

**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 hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Quý 4 Năm 2021**

---

Tháng 1 năm 2022



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**

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

---

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	3 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	7 - 8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	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 của Công ty mẹ và các công ty con (gọi chung là “Công ty”) cho Quý 4 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	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2021)
Ông Đỗ Văn Trường	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 12 tháng 01 năm 2021, miễn nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2021)
Ông Nghiêm Hải Anh	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 12 tháng 01 năm 2021)
Bà Đỗ Thị Định	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 12 tháng 01 năm 2021)
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2021)
Ông Lương Thành Long	Thành viên (bổ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2021)
Ông Nguyễn Xuân Anh	Thành viên
Ông Bùi Văn Tư	Thành viên (miễn nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2021)
Bà Nguyễn Thủy Nguyên	Thành viên (bổ nhiệm ngày 02 tháng 02 năm 2021, miễn nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2021)

**Ban Tổng Giám đốc:**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**

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

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

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 01 năm 2022

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**

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

**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**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị: VND

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 01/01/2021
<b>A.</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>4.743.295.869.727</b>	<b>8.000.491.292.470</b>
<b>I.</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>168.620.224.209</b>	<b>72.423.630.538</b>
1.	Tiền	111		168.620.224.209	72.423.630.538
<b>II.</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>1.331.020.000.000</b>
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	1.331.020.000.000
<b>III.</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>3.385.142.043.083</b>	<b>4.761.030.718.380</b>
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	193.286.824.797	317.510.131.329
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	12.880.911.753	568.762.946.447
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	1.695.092.500.000	2.539.650.000.000
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	8	1.483.881.806.533	1.335.107.640.604
<b>IV.</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>9</b>	<b>1.146.388.288.208</b>	<b>1.717.608.283.922</b>
1.	Hàng tồn kho	141		1.146.882.611.536	1.719.385.445.936
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(494.323.328)	(1.777.162.014)
<b>V.</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>43.145.314.227</b>	<b>118.408.659.630</b>
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	40.488.280.024	99.966.128.789
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	7.515.588.567
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	18	2.657.034.203	10.926.942.274

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

**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 (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị: VND

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 01/01/2021
<b>B.</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>5.009.911.489.526</b>	<b>2.012.734.517.826</b>
<b>I.</b>	<b>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	7	3.730.000.000.000	430.000.000.000
<b>II.</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>472.657.941.226</b>	<b>500.074.701.597</b>
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	11	461.759.781.230	488.376.541.597
	- Nguyên giá	222		516.239.689.350	522.735.253.035
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(54.479.908.120)	(34.358.711.438)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	12	10.898.159.996	11.698.160.000
	- Nguyên giá	228		11.698.160.000	11.698.160.000
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(800.000.004)	-
<b>III.</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>13</b>	<b>85.348.552.872</b>	<b>99.717.950.355</b>
	- Nguyên giá	231		124.217.486.287	106.712.860.226
	- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(38.868.933.415)	(6.994.909.871)
<b>IV.</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>158.297.143.107</b>	<b>142.645.020.610</b>
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	158.297.143.107	142.645.020.610
<b>V.</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>15</b>	<b>563.587.990.491</b>	<b>840.277.284.182</b>
1.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		563.587.990.491	840.277.284.182
<b>VI.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>19.861.830</b>	<b>19.561.082</b>
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	10	19.861.830	19.561.082
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>9.753.207.359.253</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 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**

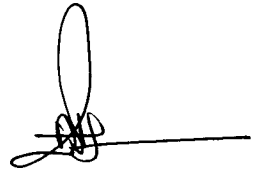
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

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


Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 01/01/2021
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>7.161.867.179.755</b>	<b>7.477.623.899.459</b>
<b>VII. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3.712.594.713.284</b>	<b>7.360.880.077.397</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	482.650.164.441	437.321.040.322
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	1.379.303.398.298	1.103.765.590.857
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	161.162.757.649	292.869.405.705
4. Phải trả người lao động	314		9.238.470.642	8.952.347.383
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	687.116.520.133	739.312.655.190
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	20	15.842.904.834	16.290.074.500
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	21	413.493.703.545	514.898.397.387
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	563.786.793.742	4.245.656.252.722
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	1.814.313.331
<b>VIII. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.449.272.466.471</b>	<b>116.743.822.062</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333		12.491.035.036	18.101.975.437
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	20	8.692.427.985	17.829.143.625
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22	3.425.648.671.580	80.812.703.000
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	23	2.440.331.870	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2.591.340.179.498</b>	<b>2.535.601.910.837</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>24</b>	<b>2.591.340.179.498</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		863.794.713.696	624.305.528.529
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		624.305.528.529	431.377.864.445
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		239.489.185.167	192.927.664.084
4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		19.501.055.954	203.251.972.460
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>9.753.207.359.253</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 28 tháng 01 năm 2022

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**

Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng

Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm,

Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**MẪU SỐ B 02a-DN/HN**

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC


ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

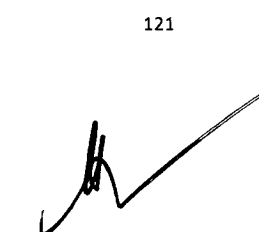
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**


