp (tương ứng 5.900.000 cổ phần) của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương với giá chuyển nhượng là 473.475.000.000 VND. Theo đó, Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương trở thành Công ty con của Công ty kể từ ngày này.

Ngoài ra, Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương cũng có tỷ lệ biểu quyết và sở hữu là 37,20% tại Công ty Cổ phần Sunshine AM – Công ty liên kết của Công ty trước ngày 29 tháng 4 năm 2022; Do đó, tỷ lệ biểu quyết và sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Sunshine AM tăng lên lần lượt là 64,35% và 44,60%. Theo đó, Công ty Cổ phần Sunshine AM chuyển từ công ty liên kết trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày 29 tháng 4 năm 2022.

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ quyền		Hoạt động chính
		Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ	
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
Công ty Cổ phần Sunshine AM (thông qua Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh)	Tầng 4, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	44,60%	64,35%	Cung cấp và lắp đặt các thiết bị nội thất, thuê và cho thuê lại các căn hộ chung cư

Công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết sở hữu gián tiếp của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

Tên công ty liên kết gián tiếp	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Thiên Hải	257 Đường 19/4 Phường Xuân An, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận	21,18%	41,29%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê
Công ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng	Tầng 11, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	17,96%	35,00%	Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Tầng 9, toà nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	17,96%	35,00%	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Tầng 9, toà nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	19,25%	43,16%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê

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

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty mẹ kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty mẹ và các công ty con là giống nhau.

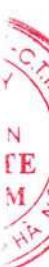
Tất cả các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được ghi nhận vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung là một nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh trong đó tất cả các công ty được đồng kiểm soát bởi cùng một hoặc nhiều đối tượng trước và sau khi hợp nhất kinh doanh, và sự kiểm soát này là không nhất thời. Một công ty có thể chịu sự kiểm soát bởi một cá nhân hoặc nhóm cá nhân theo một thỏa thuận hợp đồng.



Giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung được thực hiện như sau:

- Tài sản và nợ phải trả của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh doanh;
- Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của các đơn vị được hợp nhất từ thời điểm hợp nhất kinh doanh;
- Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh và giá trị tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

Tiền 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

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 tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và cổ phần ưu đãi cổ tức mà bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Nợ phải thu

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



Dự phòng phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho chủ yếu bao gồm các chi phí xây dựng dở dang của các dự án sau:

STT Dự án	Địa chỉ	Công ty chủ đầu tư
1. 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") (i)	Số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (Công ty mẹ)
2. Dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại tại lô đất I.A.23, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, phường Đông Ngạc và phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội ("Dự án Sunshine City") (i)	Lô đất I.A.23, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, phường Đông Ngạc và phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (Công ty con gián tiếp của Công ty)
3. Dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại thuộc dự án Khách sạn, dịch vụ thương mại và nhà Sunshine Palace tại lô đất C2/CN3, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội ("Dự án Sunshine Palace") (i)	Lô đất C2/CN3, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương (Công ty con của Công ty)
4. Dự án Thương mại dịch vụ và Văn phòng cho thuê kết hợp nhà ở chung cư tại ô quy hoạch I1-HH1, phường Mai Động, quận Hoàng Mai và phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội ("Dự án Sunshine Garden") (i)	Ô quy hoạch I1-HH1, phường Mai Động, quận Hoàng Mai và phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương (Công ty con của Công ty)
5. Dự án nhà ở thấp tầng tại ô đất ký hiệu TT6-2 thuộc Khu chức năng đô thị Tây Tựu, Quận Bắc Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội ("Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long") (i)	Lô đất ký hiệu TT6-2 thuộc Khu chức năng đô thị Tây Tựu, Quận Bắc Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La (Công ty con của Công ty)
6. Biệt thự tại Dự án "Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Nobel" (ii)	Sân Golf, Thôn Đa Thọ, Xã Kim Nỗ, Huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (Công ty mẹ)

(i) Giá gốc chi phí xây dựng dở dang của các dự án này 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.

(ii) Giá gốc chi phí xây dựng dở dang của Biệt thự thể hiện 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 gốc hàng hóa bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng hóa.

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 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 kỳ kế toán.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	35
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 - 10
Thiết bị văn phòng	3 - 5

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

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 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 hợp nhất.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc và các tài sản khác do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê.

Nhà cửa, vật kiến trúc cho thuê bao gồm các công trình chi tiết như sau:

STT	Dự án	Địa chỉ	Công ty sở hữu
1.	Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào	Lô số 23 lô D3A.3, khu đấu giá 18.6ha, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (Công ty mẹ)
2.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center	Số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (Công ty mẹ)
3.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine City	Lô đất I.A.23, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, phường Đông Ngạc và phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình (Công ty con gián tiếp của Công ty)
4.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Garden	Ô quy hoạch I1-HH1, phường Mai Động, quận Hoàng Mai và phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương (Công ty con của Công ty)
5.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Palace	Lô đất C2/CN3, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương (Công ty con của Công ty)

Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

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

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	35 - 45
Tài sản khác	4 - 5

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm khoản chi phí liên quan tới trái phiếu, chi phí hoa hồng đại lý, thưởng bán hàng, tư vấn và môi giới bất động sản, chi phí thẻ hội viên golf và các khoản chi phí trả trước khác.

Chi phí liên quan tới trái phiếu được phân bổ vào Báo cáo kết quả kinh doanh theo phương pháp đường thẳng cho thời gian trả trước.

Chi phí hoa hồng đại lý, thường bán hàng, tư vấn và môi giới bất động sản, 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 hợp nhất 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 được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Trái phiếu phát hành

Công ty phát hành trái phiếu theo mệnh giá hoặc có phụ trội cho mục đích vay dài hạn.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá cộng (+) Phụ trội trái phiếu (nếu có).

Công ty theo dõi phụ trội cho từng loại trái phiếu phát hành và tình hình phân bổ từng khoản phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí sản xuất kinh doanh hoặc vốn hoá theo từng kỳ, cụ thể:

- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu, sử dụng phương pháp đường thẳng.
- Việc phân bổ phụ trội trái phiếu được sử dụng theo phương pháp đường thẳng: Khoản phụ trội được phân bổ đều trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu. Định kỳ, chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ bằng cách ghi tăng giá trị nợ gốc và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu.

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.

Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước liên quan đến một hay nhiều kỳ kế toán cho dịch vụ cho thuê căn hộ và phí dịch vụ quản lý tòa nhà chưa được cung cấp. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản Công ty là chủ đầu tư 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; và
- (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 hợp nhất của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Lãi tiền gửi, lãi cho vay và đầu tư

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

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

Chi phí đi vay

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

Thuế

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, các công ty con của Công ty có các khoản lỗ có thể được mang sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong thời hạn 5 năm. Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế này do không chắc chắn về lợi nhuận trong tương lai.

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

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

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

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

4. HỢP NHẤT KINH DOANH DƯỚI SỰ KIỂM SOÁT CHUNG

Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La

Theo Nghị quyết số 05/2021/SSH/NQ-HĐQT ngày 23 tháng 9 năm 2021 của Hội đồng Quản trị Công ty mẹ, Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 2001/2022/HQCNCN giữa Công ty và Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc ngày 20 tháng 01 năm 2022 và giấy xác nhận thanh toán hoàn thành việc chuyển nhượng số 1602/2022/GXN ngày 16 tháng 02 năm 2022, Công ty đã hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng 97% vốn góp (tương ứng 75.660.000 cổ phần) của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La với giá chuyển nhượng là 756.600.000.000 VND. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La trở thành Công ty con của Công ty kể từ ngày này.

Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương

Theo Nghị quyết số 09/2022/SSH/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 4 năm 2022 của Hội đồng Quản trị Công ty mẹ và các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số từ 02 đến 05/2022/HQCNCN được ký cùng ngày 28 tháng 4 năm 2022 giữa Công ty và Công ty Cổ phần River Wind cùng các cá nhân, Công ty đã hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng 51,3% vốn góp (tương ứng 5.900.000 cổ phần) của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương với giá chuyển nhượng là 473.475.000.000 VND. Theo đó, Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương trở thành Công ty con của Công ty kể từ ngày này.

Tại ngày 29 tháng 4 năm 2022, Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương đang nắm giữ các khoản đầu tư liên kết tại Công ty Cổ phần Thiên Hải, Công ty Cổ phần Bảo tín Sơn Tùng, Công ty Cổ phần Xây lắp E&C và Công ty Cổ phần Sunshine AM với tỷ lệ biểu quyết lần lượt là 41,29%; 35,00%; 35,00% và 37,20%.

Theo đó, kể từ ngày này, Công ty Cổ phần Thiên Hải, Công ty Cổ phần Bảo tín Sơn Tùng, Công ty Cổ phần Xây lắp E&C đã trở thành công ty liên kết gián tiếp của Công ty và Công ty Cổ phần Sunshine AM trở thành công ty con của Công ty với tỷ lệ quyền biểu quyết và sở hữu lần lượt là 64,35% và 44,60%.

Ngoài ra, Công ty Cổ phần Sunshine AM đang nắm giữ các khoản đầu tư liên kết tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Quân Anh Mỹ Đình, Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland với tỷ lệ biểu quyết lần lượt là 40,00% và 43,16%. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Quân Anh Mỹ Đình và Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland đã trở thành công ty liên kết gián tiếp của Công ty từ ngày này.

Giá trị ghi số tài sản và nợ phải trả của các công ty con tại ngày mua được trình bày như dưới đây:

	Giá trị ghi số ghi nhận tại ngày mua			Tổng cộng
	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La (tại ngày 16 tháng 02 năm 2022)	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương (tại ngày 29 tháng 4 năm 2022)	Công ty Cổ phần Sunshine AM (tại ngày 29 tháng 4 năm 2022)	
Tài sản				
Tiền	353.200.197.230	17.409.123.235	35.110.572.264	405.719.892.729
Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	6.445.200.154	-	6.445.200.154
Các khoản phải thu ngắn hạn	120.048.821.246	173.714.124.002	1.590.790.072.906	1.884.553.018.155
Hàng tồn kho	311.462.405.697	658.616.939.237	2.489.270.681	972.568.615.615
Tài sản ngắn hạn khác	3.290.281.000	21.474.095.898	2.437.957.083	27.202.333.981
Các khoản phải thu dài hạn	-	152.380.000.000	88.067.000.000	240.447.000.000
Tài sản cố định hữu hình	-	3.693.293.566	-	3.693.293.566
Đầu tư tài chính dài hạn	-	2.470.200.000.001	4.904.000.000.000	7.370.200.000.001
Tài sản dài hạn khác	32.698.519	-	-	32.698.519
	788.034.403.692	3.503.932.776.093	6.622.894.872.934	10.910.862.052.720
Nợ phải trả				
Nợ ngắn hạn	4.785.318.782	2.656.951.956.161	21.527.777.884	2.679.265.052.827
Nợ dài hạn	-	3.218.770.371	4.585.813.554.671	4.589.032.325.042
	4.785.318.782	2.660.170.726.531	4.607.341.332.555	7.268.297.377.869
Tổng tài sản thuần theo giá trị ghi số [a]	783.249.084.910	843.762.049.562	2.015.553.540.379	3.642.564.674.851
Cổ đông không kiểm soát [b]	23.497.472.547	410.912.118.137	722.716.829.388	1.157.126.420.072
Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần được ghi nhận vào Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu [c]	(3.151.612.363)	40.625.068.575	19.628.981.012	57.102.437.224
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh [d] = [a] - [b] + [c]	756.600.000.000	473.475.000.000	1.312.465.692.003	2.542.540.692.003
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thực thanh toán	756.600.000.000	473.475.000.000	-	1.230.075.000.000
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con				
Tiền thu về từ công ty con [e]	353.200.197.230	17.409.123.235	35.110.572.264	405.719.892.729
Tiền chi để mua công ty con [f]	(756.600.000.000)	(473.475.000.000)	-	(1.230.075.000.000)
Tổng tiền thuần đã chi cho nghiệp vụ mua [g] = [e] + [f]	(403.399.802.770)	(456.065.876.765)	35.110.572.264	(824.355.107.271)

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	18.627.223.140	6.641.264.197
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	106.475.074.948	161.978.960.012
Các khoản tương đương tiền (i)	30.000.000.000	-
	<u>155.102.298.088</u>	<u>168.620.224.209</u>
Trong đó:		
Số dư tiền và tương đương tiền tại bên liên quan (Chi tiết Thuyết minh số 39)	47.776.394.114	108.921.671.601

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư các khoản tương đương tiền 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.



