

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**  
(trước đây với tên gọi là Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam)  
(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 3 Năm 2021

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	7 - 8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	9 - 44



**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”, trước đây với tên gọi là Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con (gọi chung là “Công ty”) cho Quý 3 Năm 2021.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

**Hội đồng Quản trị:**

Ông Đỗ Anh Tuấn

Ông Đỗ Văn Trường

Ông Nghiêm Hải Anh

Bà Đỗ Thị Định

Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh

Ông Lương Thành Long

Ông Nguyễn Xuân Anh

Ông Bùi Văn Tư

Bà Nguyễn Thủy Nguyên

Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2021)

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)

Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 12 tháng 01 năm 2021)

Thành viên (bổ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2021)

Thành viên (bổ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2021)

Thành viên

Thành viên

Thành viên (miễn nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2021)

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

Ông Bùi Văn Tư

Ông Đỗ Văn Trường

Bà Dương Thị Thu Hiền

Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc

Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh

Bà Lê Thị Hoàng Phương

Bà Nguyễn Thủy Nguyên

Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2021)

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)

Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 26 tháng 02 năm 2021)

Phó Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 18 tháng 10 năm 2021)

Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 03 tháng 02 năm 2021, bổ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2021)

Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 18 tháng 10 năm 2021)

Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 03 tháng 02 năm 2021, miễn nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2021)



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**


**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc, 



**Đỗ Thị Định**

**Tổng Giám đốc**

*Ngày 19 tháng 10 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

**MẪU SỐ B 01a-DN/HN**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2021

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2021	Tại ngày 01/01/2021
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>6.733.697.705.410</b>	<b>8.000.491.292.470</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>75.401.589.479</b>	<b>72.423.630.538</b>
1. Tiền	111		72.401.589.479	72.423.630.538
2. Các khoản tương đương tiền	112		3.000.000.000	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5</b>	<b>1.331.020.000.000</b>	<b>1.331.020.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1.331.020.000.000	1.331.020.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>4.094.293.976.551</b>	<b>4.761.030.718.380</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	227.817.769.769	317.510.131.329
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	544.388.971.199	568.762.946.447
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	1.719.512.500.000	2.539.650.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	1.602.574.735.583	1.335.107.640.604
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>10</b>	<b>1.187.068.356.391</b>	<b>1.717.608.283.922</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.191.438.968.947	1.719.385.445.936
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(4.370.612.556)	(1.777.162.014)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>45.913.782.989</b>	<b>118.408.659.630</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	40.245.490.577	99.966.128.789
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.478.750.858	7.515.588.567
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	19	4.189.541.554	10.926.942.274

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 01a-DN/HN**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2021

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2021	Tại ngày 01/01/2021
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>5.013.050.353.291</b>	<b>2.012.734.517.826</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>3.730.000.000.000</b>	<b>430.000.000.000</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	3.730.000.000.000	430.000.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>477.937.078.491</b>	<b>500.074.701.597</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	466.838.918.494	488.376.541.597
- Nguyên giá	222		516.367.294.217	522.735.253.035
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(49.528.375.723)	(34.358.711.438)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	11.098.159.997	11.698.160.000
- Nguyên giá	228		11.698.160.000	11.698.160.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(600.000.003)	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>14</b>	<b>85.973.660.277</b>	<b>99.717.950.355</b>
- Nguyên giá	231		94.736.426.656	106.712.860.226
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(8.762.766.379)	(6.994.909.871)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>171.890.415.669</b>	<b>142.645.020.610</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	171.890.415.669	142.645.020.610
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>547.232.147.132</b>	<b>840.277.284.182</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252	16	547.232.147.132	840.277.284.182
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>17.051.722</b>	<b>19.561.082</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	17.051.722	19.561.082
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> <b>(270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>11.746.748.058.701</b>	<b>10.013.225.810.296</b>

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 01a-DN/HN**

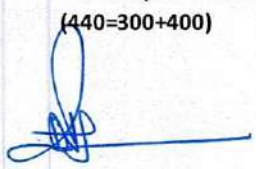
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính


**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**


Tại ngày 30 tháng 9 năm 2021

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày	Tại ngày
			30/09/2021	01/01/2021
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>8.919.649.533.016</b>	<b>7.477.623.899.459</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>5.466.677.285.192</b>	<b>7.360.880.077.397</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	418.892.727.395	437.321.040.322
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	385.843.356.539	1.103.765.590.857
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	94.521.946.729	292.869.405.705
4. Phải trả người lao động	314		3.061.300.055	8.952.347.383
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	702.030.101.672	739.312.655.190
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	18.360.013.680	16.290.074.500
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	22	320.536.624.596	514.898.397.387
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	3.523.431.214.526	4.245.656.252.722
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	24	-	1.814.313.331
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.452.972.247.824</b>	<b>116.743.822.062</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	20	14.079.657.730	18.101.975.437
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	10.897.700.470	17.829.143.625
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23	3.425.596.333.074	80.812.703.000
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	24	2.398.556.550	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2.827.098.525.685</b>	<b>2.535.601.910.837</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>25</b>	<b>2.827.098.525.685</b>	<b>2.535.601.910.837</b>
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		892.365.048.465	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 kỳ này/ năm trước	421b		268.059.519.936	192.927.664.084
4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		226.689.067.372	203.251.972.460
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440=300+400)	<b>440</b>		<b>11.746.748.058.701</b>	<b>10.013.225.810.296</b>

  
Đỗ Ngọc Anh  
Người lập biểu

  
Nguyễn Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng

  
Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc



Ngày 19 tháng 10 năm 2021

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

**MÃ SỐ B 02a-DN/HN**

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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ***Quý 3 Năm 2021*

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3/2021	Quý 3/2020	9 tháng/2021	9 tháng/2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	26	238.140.389.887	69.190.281.761	1.228.009.021.319	216.066.864.309
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		238.140.389.887	69.190.281.761	1.228.009.021.319	216.066.864.309
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	27	87.144.231.503	48.217.297.487	721.143.768.327	158.282.732.638
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		150.996.158.384	20.972.984.274	506.865.252.992	57.784.131.671
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	337.011.846.498	44.177.985.781	699.175.723.968	110.355.547.435
6. Chi phí tài chính	22	29	266.389.989.575	33.366.721.667	644.518.321.289	98.870.938.892
- Trong đó: Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	23		206.814.328.529	33.366.666.667	523.834.749.577	100.100.000.000
7. Phần lãi trong công ty liên kết	24		1.728.705.492	-	3.342.700.168	-
8. Chi phí bán hàng	25	30	10.500.450.262	7.786.265.521	100.303.094.640	29.570.802.584
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	25.927.418.582	3.159.583.594	77.347.637.560	7.977.104.995
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		186.918.851.955	20.838.399.273	387.214.623.639	31.720.832.635
11. Thu nhập khác	31		816.753.563	85.807.515	1.989.263.670	313.094.327
12. Chi phí khác	32	31	3.420.104.104	5.505.807.758	19.579.167.940	22.863.364.651
13. Lỗ khác (40=31-32)	40		(2.603.350.541)	(5.420.000.243)	(17.589.904.270)	(22.550.270.324)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		184.315.501.414	15.418.399.030	369.624.719.369	9.170.562.311
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	32	37.370.695.674	3.913.081.157	78.128.104.521	4.643.769.400
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		146.944.805.740	11.505.317.873	291.496.614.848	4.526.792.911
Trong đó:						
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		145.575.062.364	11.505.317.873	268.059.519.936	4.526.792.911
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		1.369.743.376	-	23.437.094.912	-
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	33	582	46	1.072	18