Quý 4 Năm 2021

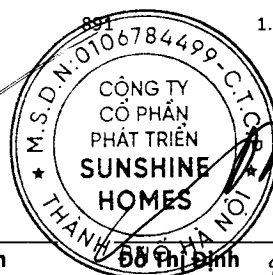
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4/2021	Quý 4/2020	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25	124.691.086.550	1.291.628.318.380	1.352.700.107.869	1.507.695.182.689
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		124.691.086.550	1.291.628.318.380	1.352.700.107.869	1.507.695.182.689
4. Giá vốn hàng bán	11	26	114.275.683.285	819.529.365.589	835.419.451.612	977.812.098.227
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		10.415.403.265	472.098.952.791	517.280.656.257	529.883.084.462
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	222.583.219.210	84.497.976.588	921.758.943.178	194.853.524.023
7. Chi phí tài chính	22	28	164.244.303.729	95.856.876.035	808.762.625.018	194.727.814.927
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		126.540.923.668	89.983.869.017	650.774.577.355	190.083.869.017
8. Lãi/lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		459.242.511	27.284.182	3.801.942.679	27.284.182
9. Chi phí bán hàng	25	29	7.174.647.775	153.652.219.256	107.477.742.415	183.223.021.840
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	26.775.256.911	21.461.146.624	104.122.894.471	29.438.251.619
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		35.263.656.571	285.653.971.646	422.478.280.210	317.374.804.281
12. Thu nhập khác	31		7.314.211.691	854.142.097	9.303.475.361	1.167.236.424
13. Chi phí khác	32	30	6.289.373.913	5.983.655.809	25.868.541.853	28.847.020.460
14. Lỗ khác (40=31-32)	40		1.024.837.778	(5.129.513.712)	(16.565.066.492)	(27.679.784.036)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		36.288.494.349	280.524.457.934	405.913.213.718	289.695.020.245
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	31	5.046.840.536	56.328.577.385	83.174.945.057	60.972.346.785
17. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	52		-	1.504.243.490	-	1.504.243.490
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		31.241.653.813	222.691.637.059	322.738.268.661	227.218.429.970
Trona đó:			-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		30.248.387.169	222.691.637.059	298.307.907.105	192.927.664.084
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		993.266.644	34.290.765.886	24.430.361.556	34.290.765.886
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	32	121	891	1.193	772

  
**Đỗ Ngọc Anh**  
 Người lập biểu

  
**Nguyễn Thị Phương Loan**  
 Kế toán trưởng

  
**Đỗ Thị Bình**  
 Tổng Giám đốc



Ngày 28 tháng 1 năm 2022

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**

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

**MẪU SỐ B 03a-DN/HN**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>405.913.213.718</b>	<b>289.695.020.245</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu	02	52.842.448.765	9.979.814.883
Các khoản dự phòng	03	(656.820.147)	1.560.308.498
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	615.261
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(925.560.885.857)	(194.195.441.716)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06	650.774.577.355	193.670.170.387
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>183.312.533.834</b>	<b>300.710.487.558</b>
Thay đổi các khoản phải thu	09	770.942.843.487	1.840.466.684.259
Thay đổi hàng tồn kho	10	580.744.802.558	666.879.939.541
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải	11	2.493.433.562	(1.115.149.712.752)
Thay đổi chi phí trả trước	12	59.477.548.017	(78.375.040.297)
Tiền lãi vay đã trả	14	(466.586.508.103)	(10.774.218.121)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(230.691.567.321)	(42.487.632.786)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>899.693.086.034</b>	<b>1.561.270.507.402</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản	21	(32.098.655.382)	(91.391.749.772)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(3.425.000.000.000)	(139.650.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.300.577.500.000	-
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(267.000.000.000)	(2.187.450.000.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	437.918.890.657	121.892.951.657
6. Tiền thu lãi cho vay	27	555.301.632.972	556.940.477
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(430.300.631.753)</b>	<b>(2.296.041.857.638)</b>



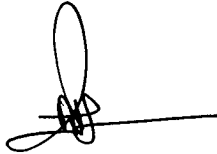
Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

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

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

Đơn vị: VND

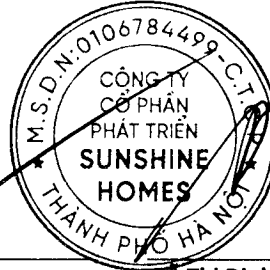
CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	3.914.490.798.060	808.807.123.492
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(4.287.686.658.670)	(63.974.098.868)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(373.195.860.610)</b>	<b>744.833.024.624</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>96.196.593.671</b>	<b>10.061.674.388</b>
<b>(50=20+30+40)</b>			
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	72.423.630.538	62.362.571.411
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	(615.261)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>168.620.224.209</b>	<b>72.423.630.538</b>
<b>(70=50+60)</b>			



*Đ*  
**Đỗ Ngọc Anh**  
Người lập biểu



**Nguyễn Thị Phương Loan**  
Kế toán trưởng



*Đ*  
**Đỗ Thị Định**  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 01 năm 2022

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là "Công ty", trước đây với tên gọi là Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam) được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0106784499 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu vào ngày 09 tháng 3 năm 2015 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là thứ 13 được cấp ngày 17 tháng 6 năm 2021.

