

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 2021



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 - 49



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 2021.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị:

Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2021)
Ông Đỗ Văn Trường	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 12 tháng 01 năm 2021, miễn nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2021)
	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 12 tháng 01 năm 2021)
Ông Nghiêm Hải Anh	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 12 tháng 01 năm 2021)
Bà Đỗ Thị Định	Thành viên (bổ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2021)
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2021)
Ông Lương Thành Long	Thành viên
Ông Nguyễn Xuân Anh	Thành viên
Ông Bùi Văn Tư	Thành viên (miễn nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2021)
Bà Nguyễn Thủy Nguyên	Thành viên (bổ nhiệm ngày 02 tháng 02 năm 2021, miễn nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2021)

Ban Tổng Giám đốc:

Bà Đỗ Thị Định	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2021)
Ông Bùi Văn Tư	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 26 tháng 02 năm 2021, bổ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2021)
	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 26 tháng 02 năm 2021, miễn nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2021)
Ông Đỗ Văn Trường	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 26 tháng 02 năm 2021)
Bà Dương Thị Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 03 tháng 02 năm 2021, bổ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2021)
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 18 tháng 10 năm 2021)
Bà Lê Thị Hoàng Phương	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 18 tháng 10 năm 2021)
Bà Nguyễn Thủy Nguyên	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 03 tháng 02 năm 2021, miễn nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2021)

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)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

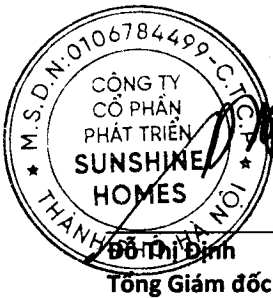
Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số 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,



Ngày 25 tháng 02 năm 2022

Số: *06/1* /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 25 tháng 02 năm 2022, từ trang 05 đến trang 49, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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

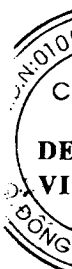
Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về 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 2021, 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.



Trần Huy Công

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0891-2018-001-1

CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 25 tháng 02 năm 2022
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Lương Tuấn Đạt

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 4370-2018-001-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4.743.269.209.727	8.000.491.292.470
I. Tiền	110	4	168.620.224.209	72.423.630.538
1. Tiền	111		168.620.224.209	72.423.630.538
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	-	1.331.020.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	1.331.020.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.385.115.383.083	4.761.030.718.380
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	193.286.824.797	317.510.131.329
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	12.880.911.753	568.762.946.447
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	1.695.092.500.000	2.539.650.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	1.483.855.146.533	1.335.107.640.604
IV. Hàng tồn kho	140	10	1.146.388.288.208	1.717.608.283.922
1. Hàng tồn kho	141		1.146.882.611.536	1.719.385.445.936
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(494.323.328)	(1.777.162.014)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		43.145.314.227	118.408.659.630
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	40.488.280.024	99.966.128.789
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	7.515.588.567
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	19	2.657.034.203	10.926.942.274

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		5.009.911.489.526	2.012.734.517.826
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.730.000.000.000	430.000.000.000
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	3.730.000.000.000	430.000.000.000
II. Tài sản cố định	220		472.657.941.226	500.074.701.597
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	461.759.781.230	488.376.541.597
- Nguyên giá	222		516.239.689.350	522.735.253.035
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(54.479.908.120)	(34.358.711.438)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	10.898.159.996	11.698.160.000
- Nguyên giá	228		11.698.160.000	11.698.160.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(800.000.004)	-
III. Bất động sản đầu tư	230	14	85.348.552.872	99.717.950.355
- Nguyên giá	231		124.217.486.287	106.712.860.226
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(38.868.933.415)	(6.994.909.871)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		158.297.143.107	142.645.020.610
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	158.297.143.107	142.645.020.610
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		563.587.990.491	840.277.284.182
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252	16	563.587.990.491	840.277.284.182
VI. Tài sản dài hạn khác	260		19.861.830	19.561.082
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	19.861.830	19.561.082
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		9.753.180.699.253	10.013.225.810.296

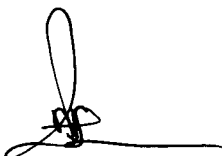
Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		7.161.840.519.755	7.477.623.899.459
I. Nợ ngắn hạn	310		3.712.568.053.284	7.360.880.077.397
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	482.650.164.441	437.321.040.322
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	1.379.303.398.298	1.103.765.590.857
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	161.162.757.649	292.869.405.705
4. Phải trả người lao động	314		9.238.470.642	8.952.347.383
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	687.116.520.133	739.312.655.190
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	15.842.904.834	16.290.074.500
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	22	413.467.043.545	514.898.397.387
8. Vay ngắn hạn	320	23	563.786.793.742	4.245.656.252.722
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	1.814.313.331
II. Nợ dài hạn	330		3.449.272.466.471	116.743.822.062
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	20	12.491.035.036	18.101.975.437
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	8.692.427.985	17.829.143.625
3. Vay dài hạn	338	23	3.425.648.671.580	80.812.703.000
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342		2.440.331.870	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.591.340.179.498	2.535.601.910.837
I. Vốn chủ sở hữu	410	24	2.591.340.179.498	2.535.601.910.837
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.500.000.000.000	2.500.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.500.000.000.000	2.500.000.000.000
2. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(791.955.590.152)	(791.955.590.152)
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		863.794.699.897	624.305.528.529
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		624.305.528.529	431.377.864.445
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		239.489.171.368	192.927.664.084
4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		19.501.069.753	203.251.972.460
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		9.753.180.699.253	10.013.225.810.296


 Đỗ Ngọc Anh
 Người lập biểu


 Nguyễn Thị Phương Loan
 Kế toán trưởng


 Tổng Giám đốc


 CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
 M.S.D.N: 0106784499-C.T.C
 HỒ BỒ THỊ ĐÌNH
 THANH PHỐ

Ngày 25 tháng 02 năm 2022

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng
 Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm,
 Thành phố Hà Nội, Việt Nam

MẪU SỐ B 02-DN/HN

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

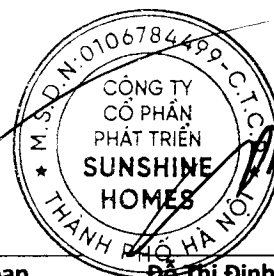
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	26	1.352.700.107.869	1.507.695.182.689
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		1.352.700.107.869	1.507.695.182.689
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	27	835.419.451.612	977.812.098.227
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		517.280.656.257	529.883.084.462
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	921.758.943.178	194.853.524.023
6. Chi phí tài chính	22	30	808.762.625.018	194.727.814.927
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		650.774.577.355	190.083.869.017
7. Phần lãi trong công ty liên kết	24		3.801.942.679	27.284.182
8. Chi phí bán hàng	25	31	107.477.742.415	183.223.021.840
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	104.122.894.471	29.438.251.619
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		422.478.280.210	317.374.804.281
11. Thu nhập khác	31		9.303.475.361	1.167.236.424
12. Chi phí khác	32	32	25.868.541.853	28.847.020.460
13. Lỗ khác (40=31-32)	40		(16.565.066.492)	(27.679.784.036)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		405.913.213.718	289.695.020.245
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	33	83.174.945.057	60.972.346.785
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	33	-	1.504.243.490
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		322.738.268.661	227.218.429.970
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		298.307.865.461	192.927.664.084
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		24.430.403.200	34.290.765.886
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	34	1.193	772