6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ TỚI NGÀY ĐÁO HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	VND Giá trị ghi số	Giá gốc	VND Giá trị ghi số
a. Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	6.604.333.270	6.604.333.270	-	-
	6.604.333.270	6.604.333.270	-	-
b. Dài hạn				
Cổ phần ưu đãi cổ tức (ii)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000	-	-
	4.000.000.000.000	4.000.000.000.000	-	-

(i) Phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn với kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 4,6%/năm đến 4,9%/năm tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

(ii) Phản ánh các khoản mua cổ phần ưu đãi cổ tức từ các bên liên quan, chi tiết như sau:

STT	Công ty phát hành	Thông tin cổ phần ưu đãi		
		Số lượng cổ phần Công ty năm giữ (cổ phần)	Mệnh giá cổ phần (VND/Cổ phần)	Giá trị cổ phần Công ty Cổ tức ưu đãi cổ định năm giữ (VND)
1.	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business	10.000.000	100.000	1.000.000.000.000
2.	Công ty Cổ phần Sunshine Cab	100.000.000	10.000	1.000.000.000.000
3.	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	200.000.000	10.000	2.000.000.000.000
				4.000.000.000.000

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, toàn bộ cổ phần ưu đãi cổ tức này đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu phát hành tại Công ty Cổ phần Sunshine AM – Công ty con của Công ty.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng không là bên liên quan	249.254.023.019	193.286.824.797
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	242.114.565.368	193.070.915.027
- Dự án Sunshine City	104.827.375.768	162.824.949.673
- Dự án Sunshine Garden	81.002.032.244	-
- Dự án Sunshine Center	42.433.455.664	30.245.965.354
- Dự án Sunshine Palace	13.851.701.692	-
Khác	7.139.457.651	215.909.770
b. Phải thu khách hàng các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	9.733.507.095	-
	258.987.530.114	193.286.824.797

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Trả trước cho người bán ngắn hạn không là bên liên quan	84.799.734.426	12.667.682.287
Công ty TNHH Thiết kế Đầu tư Xây dựng Green House	64.385.414.351	-
(i)		
Công ty TNHH Mai Trang	-	3.883.262.001
Khác	20.414.320.075	8.997.649.752
b. Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	-	213.229.466
	84.799.734.426	12.880.911.753

- (i) Thể hiện khoản tạm ứng theo Hợp đồng Thiết kế - cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình số 01/2021/HĐTT/XL-GRN ký ngày 25 tháng 8 năm 2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La – công ty con của Công ty, và Công ty TNHH Thiết kế Đầu tư Xây dựng Green House để thực hiện các hạng mục liên quan tại dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long.

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Phải thu về cho vay ngắn hạn		
a.1. Phải thu về cho vay các đối tượng không là bên liên quan	781.776.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Đất Việt (i)	517.800.000.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Xây dựng Quốc Bảo (ii)	87.900.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh (ii)	47.500.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Thương mại Thiên An (ii)	32.000.000.000	-
Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Tân Trường Giang (iii)	25.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát công trình xây dựng Apac (ii)	25.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (iii)	23.450.000.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý Tài Sản AMG (iii)	22.000.000.000	-
Công ty TNHH Thiết kế Đầu tư Xây dựng Green House (iv)	926.000.000	-
	-	-
a.2 Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	2.604.859.500.000	1.695.092.500.000
	3.386.635.500.000	1.695.092.500.000
b. Phải thu về cho vay dài hạn		
b.1. Phải thu về cho vay các đối tượng không là bên liên quan	3.322.700.000.000	3.300.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (v)	3.300.000.000.000	3.300.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart (vi)	12.000.000.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Hùng Cường (vii)	10.700.000.000	-
b.2 Phải thu về cho vay dài hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	-	430.000.000.000
	3.322.700.000.000	3.730.000.000.000
(i) Phản ánh hợp đồng cho vay không có tài sản đảm bảo tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La - công ty con của Công ty, với Công ty TNHH Xây dựng Đất Việt với lãi suất 10%/năm và kỳ hạn 12 tháng. Nợ gốc được thanh toán cùng lãi vay khi đáo hạn hợp đồng.		
(ii) Phản ánh các hợp đồng cho vay không có tài sản đảm bảo tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La - công ty con của Công ty với các công ty khác, với lãi suất 10%/năm và kỳ hạn 12 tháng. Nợ gốc được thanh toán cùng lãi vay khi đáo hạn hợp đồng.		
(iii) Phản ánh các khoản cho vay không có tài sản bảo đảm tại Công ty Cổ phần Sunshine AM – công ty con của Công ty theo các hợp đồng cho vay ký trong tháng 10 năm 2021 và tháng 12 năm 2021. Các khoản cho vay có kỳ hạn 12 tháng kể từ ngày chuyển tiền và áp dụng lãi suất là 5%/năm. Gốc và lãi vay được thanh toán vào ngày đáo hạn nếu không phát sinh các sự kiện trả nợ trước hạn.		
(iv) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo tại Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương – công ty con của Công ty với Công ty TNHH Thiết kế Đầu tư Xây dựng Green House theo Hợp đồng vay vốn số 13/2020/HĐVV ngày 25 tháng 5 năm 2020 nhằm mục đích thực hiện, phát triển các dự án phù hợp với định hướng phát triển của Công ty TNHH Thiết kế Đầu tư Xây dựng Green House. Khoản cho vay có kỳ hạn 36 tháng bắt đầu từ ngày 25 tháng 5 năm 2020 với lãi suất 2%/năm và kèm theo quyền được chuyển đổi dư nợ gốc và/hoặc tiền lãi cộng dồn thành vốn góp vào của bên đi vay tại thời điểm kết thúc thời hạn vay. Khi kết thúc thời hạn vay, đối với khoản vay hoặc một phần khoản vay không chuyển đổi thành vốn góp của bên đi vay, mức lãi suất áp dụng sẽ là 8%/năm.		

- (v) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT theo Hợp đồng số 01/HĐĐT/XĐ-DAT ngày 24 tháng 3 năm 2021 hạn mức tối đa là 3.300.000.000.000 VND và Phụ lục số 01 về việc sửa đổi lãi suất khoản vay. Khoản vay cho mục đích được các bên thỏa thuận. Nếu các bên không có thỏa thuận thì Bên Vay được tự do sử dụng (các) khoản vay phù hợp với quy định pháp luật. Lãi suất vay trong hạn là 17,5%/năm với thời hạn vay quy định theo từng nhóm vay, nhưng không vượt quá 5 năm từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên của nhóm vay. Nợ gốc được thanh toán trước hoặc tại ngày đáo hạn nhóm vay; hoặc được bù trừ nghĩa vụ thực hiện quyền mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT hoặc quyền mua toàn bộ phần vốn góp vào Công ty TNHH Đầu tư Big Gain của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT.

Như trình bày tại thuyết minh số 24, toàn bộ quyền thu, quyền mua cổ phần và quyền mua phần vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty phát sinh từ hợp đồng cho vay với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu phát hành của công ty con này.

- (vi) Phản ánh các khoản cho vay không có tài sản bảo đảm tại Công ty Cổ phần Sunshine AM - công ty con của Công ty theo các hợp đồng cho vay và các phụ lục. Các khoản cho vay có kỳ hạn 12 tháng kể từ ngày chuyển tiền và áp dụng lãi suất 5%/năm. Gốc và lãi vay được thanh toán vào ngày đáo hạn nếu không phát sinh các sự kiện trả nợ trước hạn.

10. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
a.1. Phải thu ngắn hạn khác không là bên liên quan	901.389.167.127	1.009.621.235.500
Ông Đỗ Văn Trung	467.930.000.000	458.800.000.000
- Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)	458.800.000.000	458.800.000.000
- Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (ii)	9.130.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế xây dựng Green House	199.072.544.287	-
(ii)		
Lãi tiền gửi, lãi cho vay, lãi trái phiếu dự thu	191.566.650.363	355.821.952.053
Phải thu về hợp đồng góp vốn đầu tư (iii)	30.000.000.000	47.206.208.000
Công ty Cổ phần KS Home Plus	11.219.262.470	-
Công ty TNHH Mai Trang	-	126.666.420.775
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc	-	20.000.000.000
Khác	1.600.710.007	1.126.654.672
a.2. Phải thu ngắn hạn khác các bên liên quan	1.151.456.607.508	474.233.911.033
(Chi tiết tại Thuyết minh số 39)		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	450.000.000.000	450.000.000.000
- Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)	450.000.000.000	450.000.000.000
Các khoản khác	701.456.607.508	24.233.911.033
	2.052.845.774.635	1.483.855.146.533
b. Dài hạn		
Trong đó: Phải thu dài hạn khác các bên liên quan	400.000.000.000	-
(Chi tiết tại Thuyết minh số 39)		
Góp vốn hợp đồng hợp tác đầu tư (v)	400.000.000.000	-
	400.000.000.000	-

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

STT Đối tượng phải thu	Công ty nhận đầu tư	Dự án đầu tư	Địa điểm triển khai Dự án	Tổng diện tích đất (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 Hồ Chí Minh	Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	112.585	26,07%	2.085.455	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 phố Hà Nội	Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội	110.542	45,00%	4.500.000	450.000.000.000
								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 lập ngày báo cáo tài chính hợp nhất này, khoản đặt cọc chuyển nhượng cổ phần đã được gia hạn thực hiện đến ngày 31 tháng 12 năm 2023.