Tổng số nhân viên của Công ty tại 31 tháng 12 năm 2021 là 213 người.

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

Công ty hoạt động trong ngành bất động sản.

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

**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 31 tháng 12 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	100,00%	100,00%	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 Đỉnh	Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam	94,00%	94,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

**Công ty liên kết**

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

<b>STT</b>	<b>Tên công ty liên kết</b>	<b>Nơi thành lập và hoạt động</b>	<b>Tỷ lệ phần sở hữu (%)</b>	<b>Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ (%)</b>	<b>Hoạt động chính</b>
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	25,52%	27,15%	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất

Tỷ lệ quyền biểu quyết gián tiếp của Công ty mẹ thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (là Công ty con mà Công ty mẹ nắm giữ 100% quyền biểu quyết) là 27,15%.

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

**Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

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

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

**Kỳ kế toán**

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

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

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

#### **Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt 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**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng 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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

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

#### **Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung**

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

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

- Tài sản và nợ phải trả của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh doanh;
- Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh;

- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của các đơn vị được hợp nhất từ thời điểm hợp nhất kinh doanh;
- Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh và giá trị tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

#### **Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

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

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

Tiền 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 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 Đình, 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 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:

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

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

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

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

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

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

#### **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 tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

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

	<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 theo doanh thu kinh doanh bất động sản khi bàn giao cho khách hàng.

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

#### **Trái phiếu phát hành**



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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 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**

	Tại ngày <b>31/12/2021</b>	Tại ngày <b>01/01/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	6.641.264.197	4.614.101.970
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	<u>161.978.960.012</u>	<u>67.809.528.568</u>
	<b><u>168.620.224.209</u></b>	<b><u>72.423.630.538</u></b>

**5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	Tại ngày <b>31/12/2021</b>	Tại ngày <b>01/01/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng không là bên liên quan</b>	<b>193.287.147.071</b>	<b>311.749.988.196</b>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	193.071.237.301	287.018.160.652
- Dự án <i>Sunshine City</i>	162.825.271.947	259.214.630.617
- Dự án <i>Sunshine Center</i>	30.245.965.354	27.803.530.035
Khác	215.909.770	45.094.618.201
<b>b. Phải thu khách hàng các bên liên quan</b>	<b>-</b>	<b>5.760.143.133</b>
	<b><u>193.287.147.071</u></b>	<b><u>317.510.131.329</u></b>

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 01/01/2021
	VND	VND
<b>a. Trả trước cho người bán không là bên liên quan</b>	<b>12.880.911.753</b>	<b>328.012.946.447</b>
Công ty TNHH Thiết kế Công trình Trịnh Gia	-	290.000.000.000
Công ty TNHH Mai Trang	3.883.262.001	3.883.262.001
Công ty Cổ phần Liên Vũ	2.280.000.000	2.280.000.000
Công ty Cổ phần THH Decor	1.664.798.548	2.750.296.245
Khác	5.052.851.204	29.099.388.201
<b>b. Trả trước cho người bán là các bên liên quan</b>	<b>-</b>	<b>240.750.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise Việt Nam	-	240.750.000.000
	<b>12.880.911.753</b>	<b>568.762.946.447</b>

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Tại ngày 31/12/2021	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>	<b>-</b>	<b>125.000.000.000</b>
Bà Vũ Thị Huệ	-	125.000.000.000
<b>a.2 Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan</b>	<b>1.695.092.500.000</b>	<b>2.414.650.000.000</b>
	<b>1.695.092.500.000</b>	<b>2.539.650.000.000</b>
<b>b. Phải thu về cho vay dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (i)	3.300.000.000.000	-
<b>Phải thu về cho vay dài hạn các bên liên quan</b>	<b>430.000.000.000</b>	<b>430.000.000.000</b>
	<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 Đỉnh - 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.

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Tại ngày <b>31/12/2021</b>	Tại ngày <b>01/01/2021</b>
	VND	VND
<b>a. Phải thu ngắn hạn khác không là bên liên quan</b>	<b>1.009.647.895.500</b>	<b>705.594.640.676</b>
Ông Đỗ Văn Trung (i)	458.800.000.000	458.800.000.000
Lãi dự thu từ cho vay và đầu tư trái phiếu	355.821.952.053	2.525.967.123
Công ty TNHH Mai Trang (ii)	126.666.420.775	125.680.221.912
Ông Đinh Hữu Thành	-	116.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc (i)	20.000.000.000	-
Đặt cọc góp vốn đầu tư dự án	47.206.208.000	-
Khác	1.153.314.672	2.588.451.641
<b>b. Phải thu khác các bên liên quan</b>	<b>474.233.911.033</b>	<b>629.512.999.928</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	450.000.000.000	480.739.726.027
- Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)	450.000.000.000	450.000.000.000
- Lãi trái phiếu dự thu	-	30.739.726.027
Các bên liên quan khác	24.233.911.033	148.773.273.901
	<b>1.483.881.806.533</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. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đang trong quá trình hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng cổ phần liên quan đến các hợp đồng đặt cọc. Chi tiết số dư cuối kỳ như sau:

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

**MÃ SỐ B 09a-DN/HN**

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	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
								<b>1.665.400.000.000</b>	<b>928.800.000.000</b>

(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 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

9. HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 31/12/2021		Tại ngày 01/01/2021	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	1.146.714.273.954	(494.323.328)	1.718.969.414.153	(1.777.162.014)
Hàng hóa	168.337.582	-	416.031.783	-
	<b>1.146.882.611.536</b>	<b>(494.323.328)</b>	<b>1.719.385.445.936</b>	<b>(1.777.162.014)</b>

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

	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 01/01/2021
	VND	VND
Dự án Sunshine City	850.442.304.232	1.376.839.767.060
Dự án Sunshine Center	296.271.969.722	333.860.273.875
Dự án Sunshine Garden	-	8.269.373.218
	<b>1.146.714.273.954</b>	<b>1.718.969.414.153</b>

Như trình bày tại Thuyết minh số 22, 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 31 tháng 12 năm 2021 là 1.136.787.742.588 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 khoản vay của một đối tác khác của Công ty.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 01/01/2021
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	21.168.167.584	42.255.743.276
Chi phí phát hành trái phiếu	7.933.586.956	-
Chi phí hoa hồng đại lý và thưởng bán hàng (i)	9.901.780.395	56.279.177.736
Chi phí khác	1.484.745.089	1.431.207.777
	<b>40.488.280.024</b>	<b>99.966.128.789</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Các chi phí trả trước khác	19.861.830	19.561.082
	<b>19.861.830</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.

**11. 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	(6.495.563.685)	-	-	(6.495.563.685)
Tại ngày 31/12/2021	<u>438.706.669.714</u>	<u>77.294.171.454</u>	<u>238.848.182</u>	<u>516.239.689.350</u>
<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	12.534.476.268	7.624.979.292	8.138.006	20.167.593.566
Giảm do phân loại lại sang hàng tồn kho	(46.396.884)	-	-	(46.396.884)
Tại ngày 31/12/2021	<u>16.306.819.510</u>	<u>37.934.240.428</u>	<u>238.848.182</u>	<u>54.479.908.120</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày 01/01/2021	<u>441.383.493.273</u>	<u>46.984.910.318</u>	<u>8.138.006</u>	<u>488.376.541.597</u>
Tại ngày 31/12/2021	<u>422.399.850.204</u>	<u>39.359.931.026</u>	<u>-</u>	<u>461.759.781.230</u>

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 238.848.182 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 216.954.545 VND).

Như trình bày tại Thuyết minh số 22, Công ty đã thế chấp nhà cửa, vật kiến trúc và phương tiện vận tải với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 lần lượt là 401.481.633.511 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 419.826.552.412 VND) và 19.623.566.063 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 22.530.761.039 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng.



12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2021	7.698.160.000	4.000.000.000	11.698.160.000
Tại ngày 31/12/2021	<b>7.698.160.000</b>	<b>4.000.000.000</b>	<b>11.698.160.000</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Tại ngày 01/01/2021	-	-	-
Khấu hao trong kỳ	-	800.000.004	800.000.004
Tại ngày 31/12/2021	-	<b>800.000.004</b>	<b>800.000.004</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 31/12/2021	<b>7.698.160.000</b>	<b>4.000.000.000</b>	<b>11.698.160.000</b>
Tại ngày 31/12/2021	<b>7.698.160.000</b>	<b>3.199.999.996</b>	<b>10.898.159.996</b>

13. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Tài sản khác VND	Tổng VND
<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	(1.652.192.456)	-	(1.652.192.456)
Tại ngày 31/12/2021	<b>122.384.000.832</b>	<b>1.833.485.455</b>	<b>124.217.486.287</b>
<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	31.539.746.881	335.108.314	31.874.855.195
Giảm do phân loại lại sang hàng tồn kho	(831.651)	-	(831.651)
Tại ngày 31/12/2021	<b>38.204.994.672</b>	<b>663.938.743</b>	<b>38.868.933.415</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 01/01/2021	<b>98.531.727.147</b>	<b>1.186.223.208</b>	<b>99.717.950.355</b>
Tại ngày 31/12/2021	<b>84.179.006.160</b>	<b>1.169.546.712</b>	<b>85.348.552.872</b>

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

Đơn vị: VND

	<u>Tại ngày 31/12/2021</u>			<u>Tại ngày 01/01/2021</u>		
	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào tại Phú Thượng, Tây Hồ, Hà Nội	66.088.046.682	8.789.683.592	57.298.363.090	65.769.614.864	6.897.425.953	58.872.188.911
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center tại Nam Từ Liêm, Hà Nội	29.336.306.860	29.336.306.860	-	29.336.306.860	69.848.350	29.266.458.510
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine City tại Bắc Từ Liêm, Hà Nội	28.793.132.745	742.942.963	28.050.189.782	11.606.938.502	27.635.568	11.579.302.934
	<b>124.217.486.287</b>	<b>38.868.933.415</b>	<b>85.348.552.872</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 22, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - Công ty con của Công ty của đã thế chấp bất động sản đầu tư tại Dự án Sunshine City để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng.

