

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

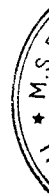
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

(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 RIÊNG

Quý 4 Năm 2021



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	6 - 7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	8 - 36

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát Triển Sunshine Homes (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho năm 2021.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Thành viên và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong 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
Bà Nguyễn Thủy Nguyên	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	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2021)
Ông Bùi Văn Tư	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 26 tháng 02 năm 2021, bổ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2021)
	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 26 tháng 02 năm 2021, miễn nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2021)
Ông Đỗ Văn Trường	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 26 tháng 02 năm 2021)
Bà Dương Thị Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị 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 riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm hoạt động kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 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 02-DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.551.243.207.916	2.736.735.087.685
I. Tiền	110	4	87.347.705.462	11.533.443.817
1. Tiền	111		87.347.705.462	11.533.443.817
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5		1.200.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	1.200.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.150.877.805.357	1.156.910.761.665
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	30.461.875.124	69.668.889.232
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	12.647.838.093	18.520.109.018
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		5.000.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	1.102.768.092.140	1.068.721.763.415
IV. Hàng tồn kho	140		296.271.969.722	342.129.647.093
1. Hàng tồn kho	141	9	296.271.969.722	342.129.647.093
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		16.745.727.375	26.161.235.110
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	15.819.342.344	16.494.670.470
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	7.498.151.386
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17	926.385.031	2.168.413.254
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.638.424.426.025	2.595.314.764.003
I. Tài sản cố định	220		49.152.741.652	54.709.250.140
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	40.654.581.656	46.011.090.140
- Nguyên giá	222		70.871.241.532	70.871.241.532
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(30.216.659.876)	(24.860.151.392)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	8.498.159.996	8.698.160.000
- Nguyên giá	228		8.698.160.000	8.698.160.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(200.000.004)	-
II. Bất động sản đầu tư	230	13	57.298.363.090	88.138.647.421
- Nguyên giá	231		95.424.353.542	95.105.921.724
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(38.125.990.452)	(6.967.274.303)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		77.523.321.283	64.832.296.054
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	77.523.321.283	64.832.296.054
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	2.454.450.000.000	2.387.634.570.388
1. Đầu tư vào công ty con	251		2.454.450.000.000	2.187.450.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	201.450.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	(1.265.429.612)
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		4.189.667.633.941	5.332.049.851.688

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

MẪU SỐ B 02-DN

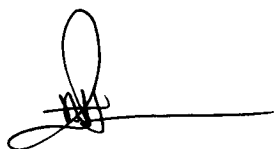
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm		Số đầu năm	
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.092.089.871.435		2.387.034.610.215	
I. Nợ ngắn hạn	310		960.218.976.143		2.371.474.476.615	
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	135.312.528.223		278.521.784.136	
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	130.393.769.910		184.208.450.890	
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	40.453.482.139		116.125.212.115	
4. Phải trả người lao động	314		8.843.000.505		6.958.815.218	
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	95.214.906.108		177.060.310.601	
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	19	333.198.500		1.583.023.300	
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	243.168.090.758		377.016.880.355	
8. Vay ngắn hạn	320	21	306.500.000.000		1.230.000.000.000	
II. Nợ dài hạn	330		131.870.895.292		15.560.133.600	
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	19	642.526.600		560.133.600	
2. Vay dài hạn	338	21	131.000.000.000		15.000.000.000	
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342		228.368.692		-	
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.097.577.762.506		2.945.015.241.473	
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	3.097.577.762.506		2.945.015.241.473	
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.500.000.000.000		2.500.000.000.000	
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		597.577.762.506		445.015.241.473	
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		445.015.241.473		431.631.308.538	
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/ năm trước	421b		152.562.521.033		13.383.932.935	
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		4.189.667.633.941		5.332.049.851.688	



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 riêng này

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

MẪU SỐ B 02-DN

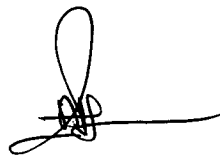
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH



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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Thuyết		Quý 4 năm 2021	Quý 4 năm 2020	Năm nay	Năm trước
	Mã số	minh				
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	47.538.278.079	78.946.991.483	337.886.304.563	295.013.855.792
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		47.538.278.079	78.946.991.483	337.886.304.563	295.013.855.792
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	24	26.965.618.009	63.440.335.034	159.515.904.454	221.723.067.672
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		20.572.660.070	15.506.656.449	178.370.400.109	73.290.788.120
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	2.920.616.418	49.020.305.108	182.228.996.925	159.375.852.543
6. Chi phí tài chính	22	26	4.312.701.969	37.012.580.002	112.789.887.883	135.883.518.894
- Trong đó: Chi phí lãi vay		23	4.312.701.969	33.762.100.456	104.777.542.153	133.862.100.456
7. Chi phí bán hàng	25	27	2.087.842.412	(1.111.952.044)	8.170.799.159	28.458.850.540
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	5.519.747.064	10.748.636.477	33.188.860.162	18.725.741.472
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22-25-26))	30		11.572.985.043	17.877.697.122	206.449.849.830	49.598.529.757
10. Thu nhập khác	31		706.576.597	97.708.503	1.784.392.437	410.802.830
11. Chi phí khác	32	28	2.800.775.632	5.673.284.750	13.834.453.543	28.536.649.401
12. (Lỗ) khác (40=31-32)	40		(2.094.199.035)	(5.575.576.247)	(12.050.061.106)	(28.125.846.571)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		9.478.786.008	12.302.120.875	194.399.788.724	21.472.683.186
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	29	2.386.486.258	3.444.980.851	41.837.267.691	8.088.750.251
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		7.092.299.750	8.857.140.024	152.562.521.033	13.383.932.935



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 riêng này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

Đơn vị: VND

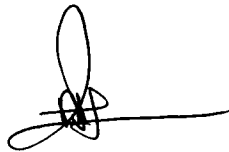
CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	194.399.788.724	21.472.683.186
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	36.715.224.637	7.449.848.647
Các khoản dự phòng	03	(1.037.060.920)	(201.179.439)
Lỗ 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	(182.228.996.925)	(158.850.000.000)
Chi phí lãi vay	06	104.777.542.153	133.862.100.456
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	152.626.497.669	3.734.068.111
Thay đổi các khoản phải thu	09	39.257.358.069	2.508.263.325.309
Thay đổi hàng tồn kho	10	45.857.677.371	98.871.330.894
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(488.566.463.534)	(537.956.108.546)
Thay đổi chi phí trả trước	12	675.328.126	5.089.162.924
Tiền lãi vay đã trả	14	(135.090.963.321)	(1.838.356.000)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(75.586.738.836)	(42.487.632.786)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(460.827.304.456)	2.033.675.789.906
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(23.639.947.508)	(16.217.364.125)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.200.000.000.000	-
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(267.000.000.000)	(2.187.450.000.000)
4. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	302.362.790.657	73.637.209.343
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	132.418.722.952	525.852.543
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	1.344.141.566.101	(2.129.504.302.239)

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Đơn vị: VND	
		Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	530.431.000.000	88.200.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.337.931.000.000)	(43.200.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(807.500.000.000)	45.000.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	75.814.261.645	(50.828.512.333)
Tiền đầu năm	60	11.533.443.817	62.362.571.411
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái	61	-	(615.261)
Tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	87.347.705.462	11.533.443.817


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 riêng này

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 03 năm 2015 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 13 được cấp ngày 17 tháng 6 năm 2021.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 207 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

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

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
Công ty con trực tiếp				
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Tầng 11, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam	100.00%	100.00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty con gián tiếp				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam	94.00%	94.00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

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

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:

Ước tính kế toán

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và 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.

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 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.

Đầu tư vào công ty con

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc kỳ kế toán theo các quy định 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 trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm các chi phí xây dựng dở dang của dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại tại số 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội (Dự án “Sunshine Center”).

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc chi phí xây dựng dở dang của dự án Sunshine Center bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án. Giá 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 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:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	35
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	5

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và phần mềm 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 nhà cửa, vật kiến trúc do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

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

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	35 - 45
Bất động sản đầu tư khác	4 - 5

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm khoản chi phí hoa hồng, thưởng bán hàng, hỗ trợ lãi suất và các khoản chi phí trả trước khác.