(iii) Phản ánh khoản tiền khách hàng đặt cọc mua căn hộ tại dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La – công ty con của Công ty thông qua Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế xây dựng Green House theo biên bản đối chiếu ngày 25 tháng 8 năm 2022.

(iv) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư phản ánh khoản tiền đặt cọc mà Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương – công ty con của Công ty chuyển cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Lộc Phát theo Hợp đồng nguyên tắc số 07/HDNT/SAD-XLP ngày 24 tháng 6 năm 2021 để cùng hợp tác đầu tư xây dựng và phát triển Dự án Khu dân cư mới và chợ kết hợp thương mại thuộc địa giới hành chính phường Quảng Thọ, Thành phố Sầm Sơn và xã Quảng Tâm, Thành phố Thanh Hóa.

(v) Phản ánh khoản nhận nợ thay chủ sở hữu các căn hộ tại dự án Sunshine Garden của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương – công ty con của Công ty. Theo các biên bản nhận nợ, thời hạn thu hồi khoản phải thu này chậm nhất tới ngày 30 tháng 6 năm 2023.

(vi) Phản ánh khoản góp vốn hợp tác đầu tư của Công ty Cổ phần Sunshine AM – công ty con của Công ty vào Dự án thương mại hỗn hợp tại ô đất ký hiệu TM13 thuộc Dự án Khu đô thị Nam Thăng Long - giai đoạn II, Phường Xuân Đình, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội (“Dự án Sunshine Empire”) theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 05 tháng 3 năm 2021 với Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland (“Fulland”) - bên liên quan của Công ty. Tổng giá trị vốn góp của Công ty Cổ phần Sunshine AM là 400 tỷ VND, thời hạn hợp đồng đến ngày 05 tháng 3 năm 2026.

Trong đó, Fulland là đơn vị chịu trách nhiệm đầu tư xây dựng, quản lý thi công và giám sát chất lượng dự án. Các bên thực hiện phân chia kết quả kinh doanh theo phương thức phân chia lợi nhuận trước thuế của dự án, tỷ lệ phân chia cho Công ty Cổ phần Sunshine AM tương ứng với tỷ lệ giá trị vốn góp của công ty trên tổng vốn đầu tư của dự án và được Fulland đảm bảo trong mọi trường hợp không thấp hơn giá trị vốn góp của Công ty cộng với lợi ích tăng thêm 13%/năm tính trên giá trị vốn góp. Thông tin chi tiết về dự án như sau:

Tên dự án	Tổng diện tích đất (m2)	Địa điểm triển khai dự án	Tình trạng	Đối tác
Dự án Sunshine Empire	52.096	Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội	Đang triển khai	Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland

11. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.752.270.604.025	-	1.146.714.273.954	(494.323.328)
Thành phẩm bất động sản	66.662.467.646	-	-	-
Hàng hóa	1.398.080.456	-	168.337.582	-
	1.820.331.152.127	-	1.146.882.611.536	(494.323.328)

Trong năm, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – Công ty con của Công ty đã hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho với số tiền là 494.323.328 VND cho các căn hộ đã bán trong năm (năm 2021: 1.282.838.686 VND).

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án Sunshine City	664.089.939.836	850.442.304.232
Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long	533.283.221.625	-
Dự án Sunshine Garden	346.520.481.806	-
Biệt thự tại Dự án “Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Nobel	120.815.706.647	-
Dự án Sunshine Center (i)	82.469.590.864	296.271.969.722
Dự án Sunshine Palace	5.091.663.247	-
	1.752.270.604.025	1.146.714.273.954

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, các tài sản thuộc dự án Sunshine Center với giá gốc là 82.469.590.864 VND được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (bên liên quan của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – Công ty con của Công ty), tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (ngày 31 tháng 12 năm 2021: các tài sản với giá gốc là 296.271.969.722 VND).

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng đại lý, thưởng bán hàng, tư vấn và môi giới bất động sản (i)	27.660.988.164	9.901.780.395
Chi phí liên quan tới trái phiếu (ii)	14.850.000.000	7.933.586.956
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	7.229.593.613	21.168.167.584
Chi phí khác	5.464.759.498	1.484.745.089
	55.205.341.275	40.488.280.024
b. Dài hạn		
Chi phí liên quan tới trái phiếu (ii)	13.713.528.000	-
Các chi phí trả trước khác	2.543.754.772	19.861.830
	16.257.282.772	19.861.830

- (i) Chi phí liên quan đến trái phiếu phản ánh các khoản phí quản lý tài sản đảm bảo, phí đại diện người sở hữu trái phiếu và phí lưu ký đã trả Công ty Cổ phần Chứng khoán KS; liên quan tới các gói trái phiếu đã phát hành tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình và Công ty Cổ phần Sunshine AM – các công ty con của Công ty.
- (ii) Chi phí hỗ trợ lãi suất, chi phí hoa hồng đại lý, thưởng bán hàng, tư vấn và môi giới bất động sản được Công ty ghi nhận cho các hợp đồng bán hàng tại các dự án. Theo hợp đồng thỏa thuận giữa các bên, chi phí này chỉ thực phát sinh khi giao dịch mua bán thành công. Các chi phí này được phân bổ vào chi phí bán hàng tương ứng với các căn hộ được bàn giao cho khách hàng.

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tổng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	438.706.669.714	77.294.171.454	238.848.182	516.239.689.350
Điều chỉnh phân bổ theo giá trị thực tế	24.919.665.274	-	-	24.919.665.274
Tăng do ghi bổ sung kinh phí bảo trì	39.842.266.541	-	-	39.842.266.541
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	12.350.356.364	411.927.273	12.762.283.637
Mua trong năm	-	15.257.500.000	909.213.962	16.166.713.962
Giảm do thoái vốn công ty	-	-	(1.024.613.962)	(1.024.613.962)
Số dư cuối năm	503.468.601.529	104.902.027.818	535.375.455	608.906.004.802
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	16.306.819.510	37.934.240.428	238.848.182	54.479.908.120
Trích khấu hao trong năm	15.700.339.320	9.537.882.637	71.829.799	25.310.051.756
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	9.422.032.495	275.902.333	9.697.934.828
Giảm do thoái vốn công ty	-	-	(75.810.914)	(75.810.914)
Số dư cuối năm	32.007.158.830	56.894.155.560	510.769.400	89.412.083.790
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	422.399.850.204	39.359.931.026	-	461.759.781.230
Tại ngày cuối năm	471.461.442.699	48.007.872.258	24.606.055	519.493.921.012

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 4.951.462.727 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 293.302.727 VND).

Các phương tiện vận tải là xe ô tô với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 14.590.703.740 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 15.924.152.787 VND) tại Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes - Công ty mẹ đang được dùng làm tài sản cầm cố cho các khoản vay của Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear và Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud - các bên liên quan của Công ty, tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

Công ty đã thế chấp tài sản cố định là tầng hầm tại Dự án Sunshine Center với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 23.500.639.273 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 20.918.216.693 VND để đảm bảo cho khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (bên liên quan của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình – Công ty con của Công ty) tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

14. 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	4.000.000.000	11.698.160.000
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	1.000.000.000	1.000.000.000
Số dư cuối năm	7.698.160.000	5.000.000.000	12.698.160.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	-	800.000.004	800.000.004
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	266.666.667	266.666.667
Khấu hao trong năm	-	933.333.337	933.333.337
Số dư cuối năm	-	2.000.000.008	2.000.000.008
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	7.698.160.000	3.199.999.996	10.898.159.996
Tại ngày cuối năm	7.698.160.000	2.999.999.992	10.698.159.992

15. 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 năm	122.384.000.832	1.833.485.455	124.217.486.287
Tăng do hợp nhất kinh doanh	457.790.074.581	-	457.790.074.581
Xây dựng cơ bản hoàn thành	80.241.267.932	-	80.241.267.932
Tăng do phân bổ kinh phí bảo trì	2.163.532.458	-	2.163.532.458
Điều chỉnh phân bổ theo giá trị thực tế	605.385.960	-	605.385.960
Số dư cuối năm	663.184.261.763	1.833.485.455	665.017.747.218
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	38.145.572.833	723.360.582	38.868.933.415
Trích khấu hao trong năm	1.736.118.664	394.530.153	2.130.648.817
Tăng do hợp nhất kinh doanh	457.790.074.581	-	457.790.074.581
Số dư cuối năm	497.671.766.078	1.117.890.735	498.789.656.813
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	84.238.427.999	1.110.124.873	85.348.552.872
Tại ngày cuối năm	165.512.495.685	715.594.720	166.228.090.405

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes – Công ty mẹ đã thế chấp bất động sản đầu tư tại Dự án Sunshine Center với nguyên giá và giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 lần lượt là 28.752.595.506 VND và 0 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 29.336.306.860 VND và 0 VND) để đảm bảo cho khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam – bên liên quan của Công ty con tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Đơn vị: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Garden tại Hai Bà Trưng, Hà Nội	458.861.746.749	378.680.292.715	80.181.454.034	-	-	-
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Palace tại Hai Bà Trưng, Hà Nội	79.169.595.764	79.169.595.764	-	-	-	-
Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào tại Phú Thượng, Tây Hồ, Hà Nội	66.088.046.682	10.474.881.669	55.613.165.013	66.088.046.682	8.789.683.592	57.298.363.090
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine City tại Bắc Từ Liêm, Hà Nội	32.145.762.517	1.712.291.159	30.433.471.358	28.793.132.745	742.942.963	28.050.189.782
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center tại Nam Từ Liêm, Hà Nội	28.752.595.506	28.752.595.506	-	29.336.306.860	29.336.306.860	-
	665.017.747.218	498.789.656.813	166.228.090.405	124.217.486.287	38.868.933.415	85.348.552.872

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án Sunshine Center (i)	118.070.933.807	77.523.321.283
Dự án Sunshine City	97.774.683.939	80.773.821.824
	215.845.617.746	158.297.143.107

- (i) Phản ánh giá trị phần diện tích riêng thuộc sở hữu của chủ đầu tư gồm diện tích văn phòng, sàn thương mại chưa hoàn thiện và các tài sản liên quan tại dự án Sunshine Center. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và 31 tháng 12 năm 2021, các tài sản này đang được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (bên liên quan của Công ty Cổ phần Xây dựng Xuân Đỉnh – Công ty con của Công ty) tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Công ty Cổ phần Thiên Hải	1.445.000.000.000	1.444.341.592.944	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	1.078.947.400.000	1.080.551.324.755	-	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	175.000.000.000	175.380.669.153	-	-
Công ty Cổ phần Bảo Tín Sơn Tùng	105.000.000.000	104.998.455.174	-	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	-	-	542.980.000.000	563.587.990.491
	2.803.947.400.000	2.805.272.042.026	542.980.000.000	563.587.990.491

Biến động khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau:

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Số dư đầu năm	563.587.990.491	840.277.284.182
Phần lãi trong công ty liên kết	5.072.118.783	3.801.942.679
Tăng do hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung (thông qua mua các công ty con)	3.370.200.000.000	-
Tăng do đầu tư, góp vốn thêm trong năm (i)	258.947.400.000	-
Giảm do chuyển công ty liên kết thành công ty con trong năm	(1.312.465.692.003)	-
Giảm do thoái vốn đầu tư tại công ty liên kết (ii)	(80.069.775.245)	(280.491.236.370)
Số dư cuối năm	2.805.272.042.026	563.587.990.491

(i) Ngày 29 tháng 6 năm 2022, Công ty Cổ phần Sunshine AM – Công ty con của Công ty đã góp vốn bổ sung 258.947.400.000 VND do Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland tăng vốn điều lệ. Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết do Công ty nắm giữ không thay đổi.