**Đỗ Ngọc Anh**  
 Người lập biểu

**Nguyễn Thị Phương Loan**  
 Kế toán trưởng



**Đỗ Thị Định**  
 Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 10 năm 2021

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



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2021	Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2020
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	369.624.719.369	9.170.562.311
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	18.262.184.449	4.940.716.200
Các khoản dự phòng	03	4.992.007.092	(1.229.226.108)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(669.643.976.346)	(110.355.547.435)
Chi phí lãi vay	06	523.834.749.577	100.100.000.000
3. Lãi từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	247.069.684.141	2.626.504.968
Thay đổi các khoản phải thu	09	68.880.156.465	461.654.031.964
Thay đổi hàng tồn kho	10	534.269.252.051	58.638.858.065
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(1.175.810.878.707)	(587.318.414.421)
Thay đổi chi phí trả trước	12	59.723.147.572	(2.823.474.032)
Tiền lãi vay đã trả	14	(367.474.690.381)	(919.178.000)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(216.744.294.594)	(3.425.405.012)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(850.087.623.453)	(71.567.076.468)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(50.249.495.375)	-
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(3.381.600.000.000)	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	901.737.500.000	-
4. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	437.362.790.657	10.000.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	346.273.418.722	525.136.477
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.746.475.785.996)	10.525.136.477

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

Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2021	Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2020
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	3.552.298.832.000	10.700.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(952.757.463.610)	(10.700.000.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	<b>2.599.541.368.390</b>	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</i>	50	<b>2.977.958.941</b>	<b>(61.041.939.991)</b>
Tiền đầu kỳ	60	72.423.630.538	62.362.571.411
Tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	<b>75.401.589.479</b>	<b>1.320.631.420</b>

Đỗ Ngọc Anh  
Người lập biểu

Nguyễn Thị Phương Loan  
Kế toán trưởngĐỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 10 năm 2021



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 thứ 13 được cấp ngày 17 tháng 6 năm 2021.

Tổng số nhân viên trung bình tháng của Công ty trong kỳ là 223 người.

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Công ty hoạt động trong ngành bất động sản.

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

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

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

**Cấu trúc doanh nghiệp**

**Công ty con**

Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát đã trở thành công ty con của Công ty từ ngày 30 tháng 10 năm 2020 với tỷ lệ sở hữu là 89,2%. Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát sở hữu 94% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh cũng trở thành công ty con gián tiếp của Công ty từ ngày 30 tháng 10 năm 2020.

Thông tin chi tiết về các công ty con sở hữu trực tiếp và gián tiếp của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2021 như sau:



STT	Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ (%)	Hoạt động chính
<b>Công ty con trực tiếp</b>					
1.	Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Tầng 11, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam	89,20%	89,20%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
<b>Công ty con gián tiếp</b>					
2.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam	83,85%	94,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - 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 30 tháng 9 năm 2021 như sau:

STT	Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ (%)	Hoạt động chính
1.	Công ty Cổ phần Sunshine AM	Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam	22,76%	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 mẹ thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình (là Công ty con mà Công ty mẹ nắm giữ 94% quyền biểu quyết) là 27,15%.

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

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

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

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

#### **Kỳ kế toán**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập giữa niên độ kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021.



**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

**Ước tính kế toán**

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty mẹ kiểm soát (các công ty con) được lập giữa niên độ kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

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

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

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

#### **Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác

#### **Các khoản đầu tư tài chính**

##### ***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

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

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

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

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



#### **Các khoản cho vay**

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

#### **Nợ phải thu**

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

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

#### **Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho bao gồm các chi phí xây dựng dở dang của dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại tại số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội ("Dự án Sunshine Center"), dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại tại lô đất I.A.23, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, phường Đông Ngạc và phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội ("Dự án Sunshine City") và dự án thương mại dịch vụ, văn phòng cho thuê, nhà ở chung cư Sunshine Garden tại ô quy hoạch I1-HH1, phường Mai Động, quận Hoàng Mai và phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội ("Dự án Sunshine Garden").

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

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

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

**Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

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

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

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

**Bất động sản đầu tư**

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

	<b>Số năm</b>
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 đại lý, 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.



### **Trái phiếu phát hành**

Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay ngắn và trung hạn với giá phát hành bằng mệnh giá trái phiếu.

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

### **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;
- (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 kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất của kỳ 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, cho vay và đầu tư***

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

***Thuế***

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ 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 giữa niên độ 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 30 tháng 9 năm 2021, Công ty và 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 kỳ 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 giữa niên độ 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 VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<b>Tại ngày 30/09/2021</b>	<b>Tại ngày 01/01/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	9.200.368.977	4.614.101.970
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	63.201.220.502	67.809.528.568
Các khoản tương đương tiền	3.000.000.000	-
	<b>75.401.589.479</b>	<b>72.423.630.538</b>

#### **5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

		<b>Tại ngày 30/09/2021</b>	<b>Tại ngày 01/01/2021</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
	<b>Giá gốc</b>	<b>Giá trị ghi sổ</b>	<b>Giá gốc</b>
			<b>Giá trị ghi sổ</b>
- Trái phiếu (i)	1.331.000.000.000	1.331.000.000.000	1.331.000.000.000
- Chi phí mua trái phiếu	20.000.000	20.000.000	20.000.000
	<b>1.331.020.000.000</b>	<b>1.331.020.000.000</b>	<b>1.331.020.000.000</b>

(i) Trái phiếu bao gồm hai (2) khoản:

- Khoản đầu tư vào 12.000.000 trái phiếu được phát hành bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine - bên liên quan của Công ty (mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu) tại Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes – Công ty mẹ, đáo hạn vào ngày 08 tháng 10 năm 2021 và hưởng lãi suất năm 11% trong năm đầu tiên và lãi suất thả nổi được điều chỉnh vào các năm tiếp theo, tiền lãi được thanh toán 6 tháng/lần. Lãi suất áp dụng kỳ này là 11%/năm. Tại thời điểm lập báo cáo, Công ty đã thu hồi khoản đầu tư này.
- Khoản đầu tư vào 131 trái phiếu được phát hành bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine - bên liên quan của Công ty (mệnh giá 1.000.000.000 VND/trái phiếu) tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – Công ty con của Công ty, với kỳ hạn 24 tháng, gốc trả tại thời điểm đáo hạn là ngày 23 tháng 10 năm 2021, lãi vay trả hàng quý. Lãi suất được xác định bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng do Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng áp dụng tại ngày xác định lãi suất, cộng biên độ 4,5%/năm và được thanh toán hàng năm. Lãi suất áp dụng cho kỳ này là từ 9,8% đến 10,2%/năm.