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

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Ghi nhận doanh thu

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

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

- (d) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản

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

Công ty áp dụng quy định của Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ Kế toán Doanh nghiệp về việc ghi nhận doanh thu từ tiền cho thuê tài sản. Theo đó, đối với trường hợp thời gian cho thuê chiếm hơn 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- (b) Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- (c) Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- (d) Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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

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

Chi phí đi vay

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

Thuế

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

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

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

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

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

Các khoản lỗ về thuế sẽ được kiểm tra và phê duyệt bởi cơ quan thuế địa phương và có thể được kết chuyển sang để bù trừ với lợi nhuận tính thuế của Công ty nhưng không quá 5 năm tiếp theo kể từ năm phát sinh lỗ về thuế. Công ty không có tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại nào được ghi nhận liên quan đến khoản lỗ tính thuế này do không chắc chắn về khả năng thực hiện trong tương lai.

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	4.138.453.919	1.076.141.845
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	83.209.251.543	10.457.301.972
Các khoản tương đương tiền	-	-
	87.347.705.462	11.533.443.817

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
- Trái phiếu (i)	-	-	1.200.000.000.000	1.200.000.000.000
	-	-	1.200.000.000.000	1.200.000.000.000

(i) Thể hiện khoản đầu tư 12.000.000 trái phiếu (mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu) được phát hành bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine - bên liên quan của Công ty, 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. Công ty đã thu hồi khoản đầu tư này.

b. Đầu tư góp vốn vào công ty con

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	2.454.450.000.000	-	2.187.450.000.000	-
	2.454.450.000.000	-	2.187.450.000.000	-

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Sunshine AM (i)	-	-	201.450.000.000	(1.265.429.612)
	-	-	201.450.000.000	(1.265.429.612)

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đã thoái hết toàn bộ phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Sunshine AM (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 10,07%).

Trong kỳ, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng lần lượt 1,34% vốn góp tương đương 268.600 cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine AM cho bà Vũ Thị Tuyết với giá chuyển nhượng là 37.600.000.000 VND, 2,69% vốn góp tương đương 537.200 cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine AM cho Ông Ngô Duy Đông với giá chuyển nhượng là 75.200.000.000 VND và 6,04% vốn góp tương đương 120.870 cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine AM cho Bà Điều Thị Hồng với giá chuyển nhượng là 169.200.000.000 VND. Tại ngày 31/12/2021 Công ty đã thu hồi được toàn bộ số tiền liên quan đến giao dịch chuyển nhượng cổ phần nói trên.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
a. Phải thu ngắn hạn khách hàng không là bên liên quan	30.461.875.124	52.535.357.579
Phải thu khách hàng mua căn hộ Dự án Sunshine Center	30.245.965.354	27.803.530.035
Bà Vũ Thị Tuyết	-	20.362.790.657
Công ty Cổ phần Vimeco	-	3.876.174.044
Khác	215.909.770	492.862.843
b. Phải thu khách hàng ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	-	17.133.531.653
	30.461.875.124	69.668.889.232

- (i) Thể hiện các khoản phải thu bà Vũ Thị Tuyết liên quan đến việc chuyển nhượng vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Sunshine AM. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã thu hồi được toàn bộ số tiền liên quan đến giao dịch này (như trình bày tại Thuyết minh số 5).

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty TNHH Mai Trang	3.883.262.001	3.883.262.001
Công ty Cổ phần Liên Vũ	2.280.000.000	2.280.000.000
Công ty Cổ phần THH Decor	1.664.798.548	2.750.296.245
Công ty Cổ phần Contech Group	313.337.323	2.219.650.570
Khác	4.506.440.221	7.386.900.202
	12.647.838.093	18.520.109.018

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
a. Phải thu ngắn hạn khác không là bên liên quan	652.768.092.140	587.067.879.053
Ông Đỗ Văn Trung (i)	458.800.000.000	458.800.000.000
Công ty TNHH Mai Trang (ii)	126.666.420.775	125.680.221.912
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	95.463.365	2.587.657.141
b. Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan	450.000.000.000	481.653.884.362
(Chi tiết tại Thuyết minh số 31)		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	450.000.000.000	480.739.726.027
- <i>Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)</i>	450.000.000.000	450.000.000.000
- <i>Lãi trái phiếu dự thu</i>	-	30.739.726.027
Các bên liên quan khác	-	914.158.335
	<u>1.102.768.092.140</u>	<u>1.068.721.763.415</u>

- (i) Thể hiện các khoản đặt cọc mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ - bên liên quan của Công ty, Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản AMG và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng 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 RIÊNG (Tiếp theo)**