(ii) Trong năm 2022, Công ty Cổ phần Sunshine AM – Công ty con của Công ty đã thoái toàn bộ vốn sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Quân Anh Mỹ Đình với giá bán là 80.000.000.000 VND.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	4.000.000.000	-	-	-
	4.000.000.000	-	-	-

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Phải trả người bán ngắn hạn không là bên liên quan	158.733.797.993	53.712.196.774
Công ty Cổ phần HASKY	21.480.202.135	16.370.645.922
Công ty Cổ phần Dseatech Group	13.787.190.469	-
Công ty cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	10.855.626.462	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Công nghiệp NSN	10.560.728.933	-
Công ty TNHH Tập đoàn Thăng máy Thiết bị Thăng Long	9.250.900.000	9.250.240.000
Công ty Cổ phần Phú Thành	6.121.901.084	6.267.118.978
Công ty Cổ phần Vimeco	-	16.635.028.600
Các đối tượng khác	86.677.248.910	5.189.163.274
b. Phải trả người bán ngắn hạn là bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	573.894.808.036	428.937.967.667
	732.628.606.029	482.650.164.441

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án Sunshine City (i) (ii)	806.261.068.674	1.248.909.628.388
Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long (i)	654.149.262.955	-
Dự án Sunshine Garden (i)	54.311.169.937	-
Dự án Sunshine Center (i)	4.263.974.291	130.393.769.910
Dự án Sunshine Palace (i)	465.409.003	-
Khác	312.445.697	-
	1.519.763.330.557	1.379.303.398.298

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn bao gồm các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản thuộc các dự án của Công ty.
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn tại Dự án Sunshine City bao gồm 738.274.844.919 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 1.092.754.234.847 VND) là giá trị khoản nhận ứng trước từ Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng APAC. Giá trị khoản ứng trước này gồm: 95% giá trị mua căn hộ theo Hợp đồng mua bán căn hộ Chung cư số 1910.01/2021/HĐMB/XDC-APAC ngày 19 tháng 10 năm 2021 và 95% giá trị mua diện tích thương mại theo Hợp đồng mua bán diện tích thương mại số 1910.02/2021/HĐMB/XDC-APAC ngày 19 tháng 10 năm 2021 ký với Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng APAC và các phụ lục điều chỉnh.

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

	Số đầu năm VND	Tăng do hợp nhất kinh doanh VND	Số phải thu/phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp/ bù trừ trong năm VND	Giảm do thoái vốn tại công ty con	
					Số cuối năm VND	Số cuối năm VND
Các khoản phải thu						
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.657.034.203	16.316.584.948	2.194.213.935	2.794.556.486	-	19.573.961.702
Tạm nộp	-	-	-	763.677.579	-	763.677.579
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	5.321.383	5.321.383	7.403.101	-	7.403.101
Thuế thu nhập cá nhân	2.657.034.203	16.321.906.331	2.199.535.318	3.565.637.166	-	20.345.042.382
Các khoản phải nộp						
Thuế giá trị gia tăng	87.531.733.759	1.108.995,102	119.782.162.883	153.252.429.345	-	55.170.462.399
Thuế thu nhập doanh nghiệp	73.016.246.056	4.499.927.250	104.577.653.006	73.106.246.056	-	108.987.580.256
Thuế thu nhập cá nhân	138.191.026	433.931.402	14.539.836.194	11.873.631.358	481.370.426	2.756.956.838
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	476.586.808	49.273.885	3.143.024.007	3.668.884.700	-	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000.000	30.000.000	3.030.000.000	-	-
	161.162.757.649	9.092.127.639	242.072.676.090	244.931.191.459	481.370.426	166.914.999.493

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	373.939.963.798	364.576.456.920
Trích trước chi phí lãi vay và lãi trái phiếu phải trả	350.672.591.979	265.744.443.399
Trích trước chi phí phát hành trái phiếu	20.580.254.339	-
Trích trước giá trị tạm tăng tài sản cố định và bất động sản đầu tư	16.237.384.878	30.279.691.044
Phạt chậm bàn giao ước tính	8.127.937.105	8.941.825.212
Chi phí thưởng khác cho khách hàng	5.015.620.905	8.940.000.000
Chi phí phải trả khác	20.907.560.276	8.634.103.558
	795.481.313.280	687.116.520.133
b. Dài hạn		
Tiền thuê đất phải trả	21.499.394.250	12.491.035.036
	21.499.394.250	12.491.035.036
Trong đó:		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 39)	240.949.910.544	171.687.064.880

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu từ cho thuê căn hộ	9.546.170.346	-
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	9.369.789.077	15.842.904.834
	18.915.959.423	15.842.904.834
b. Dài hạn		
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	4.611.828.501	8.692.427.985
	4.611.828.501	8.692.427.985

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
a.1. Phải trả ngắn hạn khác không là bên liên quan	1.348.028.760.014	408.467.043.545
Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn (i)	300.000.000.000	150.000.000.000
Kinh phí bảo trì tòa nhà (ii)	292.089.223.785	148.487.598.432
Phải trả tiền đã ứng trước mua căn hộ (iii)	230.904.734.738	-
Phải trả do thanh lý hợp đồng bất động sản mua bán (iv)	215.563.056.503	21.770.071.253
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Hòn Rơm (v)	152.418.794.984	-
Nhận đặt cọc mua căn hộ (vi)	91.087.191.328	-
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Sunshine Center	-	75.312.781.839
Khác	65.965.758.676	12.896.592.021
a.2. Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	73.201.910.678	5.000.000.000
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Hòn Rơm (v)	38.557.053.917	-
Lãi vay phải trả	15.757.005.590	-
Phải trả do thanh lý hợp đồng bất động sản mua bán (iv)	14.678.462.586	-
Khác	4.209.388.585	5.000.000.000
	1.421.230.670.692	413.467.043.545
b. Dài hạn		
b.1. Phải trả dài hạn khác không là bên liên quan	495.755.867.062	-
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Hòn Rơm (v)	494.729.222.842	-
Khác	1.026.644.220	-
b.2. Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	515.544.476.713	-
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Hòn Rơm (v)	515.544.476.713	-
	1.011.300.343.775	-

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư phản ánh 2 khoản nhận đặt cọc với cùng số tiền là 150.000.000.000 VND tại Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương – công ty con của Công ty nhận từ Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động Sản S-Việt Nam – bên liên quan của Công ty con theo hợp đồng thực hiện độc quyền môi giới cho dự án Sunshine Center và Sunshine Paace.
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư phản ánh các khoản kinh phí bảo trì tại Dự án Sunshine Center, Dự án Sunshine City, Dự án Sunshine Garden và Dự án Sunshine Palace. Chi tiết số dư bao gồm:
- Khoản kinh phí bảo trì thu được từ các căn hộ đã bàn giao cho khách hàng thuộc các dự án trên. Kinh phí bảo trì được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.
 - Lãi nhận được khi mở tài khoản ngân hàng theo dõi phần kinh phí bảo trì mà Công ty đã thu được từ khách hàng mua căn hộ tại các dự án này.
 - Khoản kinh phí bảo trì cho diện tích Công ty giữ lại sử dụng, cần nộp cho Ban Quản trị nhà chung cư tại các dự án. Số dư kinh phí bảo trì này được xác định bằng 2% giá trị diện tích cho thuê được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất (giá trị không bao gồm thuế giá trị gia tăng) tại từng dự án.
- (iii) Các khoản này sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà sau khi Ban Quản trị này được thành lập.
- (iii) Phản ánh khoản Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - công ty con của Công ty phải trả Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng APAC tiền đã nhận ứng trước 95% giá trị mua căn hộ

theo các phụ lục điều chỉnh giảm căn hộ chuyển nhượng của Hợp đồng mua bán diện tích thương mại số 1910.02/2021/HĐMB/XDC-APAC ngày 19 tháng 10 năm 2021.

- (iv) Phản ánh khoản phải trả do thanh lý các hợp đồng với các khách hàng mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Center, Sunshine City, Sunshine Garden, Sunshine Palace, tương ứng với số tiền khách hàng đã trả trước cho các hợp đồng mua bán căn hộ.
- (v) Phản ánh khoản phải trả hợp tác kinh doanh và phần lợi nhuận chia sẻ phát sinh từ các hợp đồng hợp tác này, liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Hòn Rơm tại Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty. Cụ thể như sau:

	<u>Số cuối năm</u>
	<u>VND</u>
a. Ngắn hạn	
<i>Đối tượng không là bên liên quan</i>	152.418.794.984
Công ty TNHH Kinh doanh và Dịch vụ Hòn Ngọc Việt	68.995.858.986
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Thương mại Sunflower	67.633.768.218
Công ty TNHH Kiến Trúc Xây Dựng Việt Mỹ	15.605.540.246
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Thương mại Hoàng An	183.627.534
<i>Đối tượng là bên liên quan</i>	38.557.053.917
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tài Phát	38.557.053.917
	190.975.848.901
b. Dài hạn	
<i>Đối tượng không là bên liên quan</i>	494.729.222.842
Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Hoàn Mỹ	249.990.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Hùng Cường	244.739.222.842
<i>Đối tượng là bên liên quan</i>	515.544.476.713
Công ty Cổ phần Marina 3	515.544.476.713
	1.010.273.699.555

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh, lợi nhuận hợp tác kinh doanh được xác định theo tỷ lệ vốn góp đầu tư của từng công ty trên tổng vốn đầu tư và áp dụng lãi suất vốn góp là 5%/năm. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương đã thanh toán toàn bộ số lãi phải trả trong năm liên quan đến các hợp đồng này.

- (vi) Phản ánh các khoản khách hàng đặt cọc để đảm bảo thực hiện và ký kết Hợp đồng mua bán/hợp đồng chuyển nhượng/văn bản chuyển nhượng cho mục đích chuyển nhượng bất động sản của dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La. Thời hạn hợp đồng đặt cọc từ 103 ngày đến 307 ngày. Lãi suất được hưởng cố định 12%/năm. Tiền đặt cọc cùng khoản lãi sẽ được hoàn trả tại ngày chấm dứt Hợp đồng đặt cọc hoặc sẽ tự động chuyển thành một phần của khoản thanh toán giá bán Bất động sản theo quy định tại Hợp đồng mua bán.