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

	<u>Tại ngày</u>	<u>Tại ngày</u>
	<u>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Dự án Sunshine City	80.773.821.824	77.812.724.556
Dự án Sunshine Center	77.523.321.283	64.503.279.450
Các dự án khác	-	329.016.604
	<b>158.297.143.107</b>	<b>142.645.020.610</b>

Như trình bày tại Thuyết minh số 22, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty đã thế chấp tài sản hình thành trong tương lai tại Dự án Sunshine City bao gồm chi phí xây dựng cơ bản dở dang để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng.

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	Tại ngày 31/12/2021		Tại ngày 01/01/2021	
	VND		VND	
	Phần lợi nhuận phát sinh trừ cổ tức được chia	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Phần lợi nhuận phát sinh trừ cổ tức được chia	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Công ty Cổ phần Sunshine AM	542.980.000.000	20.607.990.491	563.587.990.491	840.250.000.000
	<b>542.980.000.000</b>	<b>20.607.990.491</b>	<b>563.587.990.491</b>	<b>840.250.000.000</b>

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2021		Tại ngày 01/01/2021	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Phải trả người bán ngắn hạn không là bên liên quan</b>				
Công ty Cổ phần HASKY	53.713.096.774	53.713.096.774	101.439.662.353	101.439.662.353
Công ty Cổ phần Vimoco	16.370.645.922	16.370.645.922	36.040.893.073	36.040.893.073
Tập đoàn Thang máy thiết bị Thăng Long	16.635.028.600	16.635.028.600	35.779.926.000	35.779.926.000
Công ty Cổ phần Phú Thành	9.250.240.000	9.250.240.000	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Phát triển Xây dựng và Thiết bị Phòng cháy chữa cháy	6.267.118.978	6.267.118.978	8.254.118.978	8.254.118.978
Các đối tượng khác	2.777.357.490	2.777.357.490	4.321.180.490	4.321.180.490
	2.412.705.784	2.412.705.784	17.043.543.812	17.043.543.812
<b>b. Phải trả người bán ngắn hạn là bên liên quan</b>				
	428.937.067.667	428.937.067.667	335.881.377.969	335.881.377.969
	<b>428.937.067.667</b>	<b>428.937.067.667</b>	<b>335.881.377.969</b>	<b>335.881.377.969</b>
	<b>482.650.164.441</b>	<b>482.650.164.441</b>	<b>437.321.040.322</b>	<b>437.321.040.322</b>

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Tại ngày <u>31/12/2021</u>	Tại ngày <u>01/01/2021</u>
	VND	VND
Dự án Sunshine City	1.248.909.628.388	919.557.139.967
Dự án Sunshine Center	130.393.769.910	184.208.450.890
	<u>1.379.303.398.298</u>	<u>1.103.765.590.857</u>

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.

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

	Tại ngày <u>01/01/2021</u>	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/ bù trừ trong kỳ	Tại ngày <u>31/12/2021</u>
	VND	VND	VND	VND
<b>Các khoản phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	10.926.942.274	10.742.287.061	2.472.378.990	2.657.034.203
	<u>10.926.942.274</u>	<u>10.742.287.061</u>	<u>2.472.378.990</u>	<u>2.657.034.203</u>
<b>Các khoản phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	47.634.835.852	167.250.632.653	127.353.799.201	87.531.669.304
Thuế thu nhập doanh nghiệp	229.327.882.654	72.432.722.451	228.744.294.594	73.016.310.511
Thuế thu nhập cá nhân	564.371.518	2.979.188.711	3.405.369.205	138.191.024
Các loại thuế khác, khoản khác phải trả Nhà nước	15.342.315.681	6.453.585.269	21.319.314.140	476.586.810
	<u>292.869.405.705</u>	<u>249.116.129.084</u>	<u>380.822.777.140</u>	<u>161.162.757.649</u>

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 01/01/2021
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	364.576.456.920	466.581.167.117
Trích trước chi phí lãi vay và lãi trái phiếu phải trả	265.744.443.399	81.556.374.147
Trích trước chi phí phát hành trái phiếu	-	38.500.000.000
Trích trước giá trị tạm tăng tài sản cố định và bất động sản đầu tư	30.279.691.044	49.930.403.383
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	4.179.167.960	70.038.923.337
Chi phí thưởng khác cho khách hàng	8.940.000.000	14.570.000.000
Chi phí phải trả khác	13.396.760.810	18.135.787.206
	<b>687.116.520.133</b>	<b>739.312.655.190</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Tiền thuê đất phải trả	12.491.035.036	14.079.657.730
Chi phí hỗ trợ lãi suất phải trả	-	4.022.317.707
	<b>12.491.035.036</b>	<b>18.101.975.437</b>
<b>Trong đó:</b>		
<b>Chi phí phải trả các bên liên quan</b>	265.154.794.520	46.402.706.849

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 01/01/2021
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	15.842.904.834	16.290.074.500
	<b>15.842.904.834</b>	<b>16.290.074.500</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	8.692.427.985	17.829.143.625
	<b>8.692.427.985</b>	<b>17.829.143.625</b>

**21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	Tại ngày <b>31/12/2021</b>	Tại ngày <b>01/01/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a. Phải trả ngắn hạn khác không là bên liên quan</b>	<b>408.479.484.592</b>	<b>307.309.259.387</b>
Kinh phí bảo trì tòa nhà (i)	148.487.598.432	111.379.699.127
Phải trả do thanh lý hợp đồng bất động sản mua bán (ii)	21.770.071.253	95.393.954.737
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Sunshine Center	75.312.781.839	90.072.512.045
Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	150.000.000.000	-
Khác	12.909.033.068	10.463.093.478
<b>b. Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>207.589.138.000</b>
	<b>413.479.484.592</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.