MẪU SỐ B 09-DN

STT	Đối tượng nhận đặt cọc	Cổ phần của Công ty	Dự án sở hữu	Địa điểm triển khai	Tổng diện tích đất (m2)	Tỷ lệ sở hữu nhận chuyển nhượng (%)	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 Quán 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
								1.665.400.000.000	928.800.000.000

(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 cụ thể và không có tài sản đảm bảo. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng 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 (m2)	Địa điểm thực hiện Dự án	Tình trạng	Số cuối kỳ
1.	Dự án Sunshine Center	6.695	Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đã mở bán	126.666.420.775

9. HÀNG TỒN KHO

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Chi phí xây dựng dở dang dự án Sunshine Center - 16 Phạm Hùng (i)	296.271.969.722	333.860.273.875
Chi phí xây dựng dở dang dự án Sunshine Garden	-	8.269.373.218
	<u>296.271.969.722</u>	<u>342.129.647.093</u>

Thể hiện chi phí xây dựng dở dang các căn hộ tại dự án Sunshine Center. Các tài sản này được dùng làm tài sản bảo đảm cho một đối tác của Công ty.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	11.629.870.964	8.895.184.621
Chi phí hoa hồng đại lý và thưởng bán hàng (i)	3.372.450.219	7.475.624.213
Khác	817.021.161	123.861.636
	<u>15.819.342.344</u>	<u>16.494.670.470</u>

- (i) Chi phí hỗ trợ lãi suất, chi phí hoa hồng đại lý và thưởng bán hàng được Công ty ghi nhận cho các hợp đồng bán hàng tại Dự án Sunshine Center. 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 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo doanh thu ghi nhận tương ứng.

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	22.355.346.078	48.353.395.454	162.500.000	70.871.241.532
Số dư cuối kỳ	22.355.346.078	48.353.395.454	162.500.000	70.871.241.532
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	798.405.217	23.899.246.175	162.500.000	24.860.151.392
Khấu hao trong kỳ	638.724.168	4.717.784.316	-	5.356.508.484
Số dư cuối kỳ	1.437.129.385	28.617.030.491	162.500.000	30.216.659.876
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	21.556.940.861	24.454.149.279	-	46.011.090.140
Tại ngày cuối kỳ	20.918.216.693	19.736.364.963	-	40.654.581.656

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 216.954.545 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 216.954.545 VND).

Các tài sản này được dùng làm tài sản bảo đảm cho một đối tác của Công ty.

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	7.698.160.000	1.000.000.000	8.698.160.000
Số dư cuối kỳ	7.698.160.000	1.000.000.000	8.698.160.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	-	-	-
Khấu hao trong năm	-	200.000.004	200.000.004
Số dư cuối kỳ	-	200.000.004	200.000.004
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	7.698.160.000	1.000.000.000	8.698.160.000
Tại ngày cuối năm	7.698.160.000	799.999.996	8.498.159.996

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
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	93.590.868.087	1.515.053.637	95.105.921.724
Tăng trong năm	-	318.431.818	318.431.818
Số dư cuối năm	93.590.868.087	1.833.485.455	95.424.353.542
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	6.638.443.874	328.830.429	6.967.274.303
Khấu hao trong năm	30.764.185.996	394.530.153	31.158.716.149
Số dư cuối năm	37.402.629.870	723.360.582	38.125.990.452
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	86.952.424.213	1.186.223.208	88.138.647.421
Tại ngày cuối năm	56.188.238.217	1.110.124.873	57.298.363.090

Chi tiết bất động sản đầu tư như sau:

Đơn vị: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào tại Phú Thượng, Tây Hồ, Hà Nội	66.088.046.682	8.789.683.592	57.298.363.090	65.769.614.864	6.897.425.953	58.872.188.911
Sàn thương mại tầng 1 thuộc 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
	95.424.353.542	38.125.990.452	57.298.363.090	95.105.921.724	6.967.274.303	88.138.647.421

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án Sunshine Center - 16 Phạm Hùng (i)	77.523.321.283	64.503.279.450
Khác	-	329.016.604
	77.523.321.283	64.832.296.054