24. VAY

a. Vay ngắn hạn

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	VND	Tăng	Giảm	Số có khả năng trả nợ	Giá trị/ VND
Vay ngắn hạn	524.242.008.742		1.073.475.000.000	1.179.542.008.742	421.456.000.000	
Vay từ bên không liên quan	524.242.008.742		1.073.475.000.000	1.179.542.008.742	418.175.000.000	
Công ty TNHH Đầu Tư River City 2 (i)	-		473.475.000.000	55.300.000.000	418.175.000.000	
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh	306.500.000.000		-	306.500.000.000	-	
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	217.742.008.742		-	217.742.008.742	-	
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Việt Nam	-		600.000.000.000	600.000.000.000	-	
Vay từ bên liên quan	-		-	-	3.281.000.000	
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc (ii)	-		-	-	3.281.000.000	
Vay dài hạn đến hạn trả	39.544.785.000		-	39.544.785.000	-	
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	35.794.785.000		-	35.794.785.000	-	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	3.750.000.000		-	3.750.000.000	-	
	563.786.793.742		1.073.475.000.000	1.219.086.793.742	421.456.000.000	

(i) Phần ảnh khoản vay không có tài sản đảm bảo của Công ty mẹ từ Công ty TNHH Đầu tư River City 2 theo Hợp đồng số 2604/2022/HĐVV/PTSSH-RIVER ngày 26 tháng 4 năm 2022 để bổ sung vốn kinh doanh với thời hạn 9 tháng, lãi suất 5%/năm. Lãi vay trả cuối thời hạn vay. Gốc vay được trả vào ngày đáo hạn của khoản vay hoặc bất kỳ thời điểm nào trước hạn phụ thuộc vào bên đi vay. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, khoản vay đã được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2024.

(ii) Phần ảnh khoản vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - Công ty con của Công ty theo hợp đồng vay vốn số 01.2021/HĐVV/DPL-SAD ngày 29 tháng 01 năm 2021 và Phụ lục số 01 ngày 31 tháng 01 năm 2022 với Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc - bên liên quan của Công ty. Hạn mức vay là 30.000.000.000 VND với mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh. Khoản vay có kỳ hạn 12 tháng từ ngày 01 tháng 02 năm 2021 và chịu lãi suất 8%/năm. Lãi vay và gốc vay được một lần khi đáo hạn hoặc thỏa thuận khác giữa hai bên (nếu có). Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, khoản vay đã được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

b. Vay dài hạn

	Số đầu năm		Số cuối năm	
	VND Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	VND Tăng do hợp nhất kinh doanh	VND Tăng	VND Giảm
Vay dài hạn	170.544.785.000	-	242.500.000.000	192.144.785.000
Vay từ bên liên quan	-	-	242.500.000.000	21.600.000.000
Công ty Cổ phần KSIinvest (i)	-	-	242.500.000.000	21.600.000.000
Vay từ bên không liên quan	170.544.785.000	-	-	170.544.785.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm	3.750.000.000	-	-	3.750.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trương Minh	131.000.000.000	-	-	131.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	35.794.785.000	-	-	35.794.785.000
Trái phiếu dài hạn (ii)	3.294.648.671.580	4.409.040.761.887	5.586.868.780	5.402.725.423
Trong đó:	3.465.193.456.580	4.409.040.761.887	248.086.868.780	197.547.510.423
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	39.544.785.000	-	-	-
- Số phải trả sau 12 tháng	3.425.648.671.580	-	-	7.924.773.576.824
Trong đó: Số dư mệnh giá trái phiếu năm giữ bởi bên liên quan	2.131.162.600.000	-	-	5.050.337.400.000
(Chi tiết tại Thuyết minh số 39)				

(i) Phản ánh khoản vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - Công ty con của Công ty theo hợp đồng vay vốn số 0706.2022/HĐV/KSI-SAD ngày 07 tháng 6 năm 2022 với Công ty Cổ phần KSIinvest – bên liên quan của Công ty. Hạn mức vay là 242.500.000.000 VND với mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh. Khoản vay có kỳ hạn 1 tháng từ ngày 07 tháng 6 năm 2022 và chịu lãi suất 12%/năm. Lãi vay và gốc vay được trả một lần khi đáo hạn hoặc theo thỏa thuận khác giữa hai bên (nếu có). Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, khoản vay đã được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2024.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư trái phiếu phát hành bao gồm 2 khoản sau:

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Mục đích phát hành	Mệnh giá trái phiếu (VND)	Phụ trội trái phiếu (VND)	Chi phí phát hành trái phiếu (VND)	Số cuối năm (VND)	Lãi suất (năm)	Tài sản đảm bảo	Kỳ hạn
(1) Bên phát hành: Công ty Cổ phần Xây dựng Xuân Định							
Đại diện sở hữu trái phiếu, đại lý lưu ký và thanh toán: Công ty Cổ phần Chứng khoán KS - Bên liên quan của Công ty							
Đơn vị tư vấn phát hành: Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình							
Gói 1							
Tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện chương trình dự án đầu tư	1.000.000.000.000	-	(821.167.883)	999.178.832.117	10,03%	- Toàn bộ quyền thu, quyền mua cổ phần và quyền mua phần vốn góp của Công ty phát sinh từ ngày 26 tháng 3 năm hợp đồng cho vay và đầu tư số 01/HĐĐT/XĐ-DAT ngày 24 tháng 3 năm 2021 và các phụ lục tháng/lần.	Kỳ hạn 3 năm, gốc trái phiếu được trả vào thời điểm đáo hạn là ngày 26 tháng 3 năm 2024, lãi suất trái phiếu được trả định kỳ 12 tháng/lần.
Gói 2							
Tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện chương trình dự án đầu tư	1.100.000.000.000	-	(1.248.323.065)	1.098.751.676.935	10,03%	Dựng DAT (như trình bày tại Thuyết minh số 09);	Kỳ hạn 4 năm, gốc trái phiếu được trả vào thời điểm đáo hạn là ngày 09 tháng 4 năm 2025, lãi suất trái phiếu được trả định kỳ 12 tháng/lần.
Gói 3							
Tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện chương trình dự án đầu tư	1.200.000.000.000	-	(1.586.418.400)	1.198.413.581.600	10,03%	- Tài sản và quyền tài sản của Dự án Sunshine Diamond River (Khu nhà ở cao tầng Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh) khai cùng chủ đầu tư hiện tại của Dự án là Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt	Kỳ hạn 5 năm, gốc trái phiếu được trả vào thời điểm đáo hạn là ngày 22 tháng 4 năm 2026, lãi suất trái phiếu được trả định kỳ 12 tháng/lần.
				3.300.000.000.000	- (3.655.909.348)		3.296.344.090.652

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Mục đích phát hành	Mệnh giá trái phiếu (VND)	Phụ trợ trái phiếu (VND)	Chi phí phát hành trái phiếu (VND)	Số cuối năm Lãi suất (VND)	Kỳ hạn
(2) Bên phát hành: Công ty Cổ phần Sunshine AM					
Đại diện sở hữu trái phiếu, đại lý lưu ký và thanh toán: Công ty Cổ phần Chứng khoán KS - Bên liên quan của Công ty					
Đơn vị tư vấn phát hành: Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình					
Gói 1					
Đầu tư vào cổ phần ưu đãi cổ tức tại Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc - bên liên quan của Công ty	1.000.000.000.000	10.555.599.498	(938.609.585)	1.009.616.989.913	(**) - 100 triệu cổ phần ưu đãi cổ tức tại Kỳ hạn 4 năm, gốc Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất trái phiếu được trả động sản Kinh Bắc cùng với các vào thời điểm đáo quyền, quyền lợi, lợi ích, cổ tức hạn là ngày thuộc sở hữu của bên thứ 3 là các cá 19/7/2025, lãi suất nhân năm giữ (Thuyết minh số 06); trái phiếu được trả định kỳ 12 tháng/lần
Gói 2					
Đầu tư vào cổ phần ưu đãi cổ tức tại Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc - bên liên quan của Công ty	1.000.000.000.000	1.697.797.155	(1.198.143.245)	1.000.499.653.910	- Quyền tài sản của Công ty Cổ phần Bất động sản Quảng Phú phát sinh từ (**)
					và/hoặc liên quan đến dự án Khu Kỳ hạn 4 năm, gốc dân cư và Thương mại dịch vụ trái phiếu được trả phường Quảng Phú, thành phố vào thời điểm đáo Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa. hạn là ngày 21/9/2025, lãi suất
					- Bảo lãnh thanh toán của Công ty trái phiếu được trả Cổ phần Cổ phần Tập đoàn Sunshine định kỳ 12 tháng/lần
					- bên liên quan của Công ty.

Mục đích phát hành	Mệnh giá trái phiếu (VND)	Phụ trội trái phiếu (VND)	Chi phí phát hành trái phiếu (VND)	Số cuối năm (VND)	Lãi suất (năm)	Tài sản đảm bảo	Kỳ hạn
Đơn vị tư vấn phát hành: Công ty Cổ phần Chứng khoán KS							
Gói 3							
Đầu tư vào cổ phần ưu đãi cổ tức tại Công ty Cổ phần Sunshine Cab - bên liên quan của Công ty	1.000.000.000.000	750.544.082	(1.285.754.471)	999.464.789.611	(**)	- 100 triệu cổ phần ưu đãi cổ tức tại Công ty Cổ phần Sunshine Cab cùng phiếu được trả vào với các quyền, quyền lợi, cổ tức thời điểm đáo hạn là thuộc sở hữu của bên thứ 3 là các cá nhân nắm giữ (Thuyết minh số 06). - 13.071.216 cổ phần tại Công ty Cổ phần Tập đoàn KS Finance thuộc sở hữu của các cá nhân là ông Đinh Hữu Thành, bà Nguyễn Thị Thu Vân và ông Đỗ Văn Trung, cùng toàn bộ quyền hoặc lợi ích liên quan đến số cổ phần này.	Kỳ hạn 5 năm, gốc trái trả định kỳ 12 tháng/lần
Gói 4							
Đầu tư vào cổ phần ưu đãi cổ tức tại Công ty Cổ phần Sunshine Business - bên liên quan của Công ty	1.000.000.000.000	1.677.330.330	(1.856.938.591)	999.820.391.739	(**)	10 triệu cổ phần ưu đãi cổ tức tại Công ty Cổ phần Sunshine Business cùng với phiếu được trả vào các quyền, quyền lợi, cổ tức thời điểm đáo hạn là thuộc sở hữu của bên thứ 3 là các cá nhân nắm giữ (Thuyết minh số 06).	Kỳ hạn 4 năm, gốc trái trả định kỳ 12 tháng/lần



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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Mục đích phát hành	Mệnh giá trái phiếu (VND)	Phụ trội trái phiếu (VND)	Chi phí phát hành trái phiếu (VND)	Số cuối năm (VND)	Lãi suất (năm)	Tài sản đảm bảo	Kỳ hạn
Đơn vị tư vấn phát hành: Công ty Cổ phần Chứng khoán KS							
Gói 5							
Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland - bên liên quan của Công ty	400.000.000.000	-	(1.872.339.001)	398.127.660.999	11%	- 5 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Sunshine Sài Gòn - bên liên quan của Công ty cùng với các quyền, quyền lợi ích, cổ tức thuộc sở hữu của trái phiếu năm giữ.	Kỳ hạn 5 năm, gốc trái phiếu được trả vào thời điểm đáo hạn là ngày 5/3/2026, lãi suất trái phiếu được trả định kỳ 3 tháng/lần
						- Bảo lãnh thanh toán của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-homes - bên liên quan của Công ty.	
	4.400.000.000.000	14.681.271.065	(7.151.784.893)	4.407.529.486.172			
	Tổng cộng			7.703.873.576.824			



- (**) Lãi suất được xác định theo phương thức kết hợp giữa lãi suất cố định và thả nổi. Lãi suất áp dụng cho kỳ thanh toán lãi đầu tiên là 11%/năm, cho mỗi kỳ thanh toán tiếp theo là tổng của 4,5%/năm và trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cao nhất dành cho khách hàng cá nhân bằng đồng Việt Nam, trả lãi sau/trả lãi cuối kỳ, kỳ hạn 12 tháng (hoặc tương đương) được công bố tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.