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

**22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

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

	Tại ngày 01/01/2021		Trong kỳ		Tại ngày 31/12/2021	
	VND	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	VND	Tăng	VND	Giảm
<b>Vay ngắn hạn</b>		<b>626.069.951.352</b>	<b>490.090.798.060</b>	<b>556.123.955.670</b>	<b>560.036.793.742</b>	<b>560.036.793.742</b>
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính (i)		396.069.951.352	65.659.798.060	208.192.955.670	253.536.793.742	
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh (ii)		-	306.500.000.000	-	306.500.000.000	
Bà Nguyễn Thị Tố Hoà		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		-	115.620.000.000	115.620.000.000	-	
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>		<b>3.104.500.000.000</b>	<b>3.750.000.000</b>	<b>3.104.500.000.000</b>	<b>3.750.000.000</b>	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine - bên liên quan của Công ty		1.900.000.000.000	-	1.900.000.000.000	-	
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội		1.200.000.000.000	-	1.200.000.000.000	-	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm		4.500.000.000	3.750.000.000	4.500.000.000	3.750.000.000	
<b>Trái phiếu ngắn hạn</b>		<b>515.086.301.370</b>	<b>34.913.698.630</b>	<b>550.000.000.000</b>	<b>-</b>	
		<b>4.245.656.252.722</b>	<b>528.754.496.690</b>	<b>4.210.623.955.670</b>	<b>563.786.793.742</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 Đỉnh - 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 Đỉnh - Công ty con của Công ty đã sử dụng các tài sản sau để thế chấp cho khoản vay này:

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



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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	Tại ngày 01/01/2021		Trong kỳ		Tại ngày 31/12/2021	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Vay dài hạn</b>						
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine - bên liên quan của Công ty	3.185.312.703.000	3.181.562.703.000	131.000.000.000	3.181.562.703.000	134.750.000.000	
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội	1.900.000.000.000	-	-	1.900.000.000.000	-	
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh (i)	-	-	131.000.000.000	-	131.000.000.000	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (ii)	57.245.203.000	-	-	53.495.203.000	3.750.000.000	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm	8.250.000.000	-	-	8.250.000.000	-	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology - bên liên quan của Công ty	15.000.000.000	-	-	15.000.000.000	-	
Bà Vũ Thị Huệ	4.817.500.000	-	-	4.817.500.000	-	
<b>Trái phiếu dài hạn (iii)</b>	-	-	3.294.648.671.580	-	3.294.648.671.580	
<b>Trong đó:</b>						
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	3.104.500.000.000	-	-	-	3.750.000.000	
- Số phải trả sau 12 tháng	80.812.703.000	-	-	-	3.425.648.671.580	
	<b>3.185.312.703.000</b>	<b>3.181.562.703.000</b>	<b>3.425.648.671.580</b>	<b>3.181.562.703.000</b>	<b>3.429.398.671.580</b>	

- (i) 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.
- (ii) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình – 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 .
- (iii) Phản ánh khoản trái phiếu dài hạn do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình – Công ty con của Công ty phát hành cho đơn vị phát hành chia làm 3 gói với kỳ hạn và giá trị phát hành khác nhau, đại lý phát hành trái phiếu là Công ty Cổ phần chứng khoán An Bình nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động và phục vụ hoạt động kinh doanh. Công ty 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 31/12/2021			Tại ngày 01/01/2021		
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	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	(1.666.155.531)					
	<b>998.333.844.469</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	(1.797.946.612)					
	<b>1.098.202.053.388</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	(1.887.226.277)					
	<b>1.198.112.773.723</b>			<b>-</b>		
<b>Tổng</b>	<b>3.294.648.671.580</b>			<b>-</b>		

### 23. 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**

**24. 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>	
<b>Số dư đầu kỳ này</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	-		-		298.307.907.105		24.430.361.556		322.738.268.661	
Tăng giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu	-		-		(58.818.721.938)		(208.181.278.062)		(267.000.000.000)	
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>2.500.000.000.000</b>		<b>(791.955.590.152)</b>		<b>863.794.713.696</b>		<b>19.501.055.954</b>		<b>2.591.340.179.498</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.