 Đỗ Ngọc Anh
 Người lập biểu


 Nguyễn Thị Phương Loan
 Kế toán trưởng


 Đỗ Thị Định
 Tổng Giám đốc



Ngày 25 tháng 02 năm 2022

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 2021

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	405.913.213.718	289.695.020.245
2. <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	52.845.760.983	9.979.814.883
Các khoản dự phòng	03	(656.820.147)	1.560.308.498
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	615.261
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(924.878.961.486)	(194.195.441.716)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06	650.774.577.355	193.670.170.387
3. <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08	183.997.770.423	300.710.487.558
Thay đổi các khoản phải thu	09	771.609.390.302	1.840.466.684.259
Thay đổi hàng tồn kho	10	580.600.049.788	666.879.939.541
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	2.493.433.562	(1.115.149.712.752)
Thay đổi chi phí trả trước	12	59.477.548.017	(78.375.040.297)
Tiền lãi vay đã trả	14	(466.586.508.103)	(10.774.218.121)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(231.216.673.584)	(42.487.632.786)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20	900.375.010.405	1.561.270.507.402
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	(32.098.655.382)	(91.391.749.772)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(3.445.500.000.000)	(139.650.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.321.077.500.000	-
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(267.000.000.000)	(2.187.450.000.000)
5. Tăng do hợp nhất kinh doanh		-	48.255.742.314
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	437.918.890.657	73.637.209.343
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	554.619.708.601	556.940.477
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	(430.982.556.124)	(2.296.041.857.638)

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)

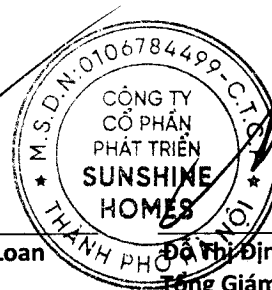
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	3.857.198.832.000	808.807.123.492
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(4.230.394.692.610)	(63.974.098.868)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(373.195.860.610)	744.833.024.624
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	96.196.593.671	10.061.674.388
Tiền đầu năm	60	72.423.630.538	62.362.571.411
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	(615.261)
Tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	168.620.224.209	72.423.630.538


 Đỗ Ngọc Anh
 Người lập biểu


 Nguyễn Thị Phương Loan
 Kế toán trưởng




 Đỗ Thị Định
 Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 02 năm 2022

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng
Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm,
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

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”, trước đây với tên gọi là Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam) 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 và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 213 người (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 243 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Công ty hoạt động trong ngành bất động sản.

Hoạt động chính của Công ty là phát triển và kinh doanh dự án bất động sản.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường theo thời gian thi công của các công trình/dự án.

Đối với các hoạt động kinh doanh còn lại, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

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

Hiện nay, dịch bệnh COVID-19 đang bùng phát tại Việt Nam và các nước khác trên thế giới nhưng Ban Tổng Giám đốc tin rằng vấn đề trên không có tác động trọng yếu đến báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021. Ban Tổng Giám đốc đang tiếp tục đánh giá ảnh hưởng tiềm tàng của dịch bệnh COVID-19 đến tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2022 để xây dựng các kế hoạch ứng phó phù hợp đối với tình hình bất ổn này.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con sở hữu trực tiếp và gián tiếp của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần		Hoạt động chính
		sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm 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, TP Hà Nội, Việt Nam	100%	100%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty con gián tiếp				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam	94,00%	94,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

Công ty liên kết

Thông tin chi tiết về công ty liên kết của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau:

Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần		Hoạt động chính
		sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam	25,52%	27,15%	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất

Tỷ lệ quyền biểu quyết gián tiếp của Công ty thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (là Công ty con mà Công ty nắm giữ 94% quyền biểu quyết) là 27,15%. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Sunshine AM là 25,52%.

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 2020 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 2021. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

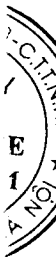
Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

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

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

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

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



Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm các chi phí xây dựng dở dang của dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại tại số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội (“Dự án Sunshine Center”), dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại tại lô đất I.A.23, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, phường Đông Ngạc và phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội (“Dự án Sunshine City”).

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc chi phí xây dựng dở dang của dự án Sunshine Center và Sunshine City bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án. Giá gốc hàng hóa bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng hóa. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả 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 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 nhà cửa, vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

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

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

Các khoản chi phí trả trước khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Trái phiếu phát hành

Công ty phát hành trái phiếu thường với giá phát hành bằng mệnh giá trái phiếu.

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

Các khoản dự phòng phải trả

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán bất động sản

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

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản

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

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 2021, các công ty con của Công ty có các khoản lỗ có thể được mang sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong thời hạn 5 năm. Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế này do không chắc chắn về lợi nhuận trong tương lai.

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

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

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

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

4. TIỀN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền mặt	6.641.264.197	4.614.101.970
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	161.978.960.012	67.809.528.568
	<u>168.620.224.209</u>	<u>72.423.630.538</u>

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

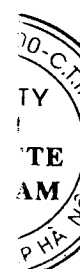
	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>
		<u>VND</u>		<u>VND</u>
Trái phiếu	-	-	1.331.000.000.000	1.331.000.000.000
Chi phí mua trái phiếu	-	-	20.000.000	20.000.000
	-	-	<u>1.331.020.000.000</u>	<u>1.331.020.000.000</u>

Trái phiếu bao gồm hai (2) khoản:

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

Trong năm, khoản đầu tư trái phiếu này đã được tất toán bằng cách bù trừ với khoản vay Công ty phát hành tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội.

- Khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – Công ty con của Công ty vào 131 trái phiếu được phát hành bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine - bên liên quan của Công ty (mệnh giá 1.000.000.000 VND/trái phiếu) với kỳ hạn 24 tháng, gốc trả tại thời điểm đáo hạn là ngày 23 tháng 10



năm 2021, lãi vay trả hàng quý. Lãi suất được xác định bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng do Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng áp dụng tại ngày xác định lãi suất, cộng biên độ 4,5%/năm và được thanh toán hàng năm.

Trong năm, khoản đầu tư trái phiếu này đã tất toán và thu được bằng tiền.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
a. Phải thu ngắn hạn khách hàng không là bên liên quan	193.286.824.797	311.749.988.196
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	193.070.915.027	287.018.160.652
- Dự án Sunshine City	162.824.949.673	259.214.630.617
- Dự án Sunshine Center	30.245.965.354	27.803.530.035
Bà Vũ Thị Tuyết	-	20.362.790.657
Khác	215.909.770	4.369.036.887
b. Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	-	5.760.143.133
	<u>193.286.824.797</u>	<u>317.510.131.329</u>

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
a. Trả trước cho người bán ngắn hạn không là bên liên quan	12.667.682.287	328.012.946.447
Công ty TNHH Mai Trang	3.883.262.001	3.883.262.001
Công ty Cổ phần Liên Vũ	2.280.000.000	2.280.000.000
Công ty Cổ phần THH Decor	1.664.798.548	2.750.296.245
Công ty TNHH Thiết kế Công trình Trịnh Gia	-	290.000.000.000
Khác	4.839.621.738	29.099.388.201
b. Trả trước cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	213.229.466	240.750.000.000
	<u>12.880.911.753</u>	<u>568.762.946.447</u>

8. 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 ngắn hạn không phải bên liên quan	-	125.000.000.000
Bà Vũ Thị Huệ (i)	-	125.000.000.000
a.2. Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 36)	1.695.092.500.000	2.414.650.000.000
	<u>1.695.092.500.000</u>	<u>2.539.650.000.000</u>
b. Phải thu về cho vay dài hạn		
b.1. Phải thu về cho vay dài hạn không phải bên liên quan	3.300.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (ii)	3.300.000.000.000	-
b.2. Phải thu về cho vay dài hạn khác các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	430.000.000.000	430.000.000.000
	<u>3.730.000.000.000</u>	<u>430.000.000.000</u>

(i) Số dư đầu năm 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, đã được thu hồi toàn bộ trong năm.