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



6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 30/09/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
<b>a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng không là bên liên quan</b>	<b>227.607.769.769</b>	<b>311.749.988.196</b>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	227.016.118.064	287.018.160.652
- Dự án Sunshine City	197.122.221.069	259.214.630.617
- Dự án Sunshine Center	29.893.896.995	27.803.530.035
Bà Vũ Thị Tuyết	-	20.362.790.657
Khác	591.651.705	4.369.036.887
<b>b. Phải thu khách hàng các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	<b>210.000.000</b>	<b>5.760.143.133</b>
	<b>227.817.769.769</b>	<b>317.510.131.329</b>

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/09/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
<b>a. Trả trước cho người bán không là bên liên quan</b>	<b>303.638.971.199</b>	<b>328.012.946.447</b>
Công ty TNHH Thiết kế Công trình Trịnh Gia (i)	290.000.000.000	290.000.000.000
Công ty TNHH Mai Trang	3.883.262.001	3.883.262.001
Khác	9.755.709.198	34.129.684.446
<b>b. Trả trước cho người bán là các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	<b>240.750.000.000</b>	<b>240.750.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise Việt Nam (i)	240.750.000.000	240.750.000.000
	<b>544.388.971.199</b>	<b>568.762.946.447</b>

(i) Phản ánh khoản trả trước bằng hình thức chuyển khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise Việt Nam – bên liên quan của Công ty và Công ty TNHH Thiết kế Công trình Trịnh Gia theo các Hợp đồng số 1210/HĐTC/XĐ-SUNRISE VN ngày 12 tháng 10 năm 2020 và số 1210/HĐTC/XĐ-TG ngày 12 tháng 10 năm 2020 để thực hiện các công việc thiết kế, tư vấn, cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình tại dự án khu vườn sinh thái Cẩm Đình - Hiệp Thuận, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.



8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Tại ngày 30/09/2021	Tại ngày 01/01/2021
	VND	VND
<b>a. Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		
<b>a.1 Đối tượng khác không là bên liên quan</b>	-	125.000.000.000
Bà Vũ Thị Huệ	-	125.000.000.000
<b>a.2 Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan</b>	1.719.512.500.000	2.414.650.000.000
(Chi tiết tại Thuyết minh số 35)		
	<b>1.719.512.500.000</b>	<b>2.539.650.000.000</b>
<b>b. Phải thu về cho vay dài hạn</b>		
<b>b.1 Đối tượng khác không là bên liên quan</b>	3.300.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (i)	3.300.000.000.000	-
<b>b.2 Phải thu về cho vay dài hạn các bên liên quan</b>	430.000.000.000	430.000.000.000
(Chi tiết tại Thuyết minh số 35)		
	<b>3.730.000.000.000</b>	<b>430.000.000.000</b>

- (i) Phản ánh khoản cho vay bằng hình thức chuyển khoản của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - Công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT theo hợp đồng số 01/HĐĐT/XD-DAT ngày 24 tháng 3 năm 2021 với hạn mức tối đa là 3.300.000.000.000 VND. 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 của 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

	Tại ngày 30/09/2021	Tại ngày 01/01/2021
	VND	VND
<b>a. Phải thu ngắn hạn khác không là bên liên quan</b>	1.023.246.603.689	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	268.237.526.025	2.525.967.123
Công ty TNHH Mai Trang (ii)	126.666.420.775	125.680.221.912
Ông Đình Hữu Thành (i)	144.800.000.000	116.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc (i)	20.000.000.000	-
Khác	4.742.656.889	2.588.451.641
<b>b. Phải thu khác các bên liên quan</b>	579.328.131.894	629.512.999.928
(Chi tiết tại Thuyết minh số 35)		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	513.649.315.069	480.739.726.027
- Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)	450.000.000.000	450.000.000.000
- Lãi trái phiếu dự thu	63.649.315.069	30.739.726.027
Các bên liên quan khác	65.678.816.825	148.773.273.901
	<b>1.602.574.735.583</b>	<b>1.335.107.640.604</b>

- (i) Thể hiện các khoản đặt cọc theo hình thức chuyển khoản để mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản AMG, Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La và Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kỳ như sau:



STT	Đối tượng phải thu	Công ty nhận đầu tư	Dự án đầu tư	Địa điểm triển khai Dự án	Tổng diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phần nhận chuyển nhượng (cổ phần)		Giá chuyển nhượng (VND)		Số tiền đặt cọc (VND)
1.	Ông Đỗ Văn Trung	Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản AMG	Sunshine Diamond River	Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	112.585	26,07%	2.085.455		458.800.000.000		458.800.000.000
2.	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine - bên liên quan của Công ty	Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Sunshine Wonder Villas	Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội	110.542	45,00%	4.500.000		450.000.000.000		450.000.000.000
3.	Ông Đinh Hữu Thánh	Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	Sunshine Marina Nha Trang Bay	Trần Phú, Nha Trang, Khánh Hòa	27.300	5,33%	7.991.071		179.000.000.000		144.800.000.000
4	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
									1.844.400.000.000	1.073.600.000.000	

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

STT	Dự án	Diện tích đất Dự án (m <sup>2</sup> )	Địa điểm thực hiện Dự án	Tình trạng	Số dư phải thu cuối kỳ
1.	Dự án Sunshine Center	6.695	Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đã mở bán	VND 126.666.420.775



10. HÀNG TỒN KHO

		Tại ngày 30/09/2021	Tại ngày 01/01/2021
	Giá gốc	VND Dự phòng	VND Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	1.191.264.555.322	(4.370.612.556)	1.718.969.414.153
Hàng hóa	174.413.625	-	416.031.783
	<b>1.191.438.968.947</b>	<b>(4.370.612.556)</b>	<b>1.719.385.445.936</b>
			<b>(1.777.162.014)</b>

Trong kỳ, Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - Công ty con của Công ty đã trích lập dự phòng giảm giá tồn kho với số tiền 2.593.450.542 VND cho các căn hộ có giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc (kỳ trước: 0 VND).

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

	Tại ngày 30/09/2021	Tại ngày 01/01/2021
	VND	VND
Dự án Sunshine City	896.649.743.748	1.376.839.767.060
Dự án Sunshine Center	286.345.438.356	333.860.273.875
Dự án Sunshine Garden	8.269.373.218	8.269.373.218
	<b>1.191.264.555.322</b>	<b>1.718.969.414.153</b>

Như trình bày tại Thuyết minh số 23, Công ty và các công ty con thế chấp tài sản hình thành trong tương lai tại Dự án Sunshine City và Sunshine Center bao gồm hàng tồn kho với giá trị tại ngày 30 tháng 9 năm 2021 là 1.185.463.326.843 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 1.710.700.040.935 VND) để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày lập báo cáo, Công ty đã tất toán toàn bộ khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời, các tài sản tương ứng được dùng làm tài sản bảo đảm cho một đối tác của Công ty.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại ngày 30/09/2021	Tại ngày 01/01/2021
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	23.801.904.110	42.255.743.276
Chi phí hoa hồng đại lý và thưởng bán hàng (i)	14.854.538.410	56.279.177.736
Chi phí khác	1.589.048.057	1.431.207.777
	<b>40.245.490.577</b>	<b>99.966.128.789</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Các chi phí trả trước khác	17.051.722	19.561.082
	<b>17.051.722</b>	<b>19.561.082</b>

(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 tương ứng với các căn hộ được bàn giao cho khách hàng.