(i) Thể hiện giá trị phần diện tích riêng thuộc sở hữu của chủ đầu tư gồm diện tích văn phòng, sàn thương mại chưa cho thuê và các tài sản liên quan tại dự án Sunshine Center. Các tài sản này được dùng làm tài sản bảo đảm cho một đối tác của Công ty.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	VND	Giá trị	VND
		Số có khả năng trả nợ		Số có khả năng trả nợ
a. Phải trả người bán ngắn hạn không là bên liên quan	53.230.119.548	53.230.119.548	98.293.577.429	98.293.577.429
Công ty Cổ phần HASKY	16.370.645.922	16.370.645.922	36.040.893.073	36.040.893.073
Công ty Cổ phần Vimeco	16.635.028.600	16.635.028.600	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 Tư vấn Đầu tư Phát triển Xây dựng và Thiết bị phòng cháy chữa cháy	2.777.357.490	2.777.357.490	4.321.180.490	4.321.180.490
Công ty TNHH Tập đoàn thang máy Thiết bị Thăng Long	9.250.240.000	9.250.240.000	-	-
Khác	1.929.728.558	1.929.728.558	13.897.458.888	13.897.458.888
b. Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	82.082.408.675	82.082.408.675	180.228.206.707	180.228.206.707
	135.312.528.223	135.312.528.223	278.521.784.136	278.521.784.136

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Khách hàng trả tiền trước mua căn hộ tại dự án Sunshine Center	130.393.769.910	184.208.450.890
	<u>130.393.769.910</u>	<u>184.208.450.890</u>

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

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong năm</u>	<u>Số đã thực nộp/ bù trừ trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	2.168.413.254	3.189.300.950	1.947.272.727	926.385.031
	<u>2.168.413.254</u>	<u>3.189.300.950</u>	<u>1.947.272.727</u>	<u>926.385.031</u>
b. Các khoản phải trả				
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	26.182.003.943	30.965.008.639	55.964.933.497	1.182.079.085
Thuế thu nhập doanh nghiệp	74.223.054.169	38.647.966.741	73.639.466.109	39.231.554.801
Thuế thu nhập cá nhân	377.838.324	2.298.750.564	2.636.740.635	39.848.253
Các loại thuế khác	15.342.315.679	3.876.648.057	19.218.963.736	-
	<u>116.125.212.115</u>	<u>75.788.374.001</u>	<u>151.460.103.977</u>	<u>40.453.482.139</u>

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Chi phí trích trước tạm tính thành phẩm bất động sản đã bán và tạm tăng tài sản cố định, bất động sản đầu tư	84.176.795.778	130.523.897.816
Lãi vay phải trả	421.282.192	30.734.703.360
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách	-	4.264.426.888
Chi phí phải trả khác	10.616.828.138	11.537.282.537
	<u>95.214.906.108</u>	<u>177.060.310.601</u>
Trong đó:		
Chi phí phải trả các bên liên quan (chi tiết xem tại Thuyết minh số 31)	-	2.222.432.877

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	333.198.500	1.583.023.300
	333.198.500	1.583.023.300
b. Dài hạn		
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	642.526.600	560.133.600
	642.526.600	560.133.600

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
a. Phải trả ngắn hạn khác không là bên liên quan	238.168.090.758	168.819.779.720
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Sunshine Center (i)	75.312.781.839	66.906.060.046
Phải trả do thanh lý hợp đồng bất động sản mua bán	-	90.072.512.045
Kinh phí bảo trì tòa nhà Sunshine Center (ii)	12.689.642.627	10.916.963.237
Nhận ký cược, ký quỹ ngắn hạn	150.000.000.000	-
Khác	165.666.292	924.244.392
b. Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	5.000.000.000	208.197.100.635
	243.168.090.758	377.016.880.355

- (i) 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.
- (ii) Phản ánh khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Center và được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà sau khi thành lập.