(ii) Phản ánh khoản Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - Công ty con của Công ty cho vay không có tài sản đảm bảo với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT theo Hợp đồng số 01/HĐĐT/XĐ-DAT ngày 24 tháng 3 năm 2021 với hạn mức tối đa là 3.300.000.000.000 VND và Phụ lục số 01 về việc sửa đổi lãi suất khoản vay. 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.

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Phải thu ngắn hạn khác không là bên liên quan	1.009.621.235.500	705.594.640.676
Ông Đỗ Văn Trung (i)	458.800.000.000	458.800.000.000
Lãi dự thu từ cho vay và đầu tư trái phiếu	355.821.952.053	2.525.967.123
Công ty TNHH Mai Trang (ii)	126.666.420.775	125.680.221.912
Ông Đình Hữu Thành	-	116.000.000.000
Nhận chuyển nhượng hợp đồng góp vốn đầu tư (iii)	47.206.208.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng miền Bắc (i)	20.000.000.000	-
Khác	1.126.654.672	2.588.451.641
b. Phải thu ngắn hạn khác các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	474.233.911.033	629.512.999.928
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	450.000.000.000	480.739.726.027
- Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)	450.000.000.000	450.000.000.000
- Lãi trái phiếu dự thu	-	30.739.726.027
Các bên liên quan khác	24.233.911.033	148.773.273.901
	<u>1.483.855.146.533</u>	<u>1.335.107.640.604</u>

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

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	Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	112.585	26,07%	2.085.455	458.800.000.000	458.800.000.000
2.	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine - bên liên quan của Công ty	Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Sunshine Wonder Villas	Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội	110.542	45,00%	4.500.000	450.000.000.000	450.000.000.000
3.	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng miền Bắc	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Khu chức năng đô thị Tây Tựu	Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	6.709	97,00%	75.660.000	756.600.000.000	20.000.000.000
<u>1.665.400.000.000</u>									<u>928.800.000.000</u>

(ii) Thể hiện các khoản thanh toán hộ, tạm ứng cho Công ty TNHH Mai Trang liên quan tới hợp tác đầu tư phát triển dự án Sunshine Center theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 03 tháng 02 năm 2016, không có lãi suất, không có thời gian cụ thể và không có tài sản đảm bảo. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đang trong quá trình trao đổi và thống nhất về việc chia sẻ doanh thu với Công ty TNHH Mai Trang để qua đó, bù trừ với các khoản công nợ phải thu này. Chi tiết như sau:

STT	Dự án	Diện tích đất Dự án (m2)	Địa điểm thực hiện Dự án	Tình trạng	Số cuối năm VND
1.	Dự án Sunshine Center	6.695	Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đã mở bán	126.666.420.775

(iii) Thể hiện các khoản phải thu từ các cá nhân liên quan hợp đồng chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của hợp đồng góp vốn đầu tư.

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.146.714.273.954	(494.323.328)	1.718.969.414.153	(1.777.162.014)
Hàng hóa	168.337.582	-	416.031.783	-
	1.146.882.611.536	(494.323.328)	1.719.385.445.936	(1.777.162.014)

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 1.282.838.686 VND cho các căn hộ đã bán trong năm (năm 2020: trích lập thêm 1.777.162.014 VND cho các căn hộ có giá bán thấp hơn giá trị thuần có thể thực hiện được).

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 (i)	850.442.304.232	1.376.839.767.060
Dự án Sunshine Center (ii)	296.271.969.722	333.860.273.875
Dự án Sunshine Garden	-	8.269.373.218
	1.146.714.273.954	1.718.969.414.153

- (i) Như trình bày tại thuyết minh số 23, tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, các tài sản thuộc dự án Sunshine City với giá gốc là 850.442.304.232 VND đã được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – Công ty con của Công ty tại ngân hàng Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội sở chính (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 1.376.839.767.060 VND).
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, các tài sản thuộc dự án Sunshine Center với giá gốc là 296.271.969.722 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 con, tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (ngày 31 tháng 12 năm 2020: các tài sản với giá gốc là 333.860.273.875 VND dùng để đảm bảo cho hợp đồng chiết khấu trái phiếu của Công ty tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh).

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	21.168.167.584	42.255.743.276
Chi phí hoa hồng đại lý và thưởng bán hàng (i)	9.901.780.395	56.279.177.736
Chi phí phát hành trái phiếu (ii)	7.933.586.956	-
Chi phí khác	1.484.745.089	57.710.385.513
	40.488.280.024	156.245.306.525
b. Dài hạn		
Các chi phí trả trước khác	19.861.830	19.561.082
	19.861.830	19.561.082

- (i) Chi phí hỗ trợ lãi suất, chi phí hoa hồng đại lý và thưởng bán hàng được Công ty ghi nhận cho các hợp đồng bán hàng tại các dự án. Theo hợp đồng thỏa thuận giữa các bên, chi phí này chỉ thực phát sinh khi giao dịch mua bán thành công. Các chi phí này được phân bổ vào chi phí bán hàng khi bàn giao cho khách hàng.
- (ii) Chi phí phát hành 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 bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán KS cho 3 gói trái phiếu dài hạn Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – Công ty con của Công ty phát hành trong năm.

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	445.202.233.399	77.294.171.454	238.848.182	522.735.253.035
Phân loại lại sang hàng tồn kho	(6.495.563.685)	-	-	(6.495.563.685)
Số dư cuối năm	438.706.669.714	77.294.171.454	238.848.182	516.239.689.350
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	3.818.740.126	30.309.261.136	230.710.176	34.358.711.438
Trích khấu hao trong năm	12.534.476.268	7.624.979.292	8.138.006	20.167.593.566
Phân loại lại sang hàng tồn kho	(46.396.884)	-	-	(46.396.884)
Số dư cuối năm	16.306.819.510	37.934.240.428	238.848.182	54.479.908.120
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư đầu năm	<u>441.383.493.273</u>	<u>46.984.910.318</u>	<u>8.138.006</u>	<u>488.376.541.597</u>
Số dư cuối năm	<u>422.399.850.204</u>	<u>39.359.931.026</u>	<u>-</u>	<u>461.759.781.230</u>

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 293.302.727 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 216.954.545 VND).

Các phương tiện vận tải là xe ô tô với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 15.924.152.787 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 19.905.190.959 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 (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech) - các bên liên quan của Công ty, tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

Công ty mẹ 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 2021 là 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 con, tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 21.556.940.861 VND để đảm bảo cho hợp đồng chiết khấu trái phiếu của Công ty tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh).

Như trình bày tại Thuyết minh số 23, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – Công ty con của Công ty đã thế chấp nhà cửa, vật kiến trúc và phương tiện vận tải với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 lần lượt là 401.481.633.511 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 419.826.552.412 VND) và 19.623.566.063 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 22.530.761.039 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội sở chính.