**Cổ phiếu**

	<u>Tại ngày 31/12/2021</u>	<u>Tại ngày 01/01/2021</u>
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	250.000.000	250.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>250.000.000</i>	<i>250.000.000</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	250.000.000	250.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>250.000.000</i>	<i>250.000.000</i>

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

**25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<u>Quý 4/2021</u>	<u>Quý 4/2020</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động	103.743.482.306	1.287.685.236.290
Doanh thu dịch vụ quản lý	5.434.495.597	2.653.450.130
Doanh thu hợp đồng thầu xây dựng	14.709.113.639	-
Doanh thu khác	803.995.008	1.289.631.960
	<u><b>124.691.086.550</b></u>	<u><b>1.291.628.318.380</b></u>
<b>Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan</b>	<u>18.584.490.803</u>	<u>1.294.654.649</u>

**26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	<u>Quý 4/2021</u>	<u>Quý 4/2020</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	89.712.307.873	801.196.189.055
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	5.595.567.331	14.415.095.273
Giá vốn hoạt động tổng thầu	11.042.487.763	-
(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng bảo hành sản phẩm bất động sản và dự phòng hàng tồn kho	(4.062.882.600)	-
Giá vốn khác	11.988.202.918	3.918.081.261
	<u><b>114.275.683.285</b></u>	<u><b>819.529.365.589</b></u>

**27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<u>Quý 4/2021</u>	<u>Quý 4/2020</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	202.332.192.466	32.984.383.562
Lãi đầu tư trái phiếu	3.702.120.548	35.243.363.014
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	16.391.713.879	10.515.379.926
Doanh thu hoạt động tài chính khác	157.192.317	5.754.850.086
	<u><b>222.583.219.210</b></u>	<u><b>84.497.976.588</b></u>

**28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<u>Quý 4/2021</u>	<u>Quý 4/2020</u>
	VND	VND
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	126.540.923.668	89.983.869.017
Chi phí phát hành trái phiếu	27.338.670.447	3.586.301.370
Chi phí tài chính khác	10.364.709.614	2.286.705.648
	<u><b>164.244.303.729</b></u>	<u><b>95.856.876.035</b></u>

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

	<u>Quý 4/2021</u>	<u>Quý 4/2020</u>
	VND	VND
<b>Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí thưởng, hoa hồng đại lý	2.799.875.006	78.986.187.438
Chi phí hỗ trợ lãi suất	3.878.791.921	71.755.125.957
Chi phí quảng cáo, quà tặng	1.375.440.000	307.320.000
Các khoản chi phí bán hàng khác	(879.459.152)	2.603.585.861
	<u><b>7.174.647.775</b></u>	<u><b>153.652.219.256</b></u>
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.320.480.933	13.816.095.204
Chi phí nhân viên	5.353.491.928	2.498.056.944
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.069.733.807	1.940.634.609
Các chi phí khác	1.031.550.243	3.206.359.867
	<u><b>26.775.256.911</b></u>	<u><b>21.461.146.624</b></u>

**30. CHI PHÍ KHÁC**

	<u>Quý 4/2021</u>	<u>Quý 4/2020</u>
	VND	VND
Chi phí phạt chậm nộp thuế	(127.647.547)	3.697.266.647
Chi phí phạt thanh lý hợp đồng và phạt chậm bàn giao	2.507.905.229	1.656.326.652
Các khoản khác	3.909.116.231	630.062.510
	<u><b>6.289.373.913</b></u>	<u><b>5.983.655.809</b></u>

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

	<u>Quý 4/2021</u>	<u>Quý 4/2020</u>
	VND	VND
<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	5.046.840.536	56.328.577.385
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	1.504.243.490
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<u><b>5.046.840.536</b></u>	<u><b>57.832.820.875</b></u>



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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

<b>Bên liên quan</b>	<b>Nội dung nghiệp vụ</b>	<b>Quý 4/2021</b>	<b>Quý 4/2020</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>19.419.379.661</b>	<b>721.927.376</b>
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu cho thuê sân thương mại	439.924.800	16.001.067
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu cho thuê xe ô tô	190.909.091	190.909.091
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Doanh thu vận hành quản lý	3.914.432.131	515.017.218
Công ty Cổ phần Sao Anh Dương	Doanh thu Hợp đồng thầu	14.709.113.639	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu cho thuê văn phòng	165.000.000	-
<b>Mua hàng hóa và dịch vụ</b>		<b>106.545.956.331</b>	<b>289.243.247.302</b>
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	Chi phí liên quan đến phát hành trái phiếu	7.933.586.956	-
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Chi phí thi công xây dựng và phí quản lý dự án	7.514.941.818	108.965.014.775
Công ty Cổ phần KS Group	Chi phí liên quan đến phát hành trái phiếu	18.257.207.310	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Chi phí vận hành tòa nhà	5.811.057.328	14.813.976.732
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UNICLOUD [Trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech]	Chi phí thiết bị dự án và vận hành hệ thống	4.059.849.291	10.225.413.676
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí thi công xây dựng dự án	62.969.313.628	148.966.672.834
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	Phí dịch vụ hoa hồng môi giới	-	6.272.169.285