**12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tổng
	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Tại ngày 01/01/2021	445.202.233.399	77.294.171.454	238.848.182	522.735.253.035
Phân loại lại sang hàng tồn kho	(6.367.958.818)	-	-	(6.367.958.818)
Tại ngày 30/09/2021	438.834.274.581	77.294.171.454	238.848.182	516.367.294.217
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Tại ngày 01/01/2021	3.818.740.126	30.309.261.136	230.710.176	34.358.711.438
Trích khấu hao trong kỳ	9.403.893.255	5.802.816.780	8.138.006	15.214.848.041
Giảm do phân loại lại sang hàng tồn kho	(45.183.756)	-	-	(45.183.756)
Tại ngày 30/09/2021	13.177.449.625	36.112.077.916	238.848.182	49.528.375.723
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày 01/01/2021	441.383.493.273	46.984.910.318	8.138.006	488.376.541.597
Tại ngày 30/09/2021	425.656.824.956	41.182.093.538	-	466.838.918.494

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 9 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).

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 phương tiện vận tải với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 9 năm 2021 là 20.350.364.807 VND để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 22.530.761.039 VND).

Như trình bày tại Thuyết minh số 23, Công ty và các công ty con đã thế chấp tài sản cố định là tăng hầm tại Dự án Sunshine Center và Dự án Sunshine City với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 9 năm 2021 là 425.656.824.956 VND (tại 31 tháng 12 năm 2020: 441.383.493.273 VND) để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày lập báo cáo, Công ty đã tất toán toàn bộ khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời, các tài sản tương ứng được dùng làm tài sản bảo đảm cho một đối tác của Công ty.



13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng
	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2021	7.698.160.000	4.000.000.000	11.698.160.000
Tại ngày 30/09/2021	7.698.160.000	4.000.000.000	11.698.160.000
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Tại ngày 01/01/2021	-	-	-
Khấu hao trong kỳ	-	600.000.003	600.000.003
Tại ngày 30/09/2021	-	600.000.003	600.000.003
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 30/09/2021	7.698.160.000	4.000.000.000	11.698.160.000
Tại ngày 30/09/2021	7.698.160.000	3.399.999.997	11.098.159.997

14. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tài sản khác	Tổng
	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2021	105.197.806.589	1.515.053.637	106.712.860.226
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	18.838.386.699	318.431.818	19.156.818.517
Phân loại lại sang hàng tồn kho	(31.133.252.087)	-	(31.133.252.087)
Tại ngày 30/09/2021	92.902.941.201	1.833.485.455	94.736.426.656
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Tại ngày 01/01/2021	6.666.079.442	328.830.429	6.994.909.871
Trích khấu hao trong kỳ	2.187.424.826	259.911.579	2.447.336.405
Giảm do phân loại lại sang hàng tồn kho	(679.479.897)	-	(679.479.897)
Tại ngày 30/09/2021	8.174.024.371	588.742.008	8.762.766.379
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 01/01/2021	98.531.727.147	1.186.223.208	99.717.950.355
Tại ngày 30/09/2021	84.728.916.830	1.244.743.447	85.973.660.277



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

Đơn vị: VND

	Tại ngày 30/09/2021			Tại ngày 01/01/2021		
	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	66.088.046.681	8.228.246.887	57.859.799.794	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	69.848.350	29.266.458.510
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine City tại Bắc Từ Liêm, Hà Nội	28.648.379.975	534.519.492	28.113.860.483	11.606.938.502	27.635.568	11.579.302.934
	<b>94.736.426.656</b>	<b>8.762.766.379</b>	<b>85.973.660.277</b>	<b>106.712.860.226</b>	<b>6.994.909.871</b>	<b>99.717.950.355</b>

Như trình bày tại Thuyết minh số 23, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - Công ty con của Công ty của đã thế chấp bất động sản đầu tư tại Dự án Sunshine City với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 9 năm 2021 là 28.113.860.483 VND (tại 31 tháng 12 năm 2020: 11.579.302.934 VND) để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng.

**15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	Tại ngày 30/09/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Dự án Sunshine City	80.022.879.585	77.812.724.556
Dự án Sunshine Center	91.867.536.084	64.503.279.450
Các dự án khác	-	329.016.604
	<b>171.890.415.669</b>	<b>142.645.020.610</b>

Như trình bày tại Thuyết minh số 23, Công ty và các công ty con đã thế chấp tài sản hình thành trong tương lai tại Dự án Sunshine Center và Dự án Sunshine City bao gồm chi phí xây dựng cơ bản dở dang với giá trị tại ngày 30 tháng 9 năm 2021 là 171.890.415.669 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 142.316.004.006 VND) để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày lập báo cáo, Công ty đã tất toán toàn bộ khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời, các tài sản tương ứng được dùng làm tài sản bảo đảm cho một đối tác của Công ty.

**16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT**

	Tại ngày 30/09/2021			Tại ngày 01/01/2021		
	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	4.252.147.132	547.232.147.132	840.250.000.000	27.284.182	840.277.284.182
	<b>542.980.000.000</b>	<b>4.252.147.132</b>	<b>547.232.147.132</b>	<b>840.250.000.000</b>	<b>27.284.182</b>	<b>840.277.284.182</b>



17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/09/2021		Tại ngày 01/01/2021	
	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ
<b>a. Phải trả người bán ngắn hạn không là bên liên quan</b>	<b>54.602.842.040</b>	<b>54.602.842.040</b>	<b>101.439.662.353</b>	<b>101.439.662.353</b>
Công ty Cổ phần HASKY	19.460.322.290	19.460.322.290	36.040.893.073	36.040.893.073
Công ty Cổ phần Vimeco	13.725.444.600	13.725.444.600	35.779.926.000	35.779.926.000
Công ty Cổ phần Phú Thành	6.267.118.978	6.267.118.978	8.254.118.978	8.254.118.978
Công ty Cổ phần Contech Group	2.680.281.223	2.680.281.223	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Phát triển Xây	2.777.357.490	2.777.357.490	4.321.180.490	4.321.180.490
Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình	2.600.000.000	2.600.000.000	-	-
Các đối tượng khác	7.092.317.459	7.092.317.459	17.043.543.812	17.043.543.812
<b>b. Phải trả người bán ngắn hạn là bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)</b>	<b>364.289.885.355</b>	<b>364.289.885.355</b>	<b>335.881.377.969</b>	<b>335.881.377.969</b>
	<b>418.892.727.395</b>	<b>418.892.727.395</b>	<b>437.321.040.322</b>	<b>437.321.040.322</b>

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/09/2021	Tại ngày 01/01/2021
	VND	VND
Dự án Sunshine City	246.996.909.075	919.557.139.967
Dự án Sunshine Center	138.846.447.464	184.208.450.890
	<b>385.843.356.539</b>	<b>1.103.765.590.857</b>

Thể hiện các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản thuộc các dự án của Công ty và các công ty con.