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	7.698.160.000	4.000.000.000	11.698.160.000
Số dư cuối năm	<u>7.698.160.000</u>	<u>4.000.000.000</u>	<u>11.698.160.000</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	-	-	-
Khấu hao trong năm	-	800.000.004	800.000.004
Số dư cuối năm	<u>-</u>	<u>800.000.004</u>	<u>800.000.004</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	<u>7.698.160.000</u>	<u>4.000.000.000</u>	<u>11.698.160.000</u>
Tại ngày cuối năm	<u>7.698.160.000</u>	<u>3.199.999.996</u>	<u>10.898.159.996</u>

14. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Tài sản khác VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	105.197.806.589	1.515.053.637	106.712.860.226
Tăng trong năm	18.838.386.699	318.431.818	19.156.818.517
Phân loại lại sang hàng tồn kho	(1.652.192.456)	-	(1.652.192.456)
Số dư cuối năm	<u>122.384.000.832</u>	<u>1.833.485.455</u>	<u>124.217.486.287</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	6.666.079.442	328.830.429	6.994.909.871
Trích khấu hao trong năm	31.483.637.260	394.530.153	31.878.167.413
Phân loại lại sang hàng tồn kho	(4.143.869)	-	(4.143.869)
Số dư cuối năm	<u>38.145.572.833</u>	<u>723.360.582</u>	<u>38.868.933.415</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số dư đầu năm	<u>98.531.727.147</u>	<u>1.186.223.208</u>	<u>99.717.950.355</u>
Số dư cuối năm	<u>84.238.427.999</u>	<u>1.110.124.873</u>	<u>85.348.552.872</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 giá trị còn lại là 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 (giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 29.266.458.510 VND để đảm bảo cho hợp đồng chiết khấu trái phiếu của Công ty mẹ tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh).

Như trình bày tại Thuyết minh số 23, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình – công ty con của Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 28.050.189.782 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 11.579.302.934 VND) để đảm bảo cho khoản tiền vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội sở chính.

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

Đơn vị: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào tại Phú Thượng, Tây Hồ, Hà Nội	66.088.046.682	8.789.683.592	57.298.363.090	65.769.614.864	6.897.425.953	58.872.188.911
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center tại Nam Từ Liêm, Hà Nội	29.336.306.860	29.336.306.860	-	29.336.306.860	69.848.350	29.266.458.510
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine City tại Bắc Từ Liêm, Hà Nội	28.793.132.745	742.942.963	28.050.189.782	11.606.938.502	27.635.568	11.579.302.934
	124.217.486.287	38.868.933.415	85.348.552.872	106.712.860.226	6.994.909.871	99.717.950.355

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 2021 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án Sunshine City	80.773.821.824	77.812.724.556
Dự án Sunshine Center	77.523.321.283	64.503.279.450
Các dự án khác	-	329.016.604
	158.297.143.107	142.645.020.610

Như trình bày tại Thuyết minh số 23, Công ty mẹ và các công ty con đã thế chấp tài sản hình thành trong tương lai tại Dự án Sunshine Center và Dự án Sunshine City bao gồm chi phí xây dựng cơ bản dở dang với giá trị tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 158.297.143.107 VND để đảm bảo cho các khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam – bên liên quan của Công ty con và khoản tiền vay ngân hàng của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – Công ty con của Công ty.

16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Phần lợi nhuận phát sinh trừ cổ tức được chia	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Phần lợi nhuận phát sinh trừ cổ tức được chia	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Công ty Cổ phần Sunshine AM	542.980.000.000	20.607.990.491	563.587.990.491	840.250.000.000	27.284.182	840.277.284.182
	542.980.000.000	20.607.990.491	563.587.990.491	840.250.000.000	27.284.182	840.277.284.182

Trong năm, Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - Công ty con của Công ty đã thực hiện chuyển nhượng một số cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine AM cho các cá nhân với tổng giá trị chuyển nhượng là 417.000.000.000 VND.

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
	Số cuối năm/Số có khả năng trả nợ	Số cuối năm/Số có khả năng trả nợ
a. Phải trả người bán ngắn hạn không là bên liên quan	53.712.196.774	101.439.662.353
Công ty Cổ phần HASKY	16.370.645.922	36.040.893.073
Công ty Cổ phần Vimenco	16.635.028.600	35.779.926.000
Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy Thiết bị Thăng Long	9.250.240.000	-
Công ty Cổ phần Phú Thành	6.267.118.978	8.254.118.978
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Phát triển Xây dựng và Thiết bị phòng cháy chữa cháy Khác	2.777.357.490	4.321.180.490
	2.411.805.784	17.043.543.812
b. Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	428.937.967.667	335.881.377.969
	482.650.164.441	437.321.040.322

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 chủ yếu bao gồm các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản thuộc các dự án của Công ty và công ty con. Chi tiết như sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án Sunshine City	1.248.909.628.388	919.557.139.967
Dự án Sunshine Center	130.393.769.910	184.208.450.890
	1.379.303.398.298	1.103.765.590.857

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

	Số đầu năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số cuối năm VND
Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	10.926.942.274	10.742.287.061	2.472.378.990	2.657.034.203
	10.926.942.274	10.742.287.061	2.472.378.990	2.657.034.203
Các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	47.634.835.852	131.986.160.836	92.089.262.929	87.531.733.759
Thuế thu nhập doanh nghiệp	229.327.882.654	72.432.657.996	228.744.294.594	73.016.246.056
Thuế thu nhập cá nhân	564.371.518	2.979.188.713	3.405.369.205	138.191.026
Các loại thuế khác, khoản khác phải trả Nhà nước	15.342.315.681	6.578.849.614	21.444.578.487	476.586.808
	292.869.405.705	213.976.857.159	345.683.505.215	161.162.757.649

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	364.576.456.920	466.581.167.117
Trích trước chi phí lãi vay và lãi trái phiếu phải trả	265.744.443.399	81.556.374.147
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	4.179.167.960	70.038.923.337
Trích trước giá trị tạm tăng tài sản cố định và bất động sản đầu tư	30.279.691.044	49.930.403.383
Trích trước chi phí phát hành trái phiếu	-	38.500.000.000
Chi phí thưởng khác cho khách hàng	8.940.000.000	14.570.000.000
Chi phí phải trả khác	13.396.760.810	18.135.787.206
	687.116.520.133	739.312.655.190
b. Dài hạn		
Tiền thuê đất phải trả	12.491.035.036	14.079.657.730
Chi phí hỗ trợ lãi suất phải trả	-	4.022.317.707
	12.491.035.036	18.101.975.437
Trong đó: Chi phí phải trả các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 36)	171.687.064.880	44.180.273.972

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	15.842.904.834	16.290.074.500
	15.842.904.834	16.290.074.500
b. Dài hạn		
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	8.692.427.985	17.829.143.625
	8.692.427.985	17.829.143.625

22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Phải trả ngắn hạn khác không là bên liên quan	408.467.043.545	307.309.259.387
Nhận đặt cọc, ký cược, ký quỹ (i)	150.000.000.000	-
Kinh phí bảo trì tòa nhà (ii)	148.487.598.432	111.379.699.127
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Sunshine Center (iii)	75.312.781.839	-
Phải trả do thanh lý hợp đồng bất động sản mua bán	21.770.071.253	118.560.406.736
Phải trả do được chi hộ	-	46.639.138.000
Khác	12.896.592.021	30.730.015.524
b. Phải trả ngắn hạn khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	5.000.000.000	207.589.138.000
	413.467.043.545	514.898.397.387

- (i) Phản ánh khoản nhận đặt cọc 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.
- (ii) Phản ánh khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Center và Dự án Sunshine City và được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà sau khi thành lập.
- (iii) Phản ánh khoản thu hộ từ chuyển nhượng bất động sản thuộc Dự án Sunshine Center cho Công ty TNHH Mai Trang đối với các bất động sản thuộc phần sở hữu của Công ty TNHH Mai Trang theo hợp đồng hợp tác đầu tư.