Các khoản vay dài hạn và trái phiếu phát hành được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trong vòng một năm	-	39.544.785.000
Trong năm thứ hai	3.517.244.090.652	131.000.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	4.407.529.486.172	3.294.648.671.580
	7.924.773.576.824	3.465.193.456.580
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng	-	39.544.785.000
Số phải trả sau 12 tháng	7.924.773.576.824	3.425.648.671.580

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Phản ánh số dư dự phòng bảo hành cho các dự án bất động sản đã hoàn thành và bàn giao tại các dự án Sunshine Center, Sunshine City, Sunshine Palace và Sunshine Garden trong thời hạn 5 năm kể từ ngày bàn giao cho khách hàng.

0112
ÔNG
TINH
ỀM T
LOI
ỆT N
ĐA

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp	Thặng dư	Quỹ khác thuộc vốn	Lợi nhuận sau thuế	Lợi ích cổ đông	Tổng cộng
	của chủ sở hữu	vốn cổ phần	chủ sở hữu	chưa phân phối	không kiểm soát	VND
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	2.500.000.000.000	-	(791.955.590.152)	624.305.528.529	203.251.972.460	2.535.601.910.837
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	298.307.865.461	24.430.403.200	322.738.268.661
Đầu tư góp vốn thêm vào công ty con không làm thay đổi quyền kiểm soát	-	-	-	(58.818.694.093)	(208.181.305.907)	(267.000.000.000)
Số dư đầu năm nay	2.500.000.000.000	-	(791.955.590.152)	863.794.699.897	19.501.069.753	2.591.340.179.498
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	310.824.382.680	18.436.225.883	329.260.608.563
Tăng vốn trong năm	1.250.000.000.000	(320.509.091)	-	-	-	1.249.679.490.909
Tăng do hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung	-	-	(57.102.437.224)	-	1.207.025.837.709	1.149.923.400.485
Giảm do thoái vốn tại công ty con	-	-	-	-	(49.544.104.247)	(49.544.104.247)
Số dư cuối năm nay	3.750.000.000.000	(320.509.091)	(849.058.027.376)	1.174.619.082.577	1.195.419.029.098	5.270.659.575.208

Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	375.000.000	250.000.000
Cổ phiếu phổ thông	375.000.000	250.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	375.000.000	250.000.000
Cổ phiếu phổ thông	375.000.000	250.000.000

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

(i) Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu phát sinh từ hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung các công ty con của Công ty. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu xác định bằng chênh lệch giữa giá gốc khoản đầu tư của Công ty vào các công ty con và giá trị thuần của các công ty tại ngày hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung.

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:

	Vốn đã góp			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	%	VND	%
Ông Đỗ Anh Tuấn	2.437.500.000.000	65	1.625.000.000.000	65
Ông Đỗ Văn Trường	225.000.000.000	6	150.000.000.000	6
Cổ đông khác	1.087.500.000.000	29	725.000.000.000	29
	3.750.000.000.000	100	2.500.000.000.000	100

Cổ tức

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 6 năm 2022, Đại hội đồng cổ đông đã phê duyệt việc trả cổ tức năm 2021 bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ là 10%, tương đương 375.000.000.000 VND.

Theo Nghị quyết số 19/2022/SSH/NQ-HĐQT ngày 16 tháng 12 năm 2022, Hội đồng quản trị đã thông qua việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021 và gửi hồ sơ cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước xem xét.

Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty chưa nhận được chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đối với hồ sơ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của Công ty.

27. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Nợ khó đòi đã xử lý:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty TNHH Mai Trang	34.310.059.200	-
	34.310.059.200	-

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty và các công ty con là kinh doanh bất động sản. Trong năm, Công ty và các công ty con không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào khác trọng yếu, theo đó, thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đều liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản. Theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

Công ty và các công ty con không có hoạt động kinh doanh nào khác ngoài lãnh thổ Việt Nam trong năm nay và năm trước; do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý.

29. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	822.936.210.679	1.305.618.480.021
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	18.067.397.013	25.615.821.221
Doanh thu cho thuê diện tích sàn thương mại, căn hộ và tầng hầm	11.726.765.612	5.352.903.432
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	14.709.113.639
Doanh thu khác	5.620.909.091	1.403.789.556
	858.351.282.395	1.352.700.107.869
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 39)	13.934.593.856	18.584.490.803

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	530.610.977.049	783.158.936.879
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	27.130.854.440	26.152.426.660
Giá vốn cho thuê sàn thương mại, căn hộ và tầng hầm	52.620.316.200	14.344.810.498
Trích lập/(Hoàn nhập) Dự phòng bảo hành sản phẩm bất động sản và dự phòng hàng tồn kho	321.294.844	(656.820.147)
Giá vốn hợp đồng xây dựng	-	11.042.487.763
Giá vốn khác	6.937.495.346	1.377.609.959
	617.620.937.879	835.419.451.612

31. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí phát triển bất động sản đã bán	284.067.138.381	218.666.284.255
Chi phí dịch vụ mua ngoài	134.828.837.487	148.587.059.437
Chi phí nhân công	91.668.940.628	60.000.244.009
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	28.957.745.264	52.841.617.114
Trích lập/ (Hoàn nhập) dự phòng bảo hành sản phẩm bất động sản và dự phòng hàng tồn kho	321.294.844	(656.820.147)
Chi phí khác	11.081.595.588	7.320.015.627
	550.925.552.192	486.758.400.295

32. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, đầu tư trái phiếu	871.406.483.345	784.568.255.177
Lãi từ cổ phần ưu đãi cổ tức (i)	428.646.574.968	
Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (ii)	90.880.000.000	-
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần (iii)	64.263.760.678	136.508.763.630
Lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh (iv)	43.202.260.272	-
Lãi từ chuyển nhượng hợp đồng góp vốn đầu tư (v)	39.733.270.000	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	28.780.961	681.924.371
	1.538.161.130.224	921.758.943.178

Trong đó:

Doanh thu tài chính với các bên liên quan **760.626.538.234** **360.981.009.593**
(chi tiết tại Thuyết minh số 39)

- (i) Phản ánh khoản lãi phát sinh từ các khoản cổ phần ưu đãi cổ tức ký giữa Công ty Cổ phần Sunshine AM - công ty con của Công ty với các bên liên quan. Chi tiết về số dư cổ tức và lãi suất trình bày tại Thuyết minh số 6.
- (ii) Phản ánh khoản lãi phải thu do chậm chuyển nhượng cổ phần từ Ông Đỗ Văn Trung và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine. 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.
- (iii) Phản ánh khoản lãi từ chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Khách sạn & Khu nghỉ dưỡng Matterhorn năm 2022 (năm 2021: lãi chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine AM).
- (iv) Phản ánh khoản lợi nhuận tối thiểu được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án thương mại hỗn hợp tại ô đất ký hiệu TM13 thuộc khu đô thị Nam Thăng Long - giai đoạn II, phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội ký giữa Công ty Cổ phần Sunshine AM – công ty con của Công ty và Công ty Cổ phần Bất động Sản Fulland - bên liên quan của Công ty (xem Thuyết minh số 10).
- (v) Phản ánh chênh lệch từ các thỏa thuận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của hợp đồng góp vốn đầu tư liên quan các khoản đầu tư tại Dự án vườn Sinh Thái Cẩm Đình – Hiệp Thuận, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.

33. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	732.005.653.374	650.774.577.355
Chi phí liên quan tới trái phiếu	230.581.683.668	147.623.338.049
Chi phí hợp tác đầu tư	45.008.277.031	6.385.084.932
Chi phí tài chính khác	11.260.284.726	3.979.624.682
	1.018.855.898.799	808.762.625.018

Trong đó:

Chi phí tài chính với các bên liên quan **696.443.465.155** **479.813.676.934**
(chi tiết tại Thuyết minh số 39)

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí quảng cáo, quà tặng	43.890.405.211	8.125.086.000
Chi phí thưởng, hoa hồng đại lý	24.314.348.900	51.146.878.146
Chi phí hỗ trợ lãi suất	14.197.896.949	40.904.700.506
Các khoản chi phí bán hàng khác	1.315.051.398	7.301.077.763
	83.717.702.458	107.477.742.415
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	90.938.432.276	73.056.285.430
Chi phí nhân viên	35.932.223.615	19.430.541.015
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.004.885.225	8.735.512.226
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	4.979.593.049	-
Các chi phí khác	11.081.595.588	2.900.555.800
	149.936.729.753	104.122.894.471

35. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí xóa sổ các khoản phải thu	34.310.059.200	-
Chi phí hỗ trợ lãi suất các căn hộ đã thanh lý	27.392.934.383	8.722.958.811
Chi phí phạt hành chính	26.136.928.674	11.980.746.333
Các khoản khác	7.318.668.511	5.164.836.709
	95.158.590.768	25.868.541.853

36. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	106.771.866.941	83.174.945.057
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	106.771.866.941	83.174.945.057
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế do điều chỉnh hợp nhất	3.158.759.834	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	3.158.759.834	-

37. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	310.824.382.680	298.307.865.461
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	310.824.382.680	298.307.865.461
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	366.438.356	250.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	848	1.193

Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 do Đại hội đồng Cổ đông Công ty chưa quyết định tỷ lệ trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2022 và năm 2021. Nếu Công ty trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, chỉ tiêu “Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông” có thể điều chỉnh giảm, dẫn đến việc “Lãi cơ bản trên cổ phiếu” giảm tương ứng.

38. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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

Công ty mẹ và các công ty con (bao gồm: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La và Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương) đã ký kết các hợp đồng tổng thầu thiết kế, tư vấn và thi công xây dựng công trình cho Dự án Sunshine Center, Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long, Dự án Sunshine City, Dự án Sunshine Palace và Sunshine Garden nhưng chưa thực hiện với tổng số tiền cam kết theo hợp đồng và các phụ lục kèm theo còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 lần lượt là khoảng 42 tỷ VND, 921 tỷ, 347 tỷ VND và 120 tỷ VND.