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

	Tại ngày 01/01/2021 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp/ bù trừ trong kỳ VND	Tại ngày 30/09/2021 VND
<b>Các khoản phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	10.926.942.274	7.262.506.983	525.106.263	4.189.541.554
	<b>10.926.942.274</b>	<b>7.262.506.983</b>	<b>525.106.263</b>	<b>4.189.541.554</b>
<b>Các khoản phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	47.634.835.852	30.677.409.066	68.988.417.023	9.323.827.895
Thuế thu nhập doanh nghiệp	229.327.882.654	70.865.597.538	216.744.294.594	83.449.185.598
Thuế thu nhập cá nhân	564.371.518	2.791.142.539	3.256.462.693	99.051.364
Các loại thuế khác, khoản khác phải trả Nhà nước	15.342.315.681	6.447.518.910	20.139.952.719	1.649.881.872
	<b>292.869.405.705</b>	<b>110.781.668.053</b>	<b>309.129.127.029</b>	<b>94.521.946.729</b>

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại ngày 30/09/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	407.917.676.045	466.581.167.117
Trích trước chi phí lãi vay và lãi trái phiếu phải trả	237.916.433.343	81.556.374.147
Trích trước chi phí phát hành trái phiếu	1.196.703.297	38.500.000.000
Trích trước giá trị tạm tăng tài sản cố định và bất động sản đầu tư	32.775.008.036	49.930.403.383
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	10.897.453.951	70.038.923.337
Chi phí thưởng khác cho khách hàng	9.990.000.000	14.570.000.000
Chi phí phải trả khác	1.336.827.000	18.135.787.206
	<b>702.030.101.672</b>	<b>739.312.655.190</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Tiền thuê đất phải trả	14.079.657.730	14.079.657.730
Chi phí hỗ trợ lãi suất phải trả	-	4.022.317.707
	<b>14.079.657.730</b>	<b>18.101.975.437</b>
<b>Trong đó:</b>		
<b>Chi phí phải trả các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	<b>1.196.703.297</b>	<b>46.402.706.849</b>



21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Tại ngày 30/09/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	18.360.013.680	16.290.074.500
	<b>18.360.013.680</b>	<b>16.290.074.500</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	10.897.700.470	17.829.143.625
	<b>10.897.700.470</b>	<b>17.829.143.625</b>

22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Tại ngày 30/09/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
<b>a. Phải trả ngắn hạn khác không là bên liên quan</b>	<b>315.536.624.596</b>	<b>307.309.259.387</b>
Kinh phí bảo trì tòa nhà (i)	124.231.736.536	111.379.699.127
Phải trả do thanh lý hợp đồng bất động sản mua bán (ii)	101.174.729.022	95.393.954.737
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Sunshine Center (iii)	75.312.781.839	90.072.512.045
Khác	14.817.377.199	10.463.093.478
<b>b. Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	<b>5.000.000.000</b>	<b>207.589.138.000</b>
	<b>320.536.624.596</b>	<b>514.898.397.387</b>

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



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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

**23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

**a. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn**

	Tại ngày 01/01/2021		Trong kỳ		Tại ngày 30/09/2021	
	VND	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	VND	Tăng	VND	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính (i)	396.069.951.352	626.069.951.352	8.367.832.000	121.298.832.000	173.633.963.610	501.564.963.610
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh (ii)	-	-	15.000.000.000		-	15.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Tố Hoài	200.000.000.000		-		200.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Homes - bên liên quan của Công ty	20.000.000.000		-		20.000.000.000	-
Bà Vũ Thị Huệ	10.000.000.000		-		10.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc - bên liên quan của Công ty	-		2.311.000.000		2.311.000.000	-
Ông Phạm Văn Hữu	-		95.620.000.000		95.620.000.000	-
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>						
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine - bên liên quan của Công ty	3.104.500.000.000	3.104.500.000.000	60.620.203.000	2.733.745.203.000	431.375.000.000	2.733.745.203.000
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội	1.900.000.000.000	1.900.000.000.000	-		428.000.000.000	1.472.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính	1.200.000.000.000	1.200.000.000.000	-		-	1.200.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm	-	4.500.000.000	57.245.203.000		-	57.245.203.000
Trái phiếu ngắn hạn (iii)	515.086.301.370	515.086.301.370	28.795.890.414		-	543.882.191.784
	<b>4.245.656.252.722</b>		<b>210.714.925.414</b>		<b>932.939.963.610</b>	<b>3.523.431.214.526</b>



- (i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính thể hiện khoản vay ngắn hạn của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - Công ty con của Công ty theo hợp đồng số 5139385/HDHM/2019/VPB-XUANDINH ngày 31 tháng 01 năm 2019 để tài trợ chi phí đầu tư thực hiện dự án Sunshine City. Hạn mức cho vay là 500 tỷ VND. Thời hạn vay không vượt quá 12 tháng, gốc được thanh toán theo từng kế ước nhận nợ. Khoản vay chịu lãi suất thả nổi, lãi suất được quy định cụ thể theo từng văn bản nhận nợ và lãi vay được trả hàng tháng.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - 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 Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine – bên liên quan của Công ty, cho toàn bộ nghĩa vụ của bên vay tại Ngân hàng.

- (ii) Thể hiện khoản vay của Công ty mẹ với Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh theo Hợp đồng số 01.2021/HDVV/TM-XDSS ngày 25 tháng 01 năm 2021 với lãi suất 0%/năm, thời hạn của khoản vay là 12 tháng. 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.

- (iii) Trái phiếu phát hành phản ánh khoản trái phiếu ngắn 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, lưu ký trái phiếu là Công ty Cổ phần chứng khoán Tiên Phong nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động và phục vụ hoạt động kinh doanh. Trái phiếu được bảo lãnh thanh toán vô điều kiện bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine - bên liên quan của Công ty và ông Đỗ Anh Tuấn và bảo đảm bằng tài sản gồm cổ phần của các cổ đông tại Công ty Cổ phần Sunshine Homes - bên liên quan của Công ty, quyền tài sản, quyền sử dụng đất tại Dự án Tổ hợp Căn hộ cao cấp – Trung tâm thương mại – Khách sạn Russia (dự án Sunshine Marina Nha Trang Bay) do Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa làm chủ đầu tư và các tài sản khác. Trái phiếu phát hành có kỳ hạn 12 tháng và 01 ngày. Gốc trái phiếu được hoàn trả vào thời điểm đáo hạn là ngày 28 tháng 11 năm 2021, lãi trái phiếu được trả định kỳ hàng quý.