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

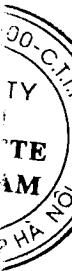
MẪU SỐ B 09-DN/HN

23. VAY	a. Vay ngắn hạn	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
		VND	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	VND	Tăng	VND	Giảm
	Vay ngắn hạn	626.069.951.352		432.798.832.000		534.626.774.610	
	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Trường Minh (i)	-		306.500.000.000		-	306.500.000.000
	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính (ii)	396.069.951.352		8.367.832.000		186.695.774.610	217.742.008.742
	Bà Nguyễn Thị Tố Hoài	200.000.000.000		-		200.000.000.000	-
	Công ty Cổ phần Sunshine Homes	20.000.000.000		-		20.000.000.000	-
	Bà Vũ Thị Huệ	10.000.000.000		-		10.000.000.000	-
	Ông Phạm Văn Hữu	-	115.620.000.000			115.620.000.000	-
	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Đại Phát Lộc	-	2.311.000.000			2.311.000.000	-
	Vay dài hạn đến hạn trả	3.104.500.000.000		60.995.203.000		3.125.950.418.000	39.544.785.000
	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-		57.245.203.000		21.450.418.000	35.794.785.000
	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	4.500.000.000		3.750.000.000		4.500.000.000	3.750.000.000
	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	1.900.000.000.000		-		1.900.000.000.000	-
	Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội	1.200.000.000.000		-		1.200.000.000.000	-
	Trái phiếu ngắn hạn	515.086.301.370		34.913.698.630		550.000.000.000	-
		4.245.656.252.722		528.707.733.630		4.210.577.192.610	563.786.793.742

- (i) Thể hiện khoản vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes – Công ty mẹ từ Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Trường Minh theo các Hợp đồng số 01.2021/HDVV/TM-XDSS ngày 25 tháng 01 năm 2021 có thời hạn 12 tháng, không có lãi suất và Hợp đồng số 03.2021/HDVV/TM-XDSS ngày 25 tháng 11 năm 2021 có thời hạn 04 tháng, lãi suất 3,2%/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.
- (ii) Thể hiện khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - Công ty con của Công ty từ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính theo Hợp đồng số 5139385/HDHM/2019/VPB-XUANDINH ngày 31 tháng 01 năm 2019 để tài trợ chi phí đầu tư thực hiện dự án Sunshine City. Hạn mức cho vay là 500 tỷ VND. Thời hạn vay cho các khoản vay không vượt quá 12 tháng, thời gian cụ thể được quy định trong kế ước nhận nợ. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh đã ký 2 phụ lục hợp đồng cơ cấu lại thời hạn trả nợ vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 và 25 tháng 11 năm 2021. Theo đó, gốc vay tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2021 được thanh toán trong giai đoạn từ ngày 13 tháng 01 năm 2022 đến ngày 31 tháng 5 năm 2022. Khoản vay chịu lãi suất thả nổi, lãi suất được quy định cụ thể theo từng văn bản nhận nợ và lãi vay được trả hàng tháng.

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

- Chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 666391 và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc dự án Sunshine City tại Hà Nội (như trình bày tại các Thuyết minh số 10, 12, 14 và 15);
- Tài sản hình thành trong tương lai và quyền tài sản phát sinh tại lô đất I.A.23-CT thuộc dự án Sunshine City tại Hà Nội (như trình bày tại các Thuyết minh số 10, 12, 14 và 15);
- Bảo lãnh cá nhân của ông Đỗ Anh Tuấn - Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty, cho toàn bộ nghĩa vụ của bên vay tại Ngân hàng.



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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

b. Vay dài hạn		Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
		VND	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	VND	Tăng	VND	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn		3.185.312.703.000		131.000.000.000		3.145.767.918.000	
	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Trường Minh (i)	-		131.000.000.000		-	131.000.000.000
	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (ii)	57.245.203.000		-	21.450.418.000	35.794.785.000	
	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm (iii)	8.250.000.000		-	4.500.000.000	3.750.000.000	
	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	1.900.000.000.000		-	1.900.000.000.000	-	
	Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội	1.200.000.000.000		-	1.200.000.000.000	-	
	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology Bà Vũ Thị Huệ	15.000.000.000		-	15.000.000.000	-	
		4.817.500.000		-	4.817.500.000	-	
	Trái phiếu phát hành (iv)	-		3.294.648.671.580		-	3.294.648.671.580
		3.185.312.703.000		3.425.648.671.580		3.145.767.918.000	3.465.193.456.580
	Trong đó:						
	- Số phải trả trong vòng 12 tháng	3.104.500.000.000				39.544.785.000	
	- Số phải trả sau 12 tháng	80.812.703.000				3.425.648.671.580	

(i) Thể hiện khoản vay không có tài sản đảm bảo của Công ty mẹ theo Hợp đồng số 02.2021/HDVV/TM-XDSS ngày 15 tháng 6 năm 2021 có thời hạn 24 tháng. Khoản vay không có lãi suất, lãi vay được trả cùng gốc vay khi hết hạn hợp đồng.

(ii) Thể hiện khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình – Công ty con của Công ty tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng số 5139385/HDHM/2019/VPB-XUANDINH ngày 31 tháng 01 năm 2019, hạn mức cho vay 500 tỷ VND, thời hạn duy trì hạn mức là 24 tháng. Thời hạn cho vay của các khoản vay từng lần thuộc hạn mức không vượt quá 12 tháng, thời gian cụ thể được quy định trong kế ước nhận nợ. Tại ngày 17 tháng 12 năm 2020, Công ty con ký phụ lục gia hạn nợ số 01.XUANDINH/PLHĐ với Ngân hàng, theo đó, các khoản vay sẽ được đảo hạn muộn nhất vào tháng 01 năm 2022. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, khoản vay đã được thanh toán toàn bộ.

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

(iii) Thể hiện khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình – Công ty con của Công ty tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Thiêm theo hợp đồng số 409/2018/HĐCVDADT/NHCT903-XUANDINH ngày 17 tháng 10 năm 2018 để đầu tư mua phương tiện vận tải phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay cho các khoản vay 48 tháng. Lãi suất là 10,5%/năm. Gốc và lãi được thanh toán hàng tháng, khoản vay cuối cùng được thanh toán vào ngày 18 tháng 10 năm 2022. Khoản vay được đảm bảo bởi phương tiện vận tải của Công ty con (như trình bày ở Thuyết minh số 12).