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

MẪU SỐ B 09-DN

21. VAY	Số đầu năm	Trong năm			Số cuối năm
		VND	VND	VND	
a. Vay ngắn hạn					
	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Số có khả năng trả nợ	Giá trị/ Giảm
	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	30.000.000.000	399.431.000.000	122.931.000.000	306.500.000.000	306.500.000.000
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 Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh (i)	-	306.500.000.000	-	306.500.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc - bên liên quan của Công ty Ông Phạm Văn Hữu	-	2.311.000.000	2.311.000.000	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	1.200.000.000.000	-	1.200.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội	1.200.000.000.000	-	1.200.000.000.000	-	-
	1.230.000.000.000	399.431.000.000	1.322.931.000.000	306.500.000.000	306.500.000.000

(i) Thể hiện khoản vay theo hình thức chuyển khoản không có tài sản đảm bảo từ 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 và Hợp đồng số 03.2021/HSVV/TM-XDSS ngày 25 tháng 11 năm 2021 có thời hạn 04 tháng. Lãi vay trả cuối thời hạn vay. Gốc vay được trả vào ngày đáo hạn của khoản vay hoặc bất kỳ thời điểm nào trước hạn phụ thuộc vào bên đi vay.

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

MẪU SỐ B 09-DN

b. Vay dài hạn

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	VND		VND		VND	
	Số có khả năng trả nợ	Giá trị/ Tăng	Giảm	Số có khả năng trả nợ	Giá trị/ Giảm	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội	1.200.000.000.000	-	1.200.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology - bên liên quan của Công ty	15.000.000.000	-	15.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh (i)	-	131.000.000.000	-	-	131.000.000.000	131.000.000.000
Trong đó:	1.215.000.000.000	131.000.000.000	1.215.000.000.000	131.000.000.000	131.000.000.000	131.000.000.000
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	1.200.000.000.000	-	-	-	-	-
- Số phải trả sau 12 tháng	15.000.000.000	-	-	-	15.000.000.000	131.000.000.000

(i) Thẻ hiện khoản vay theo hình thức chuyển khoản, 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.

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	2.500.000.000.000	431.631.308.538	2.931.631.308.538
Lợi nhuận trong năm	-	13.383.932.935	13.383.932.935
Số dư đầu năm nay	2.500.000.000.000	445.015.241.473	2.945.015.241.473
Lợi nhuận trong năm	-	152.562.521.033	152.562.521.033
Số dư cuối kỳ này	2.500.000.000.000	597.577.762.506	3.097.577.762.506

Vốn điều lệ

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 13 ngày 17 tháng 6 năm 2021, vốn điều lệ của của Công ty là 2.500.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 2.500.000.000.000 VND).

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

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 4/2021	Quý 4/2020
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	14.356.991.340	65.976.590.830
Doanh thu phí quản lý dự án	17.444.840.267	10.585.228.693
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	282.949.200	1.095.540.000
Doanh thu hoạt động xây dựng	14.709.113.639	-
Doanh thu khác	744.383.633	1.289.631.960
	47.538.278.079	78.946.991.483
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	32.509.862.997	11.291.155.002

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 4/2021	Quý 4/2020
	VND	VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và cho thuê diện tích sàn thương mại, tầng hầm (bao gồm điều chỉnh giá vốn do quyết toán hợp đồng)	(1.913.093.668)	44.412.845.406
Giá vốn phí quản lý dự án	15.858.945.697	9.622.935.176
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	478.377.002	8.677.081.235
Giá vốn hoạt động xây dựng	11.042.487.763	-
Giá vốn khác	1.498.901.215	727.473.217
	26.965.618.009	63.440.335.034

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 4/2021	Quý 4/2020
	VND	VND
Lãi trái phiếu	2.893.150.685	32.909.589.042
Lãi từ chuyển nhượng vốn góp tại Công ty Cổ phần Sunshine AM	-	16.110.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	27.465.733	716.066
	2.920.616.418	49.020.305.108
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	2.893.150.685	32.909.589.042

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

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Quý 4/2021</u>	<u>Quý 4/2020</u>
	VND	VND
Lãi tiền vay và trái phiếu	4.312.701.969	33.762.100.456
(Hoàn nhập) dự phòng khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Sunshine AM	-	1.028.046.669
Khác	-	2.222.432.877
	<u>4.312.701.969</u>	<u>37.012.580.002</u>

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

	<u>Quý 4/2021</u>	<u>Quý 4/2020</u>
	VND	VND
Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	861.419.481	3.387.167.177
Chi phí thưởng nhân viên môi giới	208.888.889	1.114.444.444
Chi phí quảng cáo, quà tặng	191.250.000	-
Chi phí hỗ trợ lãi suất khách hàng mua nhà tại dự án Sunshine Center	826.284.043	219.782.821
Phân loại lại chi phí bán hàng sang giá vốn	-	(5.833.346.486)
	<u>2.087.842.413</u>	<u>(1.111.952.044)</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	1.938.201.469	2.755.554.679
Chi phí khấu hao	1.192.935.063	983.254.015
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.932.661.433	3.915.742.673
Chi phí khác	633.327.509	3.094.085.110
	<u>7.697.125.474</u>	<u>10.748.636.477</u>