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình và Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương, Công ty Cổ phần Xây dựng Xuân La - các công ty con của Công ty đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ tại các dự án Sunshine Sunshine City, Sunshine Palace và Sunshine Garden, Sunshine Capital Tây Thăng Long với một số ngân hàng thương mại cho các khách mua căn hộ này vay. Theo các thỏa thuận này, Công ty sẽ hỗ trợ một phần lãi suất của các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi các thỏa thuận. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, giá trị chưa thực hiện của các cam kết hỗ trợ lãi suất cho khách hàng lần lượt là khoảng 1,2 tỷ VND, 1,5 tỷ VND và 17,5 tỷ VND.

Bên liên quan

Ông Bùi Văn Tư
Công ty Cổ phần Marina 3
Công ty Cổ phần Marina 2
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet
Công ty Cổ phần Đầu tư KS Finance
Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ Tài Phát
Công ty Cổ phần KS Invest
Công ty Cổ phần Sunshine AM
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C
Công ty Cổ phần Thiên Hải
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE
Ngân hàng thương mại Cổ phần Kiên Long

Mối quan hệ

Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 8 tháng 3 năm 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 liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt/
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt/
Công ty liên kết từ ngày 29 tháng 4 năm 2022
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt/
Công ty liên kết từ ngày 29 tháng 4 năm 2022
Không còn là bên liên quan từ 25 tháng 5 năm 2021
Công ty liên quan đến cán bộ chủ chốt
(Không còn là bên liên quan từ ngày 6 tháng 3 năm 2023)

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Thuyết minh số 29)		13.934.593.856	18.584.490.803
Công ty Cổ phần Đầu tư KS Finance	Doanh thu cho thuê văn phòng	8.300.010.508	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Doanh thu cho thuê sàn thương mại	2.629.982.463	-
Công ty TNHH Cafe's Plus	Doanh thu cho thuê sàn thương mại	283.628.027	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu cho thuê xe ô tô	774.242.423	763.636.364
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu cho thuê văn phòng	660.000.000	660.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu cho thuê sàn thương mại	439.924.800	2.451.740.800
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Doanh thu cho thuê mặt bằng	759.708.865	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Doanh thu cho thuê căn hộ	87.096.771	-
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Doanh thu thực hiện dự án	Công ty con từ ngày 29/4/2022	14.709.113.639
Mua hàng hóa và dịch vụ		384.865.102.057	362.618.575.190
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí thi công xây dựng, phí thương hiệu, in lịch	199.907.141.977	243.943.329.441
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	Chi phí liên quan đến phát hành trái phiếu	47.959.337.332	-
Công ty Cổ phần KS Group	Chi phí liên quan đến phát hành trái phiếu	36.598.356.165	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phí vận hành tòa nhà	33.443.909.835	27.435.047.651
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S-Homes	Chi phí thi công xây dựng dự án	26.570.051.886	31.334.296.364
Công ty Cổ phần Đầu tư KS Finance	Phí dịch vụ tư vấn và môi giới trái phiếu	18.522.094.661	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chi phí thi công hoàn thiện dự án	3.273.916.565	32.332.179.091
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thương	Chi phí mua quà tặng khách hàng	3.150.000.000	5.850.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí mua quà tặng khách hàng và dịch vụ suất ăn	3.048.192.655	3.187.029.925
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicolor	Phí dịch vụ hoa hồng môi giới và lắp đặt thiết bị dự án, chi phí thuê xe	3.017.505.496	9.191.606.718
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Chi phí mua quà tặng khách hàng	2.215.545.500	1.400.000.000
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí trang trí nội thất	7.159.049.985	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Chi phí quảng cáo	-	7.945.086.000

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Thuyết minh số 29)		13.934.593.856	18.584.490.803
Công ty Cổ phần Đầu tư KS Finance	Doanh thu cho thuê văn phòng	8.300.010.508	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Doanh thu cho thuê sàn thương mại	2.629.982.463	-
Công ty TNHH Cafe's Plus	Doanh thu cho thuê sàn thương mại	283.628.027	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu cho thuê xe ô tô	774.242.423	763.636.364
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu cho thuê văn phòng	660.000.000	660.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu cho thuê sàn thương mại	439.924.800	2.451.740.800
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Doanh thu cho thuê mặt bằng	759.708.865	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Doanh thu cho thuê căn hộ	87.096.771	-
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Doanh thu thực hiện dự án	Công ty con từ ngày 29/4/2022	14.709.113.639
Mua hàng hóa và dịch vụ		384.865.102.057	362.618.575.190
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí thi công xây dựng, phí thương hiệu, in lịch	199.907.141.977	243.943.329.441
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	Chi phí liên quan đến phát hành trái phiếu	47.959.337.332	-
Công ty Cổ phần KS Group	Chi phí liên quan đến phát hành trái phiếu	36.598.356.165	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phí vận hành tòa nhà	33.443.909.835	27.435.047.651
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S-Homes	Chi phí thi công xây dựng dự án	26.570.051.886	31.334.296.364
Công ty Cổ phần Đầu tư KS Finance	Phí dịch vụ tư vấn và môi giới trái phiếu	18.522.094.661	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chi phí thi công hoàn thiện dự án	3.273.916.565	32.332.179.091
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thương	Chi phí mua quà tặng khách hàng	3.150.000.000	5.850.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí mua quà tặng khách hàng và dịch vụ suất ăn	3.048.192.655	3.187.029.925
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicolor	Phí dịch vụ hoa hồng môi giới và lắp đặt thiết bị dự án, chi phí thuê xe	3.017.505.496	9.191.606.718
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Chi phí mua quà tặng khách hàng	2.215.545.500	1.400.000.000
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí trang trí nội thất	7.159.049.985	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Chi phí quảng cáo	-	7.945.086.000

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Nhận lại gốc cho vay			
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Nhận lại gốc cho vay	33.101.000.000	2.093.957.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S-Homes	Nhận lại gốc cho vay	33.100.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Thu hồi gốc trái phiếu	1.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Nhận lại gốc cho vay	-	1.331.000.000.000
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	Nhận lại gốc cho vay	-	408.487.500.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance	Nhận lại gốc cho vay	-	239.820.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S-Homes	Nhận lại gốc cho vay	-	74.650.000.000
	Nhận lại gốc cho vay	-	40.000.000.000
Nhận gốc vay (Thuyết minh số 24)			
Công ty Cổ phần KS Invest	Nhận tiền vay	242.500.000.000	3.302.311.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc	Nhận tiền vay	242.500.000.000	-
Công ty Cổ phần KS Group	Mệnh giá trái phiếu	-	2.311.000.000
		-	3.300.000.000.000
Trả gốc vay (Thuyết minh số 24)			
Công ty Cổ phần KS Invest	Trả gốc vay	21.600.000.000	1.937.311.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Trả gốc vay	21.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S-Homes	Trả gốc vay	-	1.900.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Trả gốc vay	-	20.000.000.000
		-	15.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc	Trả gốc vay	-	2.311.000.000
Mở hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn			
Ngân hàng thương mại Cổ phần Kiên Long	Mở hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn	212.700.000.000	-
		212.700.000.000	-
Tất toán hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn			
Ngân hàng thương mại Cổ phần Kiên Long	Tất toán hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn	528.700.000.000	3.000.000.000
		528.700.000.000	3.000.000.000

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu hoạt động tài chính (Thuyết minh số 32)		760.626.538.234	360.981.009.593
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Lãi từ cổ phần ưu đãi cổ tức, lãi cho vay	297.392.232.877	103.584.509.591
Công ty cổ phần Sunshine Cab	Lãi từ cổ phần ưu đãi cổ tức	106.487.670.861	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business	Lãi từ cổ phần ưu đãi cổ tức	106.487.670.861	-
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	Lãi cho vay	89.447.499.999	108.924.582.193
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi cho vay	48.500.000.000	46.850.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần, lãi cho vay, đầu tư trái phiếu	45.000.000.000	101.621.917.809
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Lãi cho vay và hợp tác đầu tư	43.483.383.559	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Lãi cho vay	11.192.294.049	-
Công ty Cổ phần Xây dựng V-pro	Lãi cho vay	5.560.273.974	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Lãi cho vay	4.767.682.190	-
Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ Tài Phát	Lãi cho vay	1.727.829.864	-
Công ty Cổ phần Marina Nha Trang	Lãi cho vay	580.000.000	-
Chi phí tài chính (Thuyết minh số 33)		696.443.465.155	479.813.676.934
Công ty Cổ phần KS Group	Chi phí lãi trái phiếu, chi phí liên quan trái phiếu đã phát hành	464.996.100.223	224.499.119.675
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	Chi phí phải trả liên quan đến trái phiếu	102.093.131.929	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	Chi phí lãi trái phiếu, chi phí liên quan trái phiếu đã phát hành	97.210.195.194	58.880.960.000
Công ty Cổ phần KS Invest	Chi phí lãi vay	15.255.057.535	-
Công ty Cổ phần Marina 3	Chi phí lãi hợp đồng hợp tác đầu tư	12.964.504.110	-
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tài Phát	Chi phí lãi hợp đồng hợp tác đầu tư	2.676.772.054	-
Công ty Cổ phần Marina 2	Chi phí lãi hợp đồng hợp tác đầu tư	1.049.945.205	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc	Chi phí lãi vay	197.758.905	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí lãi vay	-	186.424.315.067
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Chi phí lãi hợp đồng hợp tác đầu tư	-	9.277.775.342
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Chi phí lãi vay	-	731.506.850
Nhận chuyển nhượng cổ phần		-	267.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S-Homes	Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	267.000.000.000



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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền và tương đương tiền (Thuyết minh số 05) Ngân hàng thương mại Cổ phần Kiên Long	Tiền và tương đương tiền (Thuyết minh số 05)	47.776.394.114	108.921.671.601
Cổ phần ưu đãi cổ tức (Thuyết minh số 06) Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business Công ty Cổ phần Sunshine Cab Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn	4.000.000.000.000 1.000.000.000.000 1.000.000.000.000 2.000.000.000.000	- - - -
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 07) Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart Công ty TNHH Cafe's Plus Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet Công ty Cổ phần Đầu tư KFinance Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải thu từ cho thuê văn phòng, sàn thương mại Phải thu từ cho thuê văn phòng, sàn thương mại Phải thu về quyền đầu tư, khai thác hệ thống IBS và thuê mặt bằng hệ thống phủ sóng Phải thu từ dịch vụ Phải thu từ dịch vụ	9.733.507.095 7.170.573.451 1.050.759.265 835.679.751 580.688.180 95.806.448	- - - - - -
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 08) Công ty Cổ phần S-Decoro	Trả trước tiền thi công dự án	-	213.229.466
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 09) Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc (i) Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa (ii) Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (ii) Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland (iii) Công ty Cổ phần Xây dựng V-pro (iii) Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn (iii) Công ty Cổ phần Marina Nha Trang (iv) Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ Tài Phát (iii)	Phải thu về cho vay ngắn hạn Phải thu về cho vay ngắn hạn Phải thu về cho vay ngắn hạn Phải thu về cho vay ngắn hạn Phải thu về cho vay ngắn hạn Phải thu về cho vay ngắn hạn Phải thu về cho vay ngắn hạn	2.604.859.500.000 1.021.512.500.000 715.580.000.000 388.000.000.000 206.877.000.000 165.000.000.000 52.400.000.000 36.500.000.000 18.990.000.000	1.695.092.500.000 591.512.500.000 715.580.000.000 388.000.000.000 - - - - -