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

	Tại ngày 30/09/2021			Tại ngày 01/01/2021		
	Giá trị	Lãi suất	VND Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	VND Kỳ hạn
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	550.000.000.000	11%	12 tháng và 01 ngày	550.000.000.000	11%	12 tháng và 01 ngày
Chi phí phát hành trái phiếu	(6.117.808.216)			(34.913.698.630)		
	<b>543.882.191.784</b>			<b>515.086.301.370</b>		



b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Tại ngày 01/01/2021		Trong kỳ		Tại ngày 30/09/2021	
	VND	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	VND	Tăng	VND	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
<b>Vay dài hạn</b>						
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine - bên liên quan của Công ty (i)	3.185.312.703.000		131.000.000.000		451.192.500.000	2.865.120.203.000
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội (ii)	1.900.000.000.000		-		428.000.000.000	1.472.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh (iii)	1.200.000.000.000		-		-	1.200.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (iv)	57.245.203.000		131.000.000.000		-	131.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm (v)	8.250.000.000		-		3.375.000.000	57.245.203.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology - bên liên quan của Công ty Bà Vũ Thị Huệ	15.000.000.000		-		15.000.000.000	-
	4.817.500.000		-		4.817.500.000	-
<b>Trái phiếu dài hạn (vi)</b>	-		3.294.221.333.074		-	3.294.221.333.074
	<b>3.185.312.703.000</b>		<b>3.425.221.333.074</b>		<b>451.192.500.000</b>	<b>6.159.341.536.074</b>
<b>Trong đó:</b>						
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	3.104.500.000.000					2.733.745.203.000
- Số phải trả sau 12 tháng	80.812.703.000					3.425.596.333.074



- (i) Phản ánh các khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – Công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine - bên liên quan của Công ty có thời hạn 18 tháng theo hợp đồng số 01/2020/HĐVV ngày 15 tháng 4 năm 2020 và 02/2020/HĐVV ngày 12 tháng 5 năm 2020 với số tiền tương ứng là 600.000.000.000 VND và 1.300.000.000.000 VND. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo và chịu lãi suất 12,5%/năm, lãi trả định kỳ 3 tháng/lần. Các khoản vay này dùng để phục vụ nhu cầu kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – công ty con của Công ty và được thanh toán tại thời điểm hết hạn hợp đồng.
- (ii) Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện khoản vay của Công ty mẹ theo hợp đồng chiết khấu trái phiếu số 7463/18MB/HĐCKTP ngày 24 tháng 10 năm 2018 có thời hạn 3 năm và đáo hạn vào ngày 08 tháng 10 năm 2021. Khoản vay này chịu lãi suất 11%/năm và lãi vay được thanh toán 6 tháng/lần.
- Hợp đồng chiết khấu trái phiếu được đảm bảo bằng toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại dự án "Trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng và nhà ở" – số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội thuộc sở hữu của Liên danh Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes – Công ty mẹ và Công ty TNHH Mai Trang (như trình bày tại Thuyết minh số 10, 12 và 15).
- Tại ngày lập báo cáo, Công ty đã tất toán toàn bộ khoản vay theo Hợp đồng chiết khấu trái phiếu. Đồng thời, toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại dự án Sunshine Center (không bao gồm phần sở hữu của Công ty TNHH Mai Trang) được dùng làm tài sản bảo đảm cho Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (đối tác hợp tác phát triển các dự án bất động sản tiềm năng với Công ty) tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank).
- (iii) Thể hiện khoản vay không có tài sản đảm bảo của Công ty mẹ với Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh theo Hợp đồng số 02.2021/HĐVV/TM-XDSS ngày 15 tháng 6 năm 2021 với lãi suất 0%/năm, khoản vay có thời hạn 24 tháng. 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.
- (iv) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – Công ty con của Công ty đã làm thỏa thuận với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng gia hạn công nợ thêm 1 năm đối với một số kế ước vay theo hợp đồng hợp đồng số 5139385/HDHM/2019/VPB-XUANDINH ngày 31 tháng 01 năm 2019. Theo đó, khoản vay với giá trị 57.245.203.000 VND sẽ đáo hạn muộn nhất vào tháng 01 năm 2022 và được phân loại là khoản vay dài hạn đến hạn trả trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.
- (v) Phản ánh khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - Công ty con của Công ty với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm theo hợp đồng số 409/2018/HĐCVDADT/NHCT903-XUANDINH ngày 17 tháng 10 năm 2018 để đầu tư mua phương tiện vận tải phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay cho các khoản vay là 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 tài sản cố định là phương tiện vận tải (như trình bày tại Thuyết minh số 12).
- (vi) Phản ánh khoản trái phiếu dài hạn do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – Công ty con của Công ty phát hành cho đơn vị phát hành 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 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/HĐĐD/XĐ-KSS ngày 25 tháng 3 năm 2021, 02/HĐĐD/XĐ-KSS ngày 07 tháng 4 năm 2021, 03/HĐĐD/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 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 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:

	Tại ngày 30/09/2021			Tại ngày 01/01/2021		
	Giá trị	Lãi suất	VND Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	VND Kỳ hạn
<b>Gói 1</b>						
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	1.000.000.000.000	11%	3 năm	-		
Chi phí phát hành trái phiếu	(1.655.109.489)					
	<b>998.344.890.511</b>			<b>-</b>		
<b>Gói 2</b>						
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	1.100.000.000.000	11%	4 năm	-		
Chi phí phát hành trái phiếu	(1.936.481.862)					
	<b>1.098.063.518.138</b>			<b>-</b>		
<b>Gói 3</b>						
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	1.200.000.000.000	11%	5 năm	-		
Chi phí phát hành trái phiếu	(2.187.075.575)					
	<b>1.197.812.924.425</b>			<b>-</b>		
<b>Tổng</b>	<b>3.294.221.333.074</b>			<b>-</b>		

**24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

Thể hiện khoản dự phòng bảo hành cho Dự án Sunshine Center và Sunshine City, trong thời hạn 5 năm kể từ ngày bàn giao tài sản cho khách hàng.



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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (i)	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 01/01/2020</b>	<b>2.500.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>431.631.308.538</b>	<b>-</b>	<b>2.931.631.308.538</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	192.927.664.084	34.290.765.886	227.218.429.970
Tăng do hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung	-	(791.955.590.152)	-	168.961.206.574	(622.994.383.578)
Giảm do giảm tỷ lệ sở hữu tại công ty liên kết	-	-	(253.444.093)	-	(253.444.093)
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>	<b>2.500.000.000.000</b>	<b>(791.955.590.152)</b>	<b>624.305.528.529</b>	<b>203.251.972.460</b>	<b>2.535.601.910.837</b>
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	268.059.519.936	23.437.094.912	291.496.614.848
<b>Tại ngày 30/09/2021</b>	<b>2.500.000.000.000</b>	<b>(791.955.590.152)</b>	<b>892.365.048.465</b>	<b>226.689.067.372</b>	<b>2.827.098.525.685</b>

(i) Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu phát sinh từ hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát - công ty con của Công ty. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu được xác định bằng chênh lệch giữa giá gốc khoản đầu tư của Công ty vào Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát và giá trị tài sản thuần của công ty con này tại ngày hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

## Cổ phiếu

	<u>Tại ngày 30/09/2021</u>	<u>Tại ngày 01/01/2021</u>
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.