(iv) Trái phiếu phát hành phản ánh khoản trái phiếu dài hạn do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình – Công ty con của Công ty phát hành cho đơn vị phát hành chia làm 3 gói với kỳ hạn và giá trị phát hành khác nhau, đại lý phát hành trái phiếu là Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động và phục vụ hoạt động kinh doanh. Công ty con chỉ định Công ty Cổ phần Chứng khoán KS là đại diện người sở hữu trái phiếu theo Hợp đồng Đại diện người sở hữu trái phiếu số 01/HĐDD/XĐ-KSS ngày 25 tháng 3 năm 2021, 02/HĐDD/XĐ-KSS ngày 07 tháng 4 năm 2021, 03/HĐDD/XĐ-KSS ngày 20 tháng 4 năm 2021 và đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến trái phiếu bằng toàn bộ quyền thu, quyền mua cổ phần và quyền mua phần vốn góp của Công ty con phát hành phát sinh từ hợp đồng cho vay và đầu tư số 01/HĐĐT/XĐ-DAT ngày 24 tháng 3 năm 2021 và phụ lục đi kèm giữa Công ty con và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT. Trái phiếu có kỳ hạn từ 36 đến 60 tháng. Gốc trái phiếu được hoàn trả vào thời điểm đáo hạn. Lãi trái phiếu được trả định kỳ mỗi 12 tháng. Thông tin chi tiết về khoản trái phiếu phát hành như sau:

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn
	VND		VND	VND		VND
Gói 1						
<i>Trái phiếu phát hành theo mệnh giá</i>	1.000.000.000.000	11%	3 năm	-	-	-
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>	(1.487.226.277)					
	998.512.773.723					
Gói 2						
<i>Trái phiếu phát hành theo mệnh giá</i>	1.100.000.000.000	11%	4 năm	-	-	-
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>	(1.797.946.612)					
	1.098.202.053.388					
Gói 3						
<i>Trái phiếu phát hành theo mệnh giá</i>	1.200.000.000.000	11%	5 năm	-	-	-
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>	(2.066.155.531)					
	1.197.933.844.469					
Tổng cộng	3.294.648.671.580					



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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Trong vòng một năm	39.544.785.000	3.104.500.000.000
Trong năm thứ hai	131.000.000.000	75.995.203.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	3.294.648.671.580	4.817.500.000
	<u>3.465.193.456.580</u>	<u>3.185.312.703.000</u>
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng	39.544.785.000	3.104.500.000.000
Số phải trả sau 12 tháng	<u>3.425.648.671.580</u>	<u>80.812.703.000</u>

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm trước	2.500.000.000.000	-	431.631.308.538	-	2.931.631.308.538
Lợi nhuận trong năm	-	-	192.927.664.084	34.290.765.886	227.218.429.970
Tăng do hợp nhất kinh doanh dư lợi sự kiểm soát chung	-	(791.955.590.152)	-	168.961.206.574	(622.994.383.578)
Giảm do giảm quyền kiểm soát tại công ty liên kết	-	-	(253.444.093)	-	(253.444.093)
Số dư đầu năm nay	2.500.000.000.000	(791.955.590.152)	624.305.528.529	203.251.972.460	2.535.601.910.837
Lợi nhuận trong 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 cuối năm nay	2.500.000.000.000	(791.955.590.152)	863.794.699.897	19.501.069.753	2.591.340.179.498

Cổ phiếu

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

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

Vốn điều lệ

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 13 ngày 17 tháng 6 năm 2021, vốn điều lệ của Công ty là 2.500.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 2.500.000.000.000 VND). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, vốn điều lệ đã được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

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

Như trình bày tại thuyết minh số 37, trong tháng 01 năm 2022, Công ty đã chào bán cổ phiếu ra công chúng. Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 14, ngày 8 tháng 02 năm 2022, vốn điều lệ của Công ty là 3.750.000.000.000 VND, tương ứng 375.000.000 cổ phần.

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty và các công ty con là kinh doanh bất động sản. Trong năm, Công ty và các công ty con không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào khác trọng yếu, theo đó, thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 2021 đều liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản. Theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh. Công ty và các công ty con không có hoạt động kinh doanh nào khác ngoài lãnh thổ Việt Nam trong năm nay và năm trước; do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý.

26. 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 và cho thuê sàn thương mại	1.305.618.420.021	1.502.656.538.116
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	25.615.821.221	2.653.450.130
Doanh thu hợp đồng xây dựng	14.709.113.639	-
Doanh thu khác	6.756.752.988	2.385.194.443
	1.352.700.107.869	1.507.695.182.689
Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 36)	18.584.490.803	1.294.654.649

Trong năm 2021, Công ty đã ghi nhận doanh thu từ hoạt động cho thuê lại 1.071 m² diện tích sàn thương mại; trong năm 2019, Công ty đã ghi nhận doanh thu từ hoạt động cho thuê lại 23.207 m² diện tích sàn thương mại và tầng hầm cho khách hàng từ dự án Sunshine Center dựa trên đánh giá rằng phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sàn thương mại và tầng hầm đã được chuyển giao cho khách thuê.

Nếu doanh thu từ việc cho thuê sàn thương mại và tầng hầm này được phân bổ trong thời hạn thuê, ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp và lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty là:

	Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần vào thời điểm bàn giao sản thương mại và tầng hầm VND	Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê sản thương mại và tầng hầm VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021:		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.352.700.107.869	1.190.170.815.343
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê diện tích sàn thương mại và tầng hầm</i>	194.727.272.727	32.197.980.201
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	835.419.451.612	820.286.968.046
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	517.280.656.257	369.883.847.297

	Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần vào thời điểm bàn giao sản thương mại và tầng hầm VND	Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê sản thương mại và tầng hầm VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020:		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.507.695.182.689	1.538.597.521.532
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê diện tích sàn thương mại và tầng hầm</i>	-	30.902.338.843
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	977.812.098.227	995.687.344.590
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	529.883.084.462	542.910.176.942

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và cho thuê sản thương mại	783.158.936.879	959.131.537.534
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	26.152.426.660	14.415.095.273
Giá vốn hợp đồng xây dựng (Hoàn nhập)/Trích dự phòng bảo hành và dự phòng hàng tồn kho	11.042.487.763 (656.820.147)	-
Giá vốn hoạt động khác	15.722.420.457	673.990.075
	835.419.451.612	977.812.098.227

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí phát triển bất động sản đã bán	218.666.284.255	342.306.913.560
Chi phí dịch vụ mua ngoài	148.587.059.437	68.579.328.360
Chi phí nhân công	60.000.244.009	33.040.317.678
Chi phí khấu hao	52.841.617.114	9.979.814.883
(Hoàn nhập)/Trích lập chi phí dự phòng bảo hành sản phẩm bất động sản và dự phòng hàng tồn kho	(656.820.147)	3.591.475.345
Chi phí khác	7.320.015.627	72.739.954.212
	486.758.400.295	530.237.804.038

29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi cho vay	672.404.246.957	32.384.383.562
Lãi từ chuyển nhượng vốn góp tại Công ty Cổ phần Sunshine AM	136.508.763.630	21.255.379.926
Lãi đầu tư trái phiếu	112.164.008.220	134.333.773.972
Doanh thu hoạt động tài chính khác	681.924.371	6.879.986.563
	921.758.943.178	194.853.524.023

Trong đó: Doanh thu tài chính với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 36)	360.981.009.593	164.984.383.562
--	-----------------	-----------------

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	650.774.577.355	190.083.869.017
Chi phí phát hành trái phiếu	147.623.338.049	3.586.301.370
Chi phí tài chính khác	10.364.709.614	1.057.644.540
	808.762.625.018	194.727.814.927

Trong đó: Chi phí tài chính với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 36)	479.813.676.934	40.371.232.876
--	-----------------	----------------

31. 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 hỗ trợ lãi suất	40.904.700.506	94.254.105.382
Chi phí thưởng, hoa hồng đại lý	51.146.878.146	80.205.907.311
Chi phí quảng cáo	8.125.086.000	797.320.000
Các khoản chi phí bán hàng khác	7.301.077.763	7.965.689.147
	107.477.742.415	183.223.021.840
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	73.056.285.430	15.117.337.622
Chi phí nhân viên	19.430.541.015	4.827.259.574
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.735.512.226	5.356.915.210
Các chi phí khác	2.900.555.800	4.136.739.213
	104.122.894.471	29.438.251.619

32. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí phạt chậm nộp	11.980.746.333	15.362.898.770
Chi phí hỗ trợ lãi suất các căn đã thanh lý	8.722.958.811	4.872.148.758
Các khoản khác	5.164.836.709	8.611.972.932
	25.868.541.853	28.847.020.460

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	83.174.945.057	60.972.346.785
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	1.504.243.490
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	83.174.945.057	62.476.590.275

34. 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	298.307.865.461	192.927.664.084
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	298.307.865.461	192.927.664.084
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	250.000.000	250.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.193	772

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 2021 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 do Đại hội đồng Cổ đông Công ty chưa quyết định tỷ lệ trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2021 và năm 2020. Nếu Công ty trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, chỉ tiêu “Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông” có thể điều chỉnh giảm, dẫn đến việc “Lãi cơ bản trên cổ phiếu” giảm tương ứng.

35. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng tổng thầu thiết kế, tư vấn và thi công xây dựng công trình cho Dự án Sunshine Center với Công ty Cổ phần Sunshine Homes và các nhà thầu khác tại lô đất số 16 Phạm Hùng, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội với tổng số tiền cam kết theo hợp đồng và các phụ lục kèm theo nhưng chưa thanh toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là khoảng 125 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là khoảng 205 tỷ VND).

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – Công ty con của Công ty đã ký kết các hợp đồng tổng thầu thiết kế, tư vấn và thi công xây dựng công trình cho Dự án Sunshine City với Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine - bên liên quan của Công ty tại lô đất I.A.23 trong quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long, Phường Đông Ngạc và Phường Xuân Đỉnh, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội với tổng số tiền cam kết theo hợp đồng và các phụ lục kèm theo còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 khoảng 395 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là khoảng 702 tỷ VND).

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

Công ty mẹ và Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - Công ty con của Công ty đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với khách hàng mua căn hộ tại dự án Sunshine Center và Sunshine City cùng một số ngân hàng thương mại cho vay đối với các khách hàng mua căn hộ này. Theo các thỏa thuận này, Công ty sẽ hỗ trợ một phần lãi suất của các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi thỏa thuận. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, giá trị chưa thực hiện của các cam kết hỗ trợ lãi suất cho khách hàng là khoảng 4,4 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: khoảng 88,2 tỷ VND).

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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 26)		18.584.490.803	1.294.654.649
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Doanh thu thực hiện dự án	14.709.113.639	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu cho thuê sàn thương mại	2.451.740.800	16.001.067
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu cho thuê xe ô tô	763.636.364	763.636.364
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu cho thuê văn phòng	660.000.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Doanh thu cho thuê văn phòng	-	515.017.218
Mua hàng hóa và dịch vụ		362.618.575.190	350.725.221.050
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí thi công xây dựng dự án	243.943.329.441	148.966.672.834
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Chi phí thi công hoàn thiện dự án	32.332.179.091	-
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Chi phí thi công xây dựng và phí quản lý dự án	31.334.296.364	117.736.318.908
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phí vận hành tòa nhà	27.435.047.651	19.306.457.642
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Phí dịch vụ hoa hồng môi giới và lắp đặt thiết bị dự án	9.191.606.718	16.461.259.401
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Chi phí quảng cáo	7.945.086.000	797.320.000
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thương	Chi phí mua quà tặng khách hàng	5.850.000.000	1.350.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí mua quà tặng khách hàng và dịch vụ suất ăn	3.187.029.925	350.122.727
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Chi phí mua quà tặng khách hàng	1.400.000.000	2.200.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	Phí dịch vụ hoa hồng môi giới	-	8.274.686.122
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Chi phí lắp đặt thiết bị dự án	-	5.670.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ thương mại S-Mart	Chi phí thi công xây dựng dự án	Không còn là bên liên quan	35.276.713.416

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

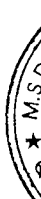
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Phí dịch vụ chi hộ		7.223.897.611	4.709.508.070
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phí dịch vụ chi hộ	3.165.726.434	427.261.420
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phí dịch vụ chi hộ	347.958.708	611.858.212
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phí dịch vụ chi hộ	617.927.758	-
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Phí dịch vụ chi hộ	385.663.725	679.081.596
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phí dịch vụ chi hộ	378.596.653	-
Công ty Cổ phần Sao Anh Dương	Phí dịch vụ chi hộ	372.452.929	679.842.464
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Phí dịch vụ chi hộ	367.902.141	747.826.717
Công ty Cổ phần Tập đoàn KFinance	Phí dịch vụ chi hộ	357.694.221	679.842.464
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicolor	Phí dịch vụ chi hộ	357.854.973	679.842.464
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	Phí dịch vụ chi hộ	177.836.265	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Phí dịch vụ chi hộ	175.798.082	203.952.733
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Phí dịch vụ chi hộ	151.341.104	-
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Phí dịch vụ chi hộ	147.924.288	-
Công ty TNHH Cafe's Plus	Phí dịch vụ chi hộ	136.363.637	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Phí dịch vụ chi hộ	82.856.693	-
Doanh thu hoạt động tài chính (Thuyết minh số 29)		360.981.009.593	164.984.383.562
Công ty Cổ phần Vinamincos Khánh Hòa	Lãi cho vay	108.924.582.193	20.086.643.836
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Lãi cho vay	103.584.509.591	4.936.438.356
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Lãi đầu tư trái phiếu	101.621.917.809	132.000.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi cho vay	46.850.000.000	7.961.301.370
Cho vay		43.400.000.000	54.650.000.000
Công ty Cổ phần Vinamincos Khánh Hòa	Cho vay	24.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Cho vay	19.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn KFinance	Cho vay	-	54.650.000.000
Nhận lại gốc cho vay		2.093.957.500.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Thu gốc trái phiếu	1.331.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Nhận lại gốc cho vay	408.487.500.000	-
Công ty Cổ phần Vinamincos Khánh Hòa	Nhận lại gốc cho vay	239.820.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn KFinance	Nhận lại gốc cho vay	74.650.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	40.000.000.000	-



**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
Nhận gốc vay (Thuyết minh số 23)		3.302.311.000.000	35.000.000.000
Công ty Cổ phần KS Group	Mệnh giá trái phiếu	3.300.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc	Nhận tiền vay	2.311.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Nhận tiền vay	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Nhận tiền vay	-	15.000.000.000
Trả gốc vay (Thuyết minh số 23)		1.937.311.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Trả gốc vay	1.900.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Trả gốc vay	20.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Trả gốc vay	15.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc	Trả gốc vay	2.311.000.000	-
Chi phí tài chính (Thuyết minh số 30)		479.813.676.934	40.371.232.876
Công ty Cổ phần KS Group	Chi phí lãi trái phiếu và chi phí liên quan trái phiếu đã phát hành	224.499.119.675	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí lãi vay	186.424.315.067	40.342.465.753
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	Chi phí lãi vay	58.880.960.000	-
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Chi phí liên quan trái phiếu đã phát hành	9.277.775.342	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Chi phí tạm tính từ Hợp đồng hợp tác đầu tư Chi phí lãi vay	731.506.850	28.767.123
Đặt cọc mua cổ phần		-	450.000.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Đặt cọc mua cổ phần	-	450.000.000.000
Nhận chuyển nhượng cổ phần		267.000.000.000	2.178.000.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Nhận chuyển nhượng cổ phần	267.000.000.000	2.178.000.000.000