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

MÃU SỐ B 09a-DN/HN

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Quý 4/2021		Quý 4/2020	
		VND		VND	
Cho Vay ngắn hạn		43.400.000.000	-		
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	Cho Vay ngắn hạn	24.400.000.000	-		
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Cho Vay ngắn hạn	19.000.000.000	-		
<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>		<b>58.686.313.699</b>	<b>35.154.246.576</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Lãi đầu tư trái phiếu	2.893.150.685	2.169.863.014		
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Lãi cho vay	21.012.416.438	4.936.438.356		
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	Lãi cho vay	22.556.089.042	20.086.643.836		
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi cho vay	12.224.657.534	7.961.301.370		
<b>Thu nợ vay</b>		<b>1.398.820.000.000</b>	<b>-</b>		
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Thu nợ vay	35.000.000.000	-		
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	Thu nợ vay	32.820.000.000	-		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Thu gốc trái phiếu	1.331.000.000.000	-		
<b>Chi phí tài chính</b>		<b>232.190.503.916</b>	<b>40.342.465.753</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí lãi vay	12.426.027.397	40.342.465.753		
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	Chi phí phải trả liên quan đến trái phiếu đã phát	109.016.858.247	-		
Công ty Cổ phần KS Group	Chi phí lãi trái phiếu phát hành	92.490.410.962	-		
Công ty Cổ phần KS Group	Chi phí môi giới trái phiếu	18.257.207.310	-		



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

**MÃU SỐ B 09a-DN/HN**

**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 31/12/2021		Tại ngày 31/12/2020	
		VND	VND	VND	VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>					
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải thu từ dịch vụ	-	-	5.760.143.133	
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 Anh Dương	Phải thu từ dịch vụ	-	-	746.989.756	
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Phải thu từ dịch vụ	-	-	746.989.756	
Công ty Cổ phần 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</b>					
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise Việt Nam	Trả trước cho hợp đồng thi công xây dựng	-	-	240.750.000.000	
				240.750.000.000	

367  
CỘNG  
CÓ P  
HÁT T  
INS  
OM  
PH

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

**MÃ SỐ B 09a-DN/HN**

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 31/12/2020
		VND	VND
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>		<b>475.233.993.387</b>	<b>629.512.999.928</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải thu từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần, lãi	450.000.000.000	480.739.726.027
Công ty Cổ phần Vinamincó Khánh Hòa	Lãi dự thu từ cho vay	-	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
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi dự thu từ cho vay	24.030.479.453	28.180.479.453
Công ty TNHH kinh doanh bất động sản Kinh Bắc	Lãi dự thu từ cho vay	-	17.357.369.862
Công ty Cổ phần Quán lý và Vận hành S-Service	Phải thu từ thu hộ và chi hộ	1.000.082.354	4.028.391.079
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu từ chi hộ	203.431.580	-
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</b>		<b>1.695.092.500.000</b>	<b>2.414.650.000.000</b>
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Phải thu về cho vay ngắn hạn	591.512.500.000	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Vinamincó Khánh Hòa	Phải thu về cho vay ngắn hạn	715.580.000.000	931.000.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Phải thu về cho vay ngắn hạn	388.000.000.000	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</b>		<b>430.000.000.000</b>	<b>430.000.000.000</b>
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Phải thu về cho vay dài hạn	430.000.000.000	430.000.000.000
<b>Trái phiếu nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>		<b>-</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

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

**MÃU SỐ B 09a-DN/HN**

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày 31/12/2021		Tại ngày 31/12/2020	
		VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán ngắn hạn		428.937.067.667	335.881.377.969		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải trả chi phí thi công xây dựng và phí quản lý dự án	346.812.358.992	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	-	8.438.025.464		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Phải trả chi phí quảng cáo	-	727.709.041		
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	Phải trả chi phí dịch vụ hoa hồng, môi giới và	-	17.053.181.659		
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn	103.184.999	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	52.151.606.476	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		

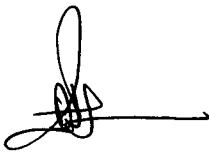
**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**


**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**


<b>Bên liên quan</b>	<b>Nội dung nghiệp vụ</b>	<b>Chưa là bên liên quan</b>
		<b>VND</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>		<b>5.000.000.000</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	207.589.138.000
		-
<b>Vay ngắn hạn</b>		<b>1.920.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Vay dài hạn tới hạn trả	1.900.000.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Vay ngắn hạn	20.000.000.000
		-
<b>Vay dài hạn</b>		<b>15.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Technology	Vay dài hạn	15.000.000.000
		-
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		<b>265.154.794.520</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 lãi trái phiếu phát hành	265.054.794.520
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Trích trước chi ví voucher	100.000.000
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Lợi nhuận phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư	-
		2.222.432.877

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

	Quý 4/2021	Quý 4/2020
	VND	VND
Lương thưởng và các khoản phúc lợi khác	1.584.306.607	1.058.709.793
Bà Đỗ Thị Định	493.000.000	-
Ông Bùi Văn Tư	251.538.643	290.713.200
Ông Đỗ Văn Trường		
Bà Dương Thị Thu Hiền	150.000.000	200.000.000
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	479.795.964	393.468.000
Bà Lê Thị Hoàng Phương	209.972.000	174.528.593
	1.584.306.607	1.058.709.793

  
Đỗ Ngọc Anh  
Người lập biểu

  
Nguyễn Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng

  
Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc



Ngày 28 tháng 1 năm 2022