## 26. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Quý 3/2021</u>	<u>Quý 3/2020</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và cho thuê diện tích sàn thương mại, tầng hầm	228.956.403.327	68.750.082.611
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	4.425.374.345	-
Doanh thu khác	4.758.612.215	440.199.150
	<u>238.140.389.887</u>	<u>69.190.281.761</u>
<b>Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	<u>1.009.673.891</u>	<u>190.909.091</u>



27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 3/2021	Quý 3/2020
	VND	VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và cho thuê diện tích sàn thương mại, tầng hầm	77.704.947.748	47.783.892.122
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	6.113.039.879	-
(Hoàn nhập) dự phòng bảo hành sản phẩm bất động sản và dự phòng hàng tồn kho	(237.073.861)	-
Giá vốn khác	3.563.317.737	433.405.365
	-	-
	<b>87.144.231.503</b>	<b>48.217.297.487</b>

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 3/2021	Quý 3/2020
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	212.448.167.093	-
Lãi đầu tư trái phiếu	36.531.876.712	33.271.232.877
Lãi từ chuyển nhượng vốn góp tại Công ty Cổ phần Sunshine AM	87.510.000.000	10.740.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	521.802.693	166.752.904
	<b>337.011.846.498</b>	<b>44.177.985.781</b>
<b>Trong đó: Doanh thu tài chính với các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	99.525.106.852	33.271.232.877

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 3/2021	Quý 3/2020
	VND	VND
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	206.814.328.529	33.366.666.667
Chi phí phát hành trái phiếu	56.474.220.713	-
Chi phí tài chính khác	3.101.440.333	55.000
	<b>266.389.989.575</b>	<b>33.366.721.667</b>
<b>Trong đó: Chi phí tài chính với các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	59.117.005.478	-



**30. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<u>Quý 3/2021</u>	<u>Quý 3/2020</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí thưởng, hoa hồng đại lý	7.019.008.681	4.720.582.774
Chi phí hỗ trợ lãi suất	1.393.914.537	2.094.002.747
Chi phí quảng cáo, quà tặng	2.087.527.044	490.000.000
Các khoản chi phí bán hàng khác	-	481.680.000
	<u><b>10.500.450.262</b></u>	<u><b>7.786.265.521</b></u>
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.773.319.140	697.759.851
Chi phí nhân viên	6.581.383.339	1.236.597.428
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.293.953.303	1.207.473.515
Các chi phí khác	3.278.762.800	17.752.800
	<u><b>25.927.418.582</b></u>	<u><b>3.159.583.594</b></u>

**31. CHI PHÍ KHÁC**

	<u>Quý 3/2021</u>	<u>Quý 3/2020</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí phạt chậm nộp thuế	1.622.780.158	3.731.193.949
Chi phí phạt thanh lý hợp đồng và phạt chậm bàn giao	-	184.604.631
Các khoản khác	1.797.323.946	1.590.009.178
	<u><b>3.420.104.104</b></u>	<u><b>5.505.807.758</b></u>

**32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	<u>Quý 3/2021</u>	<u>Quý 3/2020</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	37.370.695.674	3.913.081.157
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<u><b>37.370.695.674</b></u>	<u><b>3.913.081.157</b></u>



33. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Quý 3/2021 VND	Quý 3/2020 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	145.575.062.364	11.505.317.873
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	145.575.062.364	11.505.317.873
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	250.000.000	250.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>582</b>	<b>46</b>

Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, 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 giữa niên độ kết thúc ngày 30 tháng 9 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.

34. CÁC KHOẢN CAM KẾT

**Cam kết chuyển nhượng vốn**

Công ty đã ký kết hợp đồng nhận chuyển nhượng vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine - bên liên quan của Công ty. Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát đã là công ty con của Công ty kể từ ngày 30 tháng 10 năm 2020 sau khi Công ty hoàn tất việc thanh toán 90% giá trị chuyển nhượng vốn. Sau khi hoàn tất việc chuyển nhượng 10% giá trị chuyển nhượng còn lại tương ứng với 242.000.000.000 VND, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát đều là 99%. Tại thời điểm lập báo cáo, số tiền chuyển nhượng vốn còn phải trả Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine là 92.000.000.000 VND.

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng tổng thầu thiết kế, tư vấn và thi công xây dựng công trình cho Dự án Sunshine Center tại lô đất số 16 Phạm Hùng, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội với tổng số tiền cam kết theo hợp đồng và các phụ lục kèm theo còn lại tại ngày 30 tháng 9 năm 2021 khoảng 163 tỷ VND.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - Công ty con của Công ty đã ký kết các hợp đồng tổng thầu thiết kế, tư vấn và thi công xây dựng công trình cho Dự án Sunshine City với Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine tại lô đất I.A.23 trong quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long, Phường Đông Ngạc và Phường Xuân Đỉnh, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội với tổng số tiền cam kết theo hợp đồng và các phụ lục kèm theo còn lại tại ngày 30 tháng 9 năm 2021 khoảng 483 tỷ VND.

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

Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - Công ty con của Công ty đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ tại các dự án Sunshine Center và Sunshine City và một số ngân hàng thương mại cho các khách hàng mua căn hộ này vay. Theo các thỏa thuận này, Công ty sẽ hỗ trợ một phần lãi suất của các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi các thỏa thuận. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2021, giá trị chưa thực hiện của các cam kết hỗ trợ lãi suất cho khách hàng khoảng 10,5 tỷ VND.



**35. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance (Tên cũ: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng)	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise Việt Nam	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Công ty cùng cổ đông góp vốn
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Công ty cùng cổ đông góp vốn
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Công ty cùng cổ đông góp vốn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Công ty cùng cổ đông góp vốn
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Công ty cùng cổ đông góp vốn
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần KS Group	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng và Kinh Doanh Thương Mại Hoàng An	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Công ty liên kết



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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Quý 3/2021 VND	Quý 3/2020 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Thuyết minh số 26)</b>			
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu cho thuê sàn thương mại	1.009.673.891	190.909.091
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu cho thuê xe ô tô	653.764.800	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu cho thuê văn phòng	190.909.091	190.909.091
		165.000.000	-
<b>Mua hàng hóa và dịch vụ</b>		<b>113.627.340.743</b>	<b>11.233.172.293</b>
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	Chi phí liên quan đến phát hành trái phiếu	28.188.654.063	-
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Chi phí thi công xây dựng và phí quản lý dự án	27.723.900.001	8.771.304.133
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Chi phí thi công hoàn thiện dự án	26.579.169.182	-
Công ty Cổ phần KS Group	Chi phí liên quan đến phát hành trái phiếu	18.154.118.554	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Chi phí vận hành tòa nhà	6.263.039.879	1.021.038.182
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Chi phí mua quà tặng khách hàng	2.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Chi phí quảng cáo dự án	2.072.701.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn	1.235.293.569	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	Chi phí dịch vụ hoa hồng, môi giới và lắp đặt thiết bị	810.464.495	1.440.829.978
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Chi phí mua quà tặng khách hàng	100.000.000	-