**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		Số đầu năm	
		VND		VND	
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 06)					
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu từ cho thuê sàn thương mại	-	-	5.760.143.133	
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Phải thu từ dịch vụ	-	-	17.601.174	
Công ty Cổ phần Sao Anh Dương	Phải thu từ dịch vụ	-	-	746.989.756	
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Phải thu từ dịch vụ	-	-	746.989.756	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud	Phải thu từ dịch vụ	-	-	821.688.739	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Phải thu từ dịch vụ	-	-	746.989.756	
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải thu từ dịch vụ	-	-	224.096.920	
Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance	Phải thu từ dịch vụ	-	-	1.036.506.502	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải thu từ dịch vụ	-	-	746.989.756	
		-	-	672.290.774	
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 07)					
Công ty Cổ phần S-Decoro	Trả trước tiền thi công dự án	213.229.466	240.750.000.000		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise Việt Nam	Trả trước cho hợp đồng thi công xây dựng	213.229.466	Chưa là bên liên quan		
		-	240.750.000.000		
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 08)					
Công ty Cổ phần Vinamco Khánh Hòa (ii)	Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.695.092.500.000	2.414.650.000.000		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc (i)	Phải thu về cho vay ngắn hạn	715.580.000.000	931.000.000.000		
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (ii)	Phải thu về cho vay ngắn hạn	591.512.500.000	1.000.000.000.000		
Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance	Phải thu về cho vay ngắn hạn	388.000.000.000	369.000.000.000		
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	74.650.000.000		
		-	40.000.000.000		
Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh số 08)					
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc (i)	Phải thu về cho vay dài hạn	430.000.000.000	430.000.000.000		
		430.000.000.000	430.000.000.000		
Trái phiếu nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 05)					
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Trái phiếu nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	1.200.000.000.000		
		-	1.200.000.000.000		



**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		Số đầu năm	
		VND		VND	
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 09)		474.233.911.033	629.512.999.928		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải thu từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần, lãi dự thu từ đầu tư trái phiếu và chi hộ	450.000.000.000	480.739.726.027		
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi dự thu từ cho vay	24.030.479.453	28.180.479.453		
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu từ chi hộ	203.431.580	-		
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	Lãi dự thu từ cho vay	-	71.100.342.465		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Lãi dự thu từ cho vay	-	17.357.369.862		
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thương	Phải thu từ Hợp đồng bù trừ công nợ ba bên	-	13.078.415.456		
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Phải thu từ Hợp đồng bù trừ công nợ ba bên	-	4.539.531.832		
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải thu từ Hợp đồng bù trừ công nợ ba bên	-	4.028.391.079		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	Phải thu từ chi hộ	-	3.420.202.071		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Phải thu từ thu hộ	-	100.000.000		
Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance	Phải thu từ chi hộ	-	6.968.541.683		
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17)		428.937.967.667	335.881.377.969		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải trả chi phí thi công, hoàn thiện dự án	346.812.358.992	168.621.426.430		
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Phải trả chi phí thi công xây dựng và chi phí quản lý dự án	52.151.606.476	107.381.844.161		
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án	29.869.917.200	-		
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn, chi phí voucher	104.084.999	350.135.000		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Phải trả chi phí quà tặng khách hàng, văn phòng phẩm, dịch vụ suất ăn và cung cấp lắp đặt thiết bị dự án	Không còn là bên liên quan	1.487.387.249		
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thương	Phải trả chi phí mua quà tặng khách hàng	-	4.650.000.000		
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải trả chi phí vận hành	-	8.438.025.464		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Phải trả chi phí thiết bị dự án và mua phần mềm cấp lắp đặt thiết bị dự án	-	17.053.181.659		
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Phải trả chi phí mua quà tặng khách hàng	-	4.600.000.000		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	Phải trả chi phí mua quà tặng khách hàng	-	16.286.478.568		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Phải trả chi phí dịch vụ hoa hồng, môi giới, cung cấp lắp đặt thiết bị dự án	-	727.709.041		
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải trả chi phí quảng cáo	-	6.285.190.397		
	Phải trả chi phí lắp đặt thiết bị dự án	-	-		

**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 trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)		5.000.000.000	207.589.138.000
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải trả từ hợp đồng bù trừ công nợ ba bên	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Phải trả tiền hợp đồng hợp tác đầu tư	-	207.589.138.000
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 23)		-	1.920.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Vay ngắn hạn	-	1.900.000.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Vay ngắn hạn	-	20.000.000.000
Vay dài hạn (Thuyết minh số 23)		2.131.162.600.000	15.000.000.000
Công ty Cổ phần KS Group	Mệnh giá trái phiếu	2.131.162.600.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Vay dài hạn	-	15.000.000.000
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 20)		171.687.064.880	44.180.273.972
Công ty Cổ phần KS Group	Chi phí lãi trái phiếu phải trả	171.687.064.880	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí lãi vay phải trả	-	44.180.273.972

- (i) Phản ánh khoản cho vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc – bên liên quan của Công ty. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo kèm theo quyền được chuyển đổi dư nợ gốc và/hoặc tiền lãi cộng dồn (nếu có) thành phần vốn góp của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc theo hợp đồng số 03/HĐVV/XUANDINH-KINHBAC ngày 20 tháng 5 năm 2020. Lãi suất cho vay trong hạn là 2%/năm đối với khoản vay chuyển đổi thành vốn góp và 8%/năm đối với khoản vay hoặc một phần khoản vay không chuyển đổi thành vốn góp. Giá trị vốn góp chuyển đổi sẽ theo thỏa thuận của các bên tại thời điểm chuyển đổi và được xác định trên cơ sở định giá bởi một đơn vị định giá độc lập tại thời điểm chuyển đổi hoặc theo thỏa thuận thống nhất của hai bên tại thông báo chuyển đổi. Ngày 02 tháng 01 năm 2021, hai bên đã ký phụ lục số 03/HĐVV/XUANDINH-KINHBAC, 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, quy định lại lịch trả nợ muộn nhất là ngày 22 tháng 5 năm 2023.
- (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. 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.

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lương thưởng và các khoản phúc lợi khác của Ban Tổng Giám đốc	4.864.223.555	1.704.472.079
Bà Đỗ Thị Định	811.478.634	-
Ông Bùi Văn Tư	1.096.877.173	290.713.200
Ông Đỗ Văn Trường	166.208.791	400.000.000
Bà Dương Thị Thu Hiền	605.085.742	200.000.000
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	918.443.480	493.468.000
Bà Lê Thị Hoàng Phương	797.047.670	174.528.593
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	249.608.137	Chưa là thành viên Ban Tổng giám đốc
Bà Nguyễn Thủy Nguyên	219.473.928	Chưa là thành viên Ban Tổng giám đốc
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	Không còn là thành viên Ban Tổng Giám đốc	145.762.286
Thù lao của Hội đồng Quản trị	-	-
	4.864.223.555	1.704.472.079

37. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

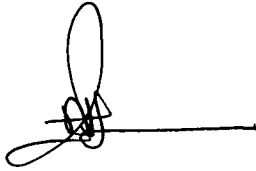
Phát hành cổ phiếu

Theo Giấy chứng nhận Đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 270/GCN-UBCK ngày 25 tháng 11 năm 2021 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Công ty sẽ thực hiện chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 2:1, với tổng số vốn dự kiến huy động là 1.250.000.000.000 VND.



Theo Thông báo ngày 25 tháng 01 năm 2022 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc đã nhận được tài liệu báo cáo kết quả chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng, Công ty đã phát hành thành công 125.000.000 cổ phiếu, sau đợt phát hành này, số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty là 375.000.000 cổ phiếu.

Mua công ty con

Tại 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.



Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan
Kế toán trưởng

Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 02 năm 2022