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh số 09) Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Phải thu về cho vay dài hạn	-	430.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 10) Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc Công ty Cổ phần Đầu tư KS Finance	Phải thu từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần Lãi dự thu từ cổ phần ưu đãi cổ tức Phải thu tiền khách hàng đặt cọc mua căn hộ và phải thu theo biên bản nhận nợ Lãi dự thu từ cổ phần ưu đãi cổ tức Lãi dự thu từ cổ phần ưu đãi cổ tức	1.151.456.607.508 450.000.000.000 407.612.931.507 112.701.366.836	474.233.911.033 450.000.000.000 -
Công ty Cổ phần Sunshine Cab Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Phải thu lợi nhuận được chia từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh, lãi cho vay	63.150.684.560 54.825.479.450 21.261.860.268	- -
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Lãi dự thu từ cho vay Lãi dự thu từ cho vay và phải thu theo biên bản nhận nợ thay chủ sở hữu các căn hộ	15.872.645.501 13.304.032.550	- -
Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ Tài Phát Công ty Cổ phần Xây dựng V-pro Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service Công ty cổ phần Marina 2 Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet Công ty Cổ phần Sunshine AM	Lãi dự thu từ cho vay Lãi dự thu từ cho vay Lãi dự thu từ cho vay Lãi dự thu từ cho vay Thu hộ dịch vụ thuê nhà Lãi dự thu từ cho vay Phải thu tiền điện nước Phải thu từ chi hộ	7.956.164.385 3.041.261.507 580.000.000 525.361.946 518.082.288 106.736.710	- -
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi dự thu từ cho vay	Công ty con từ ngày 29/4/2022	203.431.580
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 10) Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Lãi dự thu từ cho vay Phải thu góp vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh	- 400.000.000.000 400.000.000.000	24.030.479.453 -



Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	
		VND	VND
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18)			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải trả chi phí thi công, hoàn thiện dự án	573.894.808.036	428.937.967.667
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S-Homes	Phải trả chi phí thi công xây dựng và quản lý dự án	332.527.242.018	346.812.358.992
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	Phải trả chi phí phát hành trái phiếu, phí tư vấn và môi giới bất động sản	202.635.067.384	52.151.606.476
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án	23.845.073.384	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải trả mua sắm thiết bị và phần mềm	7.560.443.077	29.869.917.200
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	Phải trả chi phí thi công xây dựng và chi phí quản lý dự án	4.833.263.969	-
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí voucher	985.114.298	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Phải trả mua sắm thiết bị và phần mềm	500.000.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn	480.991.289	-
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Chi phí voucher	296.521.617	104.084.999
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Chi phí voucher	215.545.500	-
	Chi phí voucher	15.545.500	-
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 21)			
Công ty Cổ phần KS Group	Chi phí lãi trái phiếu phải trả, phí hoa hồng chuyển nhượng trái phiếu	240.949.910.544	171.687.064.880
Công ty Cổ phần chứng khoán KS	Chi phí lãi trái phiếu phải trả, chi phí liên quan trái phiếu phát hành	150.365.099.732	171.687.064.880
Công ty Cổ phần Đầu tư KS Finance	Phí hoa hồng chuyển nhượng trái phiếu	82.656.311.047	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Chi phí voucher	7.546.030.467	-
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí voucher	271.908.800	-
	Chi phí voucher	110.560.498	-

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 23)		73.201.910.678	5.000.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tài Phát	Phải trả tiền hợp đồng hợp tác đầu tư	38.557.053.917	-
Công ty Cổ phần KS Finance Invest	Chi phí lãi vay phải trả	15.255.057.535	-
Ông Bùi Văn Tư	Phải trả về chuyển nhượng cổ phần và thanh lý bất động sản	6.928.779.063	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Kinh Bắc	Phải trả về thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	6.209.016.369	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc	Phải trả về thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản và chi phí lãi vay	6.042.615.209	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Nhận đặt cọc	200.000.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải trả khác	6.006.765	-
Công ty Cổ phần Đầu tư KS Finance	Phải trả khác	2.801.820	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả khác	580.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải trả từ hợp đồng bù trừ công nợ ba bên	-	5.000.000.000
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 23)		515.544.476.713	-
Công ty Cổ phần Marina 3	Phải trả tiền hợp đồng hợp tác đầu tư	515.544.476.713	-
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 24)		3.281.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc	Vay ngắn hạn	3.281.000.000	-
Vay dài hạn (Thuyết minh số 24)		5.050.337.400.000	2.131.162.600.000
Công ty Cổ phần KS Group	Mệnh giá trái phiếu	3.653.426.500.000	2.131.162.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	Mệnh giá trái phiếu	1.027.710.900.000	-
Công ty Cổ phần KSInvest	Vay dài hạn	220.900.000.000	-
Công ty Cổ phần chứng khoán KS	Mệnh giá trái phiếu	148.300.000.000	-

(i) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình – công ty con với Công ty với Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc Khoản cho vay kèm theo quyền chuyển đổi dự nợ gốc và/hoặc tiền lãi cộng dồn (nếu có) thành phần vốn góp của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc theo hợp đồng số 03/HĐVV/XUANDINH-KINHBC ngày 20 tháng 5 năm 2020. Mục đích vay vốn để thực hiện, phát triển dự án phù hợp với định hướng phát triển và phù hợp với quy định pháp luật. Lãi suất cho vay trong hạn là 2%/năm đối với khoản vay chuyển đổi thành vốn góp và 8%/năm đối với khoản vay hoặc một phần khoản vay không chuyển đổi thành vốn góp. Giá trị vốn góp chuyển đổi sẽ theo thỏa thuận của các bên tại thời điểm chuyển đổi và được xác định trên

cơ sở định giá bởi một đơn vị định giá độc lập tại thời điểm chuyển đổi hoặc theo thỏa thuận thống nhất của hai bên tại thông báo chuyển đổi. Ngày 02 tháng 01 năm 2021, hai bên đã ký phụ lục số 03, sửa đổi một số nội dung như sau: bãi bỏ quy định về việc chuyển đổi khoản vay trong hợp đồng vay, sửa đổi lãi suất vay trong hạn thành 2%/năm áp dụng cho giai đoạn từ ngày bắt đầu khoản vay đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 và 8%/năm áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2021. Ngày 08 tháng 4 năm 2022, hai bên đã ký phụ lục số 04 quy định lại lịch trả nợ.

- (ii) Phản ánh các khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa và Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ - các bên liên quan của Công ty theo các Hợp đồng số 04/2020/HĐVV và số 05/2020/HĐVV cùng ngày 21 tháng 5 năm 2020 với thời hạn 18 tháng từ ngày 22 tháng 5 năm 2020 với lãi suất 12,5%/năm. Mục đích vay vốn: phục vụ nhu cầu kinh doanh và phù hợp với quy định pháp luật. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh ký phụ lục số 02 với Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa và phụ lục số 02 với Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ ngày 01 tháng 10 năm 2021 cho vay thêm một khoản vay bổ sung với thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày chuyển khoản vay lần lượt là ngày 28 tháng 10 năm 2021 và ngày 01 tháng 10 năm 2021 và gia hạn thời hạn khoản vay gốc đến ngày đáo hạn của khoản vay bổ sung.
- (iii) Phản ánh các khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Sunshine AM - công ty con của Công ty cho các bên liên quan vay theo các hợp đồng cho vay ký trong tháng 10 năm 2021 và tháng 12 năm 2021. Các khoản cho vay có kỳ hạn 12 tháng kể từ ngày chuyển tiền và có lãi suất từ 11,5%/năm đến 13,5%/năm. Gốc và lãi vay được thanh toán vào ngày đáo hạn nếu không phát sinh các sự kiện trả nợ trước hạn. Mục đích vay để bổ sung vốn phục vụ nhu cầu kinh doanh.
- (iv) Phản ánh các khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La - công ty con của Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang số 0311/2022/HĐV/XL-MARINA ngày 03 tháng 11 năm 2022. Khoản cho vay có kỳ hạn 12 tháng kể từ ngày chuyển tiền và có lãi suất từ 10%/năm. Gốc và lãi vay được thanh toán vào ngày đáo hạn. Mục đích vay để bổ sung vốn phục vụ nhu cầu kinh doanh.



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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lương thưởng và các khoản phúc lợi khác của Ban Tổng Giám đốc	8.801.965.624	4.864.223.555
Bà Đỗ Thị Định	2.587.384.620	811.478.634
Ông Bùi Văn Tư	1.325.463.716	1.096.877.173
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	2.458.054.668	918.443.480
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	2.431.062.620	249.608.137
Ông Đỗ Văn Trường	Không còn là thành viên Ban Tổng Giám đốc	166.208.791
Bà Lê Thị Hoàng Phương	Không còn là thành viên Ban Tổng Giám đốc	797.047.670
Bà Nguyễn Thủy Nguyên	Không còn là thành viên Ban Tổng Giám đốc	219.473.928
Bà Dương Thị Thu Hiền	-	605.085.742
Thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	960.000.000	-
Ông Đỗ Anh Tuấn	240.000.000	-
Bà Đỗ Thị Định	120.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	120.000.000	-
Ông Nguyễn Xuân Anh	120.000.000	-
Ông Lương Thành Long	120.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thu Thủy	120.000.000	-
Ông Nguyễn Hoàng Anh	60.000.000	-
Ông Trần Đăng Khoa	60.000.000	-
	9.761.965.624	4.864.223.555

40. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

- Ngày 24 tháng 3 năm 2023, Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - các công ty con của Công ty đã hoàn thành chuyển nhượng toàn bộ cổ phần thuộc sở hữu của các công ty này tại Công ty Cổ phần Sunshine AM - công ty con gián tiếp của Công ty. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, tổng tài sản và tổng nợ phải trả của Công ty Cổ phần Sunshine AM lần lượt là 6.644.241.448.909 VND và 4.597.494.810.040 VND. Theo đó, kể từ ngày này, Công ty Cổ phần Sunshine AM không còn là công ty con gián tiếp của Công ty và Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland – Công ty liên kết của Công ty Cổ phần Sunshine AM cũng không còn là công ty liên kết gián tiếp của Công ty.
- Ngày 24 tháng 3 năm 2023, Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty đã hoàn thành chuyển nhượng toàn bộ cổ phần thuộc sở hữu của công ty này tại Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C và Công ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng - Công ty liên kết gián tiếp của Công ty. Theo đó, các công ty này không còn là công ty liên kết gián tiếp của Công ty kể từ ngày này.

Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu

Nguyễn Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Ngày 08 tháng 4 năm 2023