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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Quý 3/2021	Quý 3/2020
		VND	VND
<b>Phí dịch vụ chi hộ</b>			
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phí dịch vụ chi hộ	5.310.909.648	-
Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng và Kinh Doanh Thương Mại Hoàng An	Phí dịch vụ chi hộ	3.835.103.918	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phí dịch vụ chi hộ	1.219.351.662	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Phí dịch vụ chi hộ	212.736.782	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phí dịch vụ chi hộ	34.257.587	-
		9.459.699	-
<b>Doanh thu hoạt động tài chính (Thuyết minh số 28)</b>			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Lãi đầu tư trái phiếu	99.525.106.852	33.271.232.877
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Lãi cho vay	33.271.232.877	33.271.232.877
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	Lãi cho vay	25.842.230.139	-
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi cho vay	28.659.246.576	-
		11.752.397.260	-
<b>Thu nợ vay</b>			
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Thu nợ vay	580.487.500.000	-
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	Thu nợ vay	373.487.500.000	-
Công ty cổ phần Sunshine Homes	Thu nợ vay	207.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance	Thu nợ vay	-	-
(Tên cũ: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng)		-	-
<b>Trả gốc vay</b>			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Trả gốc vay	428.000.000.000	-
		428.000.000.000	-
<b>Chi phí tài chính (Thuyết minh số 29)</b>			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí lãi vay	59.117.005.478	-
Công ty Cổ phần Sao Anh Dương	Chi phí tạm tính từ Hợp đồng hợp tác đầu tư	56.224.315.068	-
		2.892.690.410	-



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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày 30/09/2021		Tại ngày 31/12/2020	
		VND		VND	
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 06)</b>					
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu từ cho thuê xe ô tô	210.000.000		5.760.143.133	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải thu từ dịch vụ	210.000.000		-	
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu từ cho thuê sản thương mại	-		672.290.774	
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Phải thu từ dịch vụ	-		17.601.174	
Công ty Cổ phần Sao Ánh 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 Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	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	
(Tên cũ: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng)	Phải thu từ dịch vụ	-		746.989.756	
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 07)</b>					
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise Việt Nam	Trả trước cho hợp đồng thi công xây dựng, tư vấn thiết kế và cung cấp thiết bị công nghệ	240.750.000.000		240.750.000.000	
		240.750.000.000		240.750.000.000	



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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày 30/09/2021	Tại ngày 31/12/2020
		VND	VND
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 09)</b>		<b>579.328.131.894</b>	<b>629.512.999.928</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải thu từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần, lãi dự	513.649.315.069	480.739.726.027
Công ty Cổ phần Vinamincó Khánh Hòa	Lãi dự thu từ cho vay	28.659.246.576	71.100.342.465
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Phải thu từ Hợp đồng bù trừ công nợ ba bên	13.078.415.456	13.078.415.456
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi dự thu từ cho vay	11.805.821.919	28.180.479.453
Công ty TNHH kinh doanh bất động sản Kinh Bắc	Lãi dự thu từ cho vay	9.187.670.015	17.357.369.862
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải thu từ thu hộ và chi hộ	2.366.374.730	4.028.391.079
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải thu từ chi hộ	543.604.784	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Phải thu từ chi hộ	37.683.345	-
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 Kinh doanh Nhà Sunshine	Phải thu từ thu hộ tiền khách hàng mua nhà	-	3.420.202.071
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	Phải thu từ thu hộ	-	100.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance	Phải thu từ chi hộ	-	6.968.541.683
(Tên cũ: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng)			
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 08)</b>		<b>1.719.512.500.000</b>	<b>2.414.650.000.000</b>
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc (i)	Phải thu về cho vay ngắn hạn	626.512.500.000	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Vinamincó Khánh Hòa (ii)	Phải thu về cho vay ngắn hạn	724.000.000.000	931.000.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (ii)	Phải thu về cho vay ngắn hạn	369.000.000.000	369.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	74.650.000.000
(Tên cũ: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng)			
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	40.000.000.000
<b>Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh số 08)</b>		<b>430.000.000.000</b>	<b>430.000.000.000</b>
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc (i)	Phải thu về cho vay dài hạn	430.000.000.000	430.000.000.000
<b>Trái phiếu nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 05)</b>		<b>1.200.000.000.000</b>	<b>1.200.000.000.000</b>
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 09a-DN/HN**

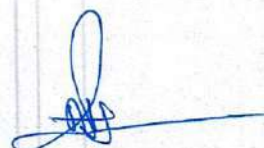
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày 30/09/2021	Tại ngày 31/12/2020
		VND	VND
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17)</b>		<b>364.289.885.355</b>	<b>335.881.377.969</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải trả chi phí thi công xây dựng và phí quản lý dự án	277.546.114.001	168.621.426.430
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án	29.869.917.200	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải trả chi phí vận hành dự án	5.744.246.918	8.438.025.464
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Phải trả chi phí quảng cáo	4.725.447.100	727.709.041
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	Phải trả chi phí dịch vụ hoa hồng, môi giới và cung	2.403.046.728	17.053.181.659
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn	115.942.932	350.135.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn, cung cấp lắp đặt thiết bị dự án và quà tặng khách hàng	Không còn là bên liên quan	1.487.387.249
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Phải trả chi phí thi công xây dựng và phí quản lý dự	43.885.170.476	107.381.844.161
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Phải trả chi phí mua quà tặng khách hàng	-	4.650.000.000
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 dịch vụ hoa hồng, môi giới	-	16.286.478.568
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải trả chi phí lắp đặt thiết bị dự án	-	6.285.190.397
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)</b>		<b>5.000.000.000</b>	<b>207.589.138.000</b>
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Phải trả tiền hợp đồng hợp tác đầu tư	-	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	-
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 23)</b>		<b>1.472.000.000.000</b>	<b>1.920.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Vay ngắn hạn	1.472.000.000.000	1.900.000.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Vay ngắn hạn	-	20.000.000.000
<b>Vay dài hạn (Thuyết minh số 23)</b>		<b>-</b>	<b>15.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Vay dài hạn	-	15.000.000.000
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 20)</b>		<b>1.196.703.297</b>	<b>46.402.706.849</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí lãi vay phải trả	-	44.180.273.972
Công ty Cổ phần KS Group	Chi phí phải trả liên quan đến trái phiếu đã phát hành	1.196.703.297	-
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Lợi nhuận phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư	-	2.222.432.877




- (i) Phản ánh khoản cho vay bằng hình thức chuyển khoản của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - Công ty con của Công ty cho Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc – bên liên quan của Công ty. Khoản cho vay kèm theo quyền được chuyển đổi dư nợ gốc và/hoặc tiền lãi cộng dồn (nếu có) thành phần vốn góp của Công ty TNHH 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 sau ngày 01 tháng 01 năm 2021.
- (ii) Phản ánh các khoản cho vay bằng hình thức chuyển khoản 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.

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


	Quý 3/2021	Quý 3/2020
	VND	VND
<b>Lương thưởng và các khoản phúc lợi khác của Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>1.324.425.138</b>	<b>210.135.000</b>
Bà Đỗ Thị Định	416.076.924	-
Ông Bùi Văn Tư	216.000.000	60.135.000
Bà Dương Thị Thu Hiền	150.000.000	50.000.000
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	393.968.000	100.000.000
Bà Lê Thị Hoàng Phương	148.380.214	-
	<b>1.494.425.138</b>	<b>256.585.000</b>



Đỗ Ngọc Anh  
Người lập biểu

  
Nguyễn Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng



  
Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 10 năm 2021