28. CHI PHÍ KHÁC

	<u>Quý 4/2021</u>	<u>Quý 4/2020</u>
	VND	VND
Chi phí phạt chậm nộp thuế	(1.204.556.710)	3.685.266.647
Chi phí hỗ trợ lãi suất các căn hộ đã thanh lý	3.531.160.370	3.174.319.528
Chi phí phạt thanh lý hợp đồng và phạt chậm bàn giao	95.528.664	(1.846.525.608)
Khác	378.643.308	660.224.183
	<u>2.800.775.632</u>	<u>5.673.284.750</u>

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

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	<u>Quý 4/2021</u>	<u>Quý 4/2021</u>
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	2.386.486.258	3.444.980.851
	2.386.486.258	3.444.980.851

30. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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

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

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

31. 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 Tập Đoàn Công Nghệ UniCloud (Tên cũ: 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 Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Công ty cùng cổ đông góp vốn
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Công ty cùng cổ đông góp vốn
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Công ty 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 Sunshine Marina Nha Trang	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 CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Quý 4/2021	Quý 4/2020
		VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ (Thuyết minh số 23)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Doanh thu phí quản lý dự án	32.509.862.997	10.776.137.784
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu cho thuê xe ô tô	17.444.840.267	10.585.228.693
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu cho thuê văn phòng	190.909.091	190.909.091
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Doanh thu hoạt động xây dựng	165.000.000	-
		14.709.113.639	-
Mua hàng hóa, dịch vụ			
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Chi phí thi công hoàn thiện dự án	11.631.683.600	27.502.751.383
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Chi phí vận hành tòa nhà Sunshine Center	7.514.941.818	21.641.489.852
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Công Nghệ Unicolor	Chi phí dịch vụ hoa hồng, môi giới và lắp đặt thiết bị dự án	693.866.999	2.843.602.409
		3.331.933.875	3.017.659.122
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn	90.940.908	-
Phí dịch vụ chi hộ			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Phí dịch vụ chi hộ	1.448.648.323	427.261.420
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phí dịch vụ chi hộ	318.181.818	-
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Phí dịch vụ chi hộ	985.011.959	427.261.420
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phí dịch vụ chi hộ	72.727.273	-
		72.727.273	-
Lãi đầu tư trái phiếu (Thuyết minh số 25)			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Lãi đầu tư trái phiếu	2.893.150.685	32.909.589.042
		2.893.150.685	32.909.589.042
Chi phí tài chính (Thuyết minh số 26)			
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Chi phí tạm tính từ Hợp đồng hợp tác đầu tư	-	2.222.432.877
		-	2.222.432.877

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

MẪU SỐ B 09-DN

Số dư chủ yếu với bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ hoạt động:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 06)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Phải thu từ phí quản lý dự án	-	17.133.531.653
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Phải thu từ dịch vụ	-	11.390.989.694
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
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải thu từ dịch vụ	-	746.989.756
		-	672.290.774
Phải thu về cho vay ngắn hạn		5.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Phải thu về cho vay ngắn hạn	5.000.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 08)		450.000.000.000	481.653.884.362
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải thu đặt cọc chuyển nhượng cổ phần và lãi dự thu từ đầu tư trái phiếu	450.000.000.000	480.739.726.027
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải thu từ thu hộ và chi hộ	-	814.158.335
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	Phải thu từ thu hộ	-	100.000.000
Trái phiếu nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 05)		1.200.000.000.000	1.200.000.000.000
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 RIÊNG (Tiếp theo)**

MẪU SỐ B 09-DN

	VND	VND
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 15)	82.082.408.675	180.228.206.707
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	52.151.606.476	96.200.715.256
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	29.869.917.200	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	-	7.360.147.430
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	60.884.999	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	-	51.754.196.261
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	-	13.740.610.033
Công ty Cổ phần Sunshine AM	-	6.285.190.397
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	-	4.632.516.250
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	-	254.831.080
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)	5.000.000.000	208.197.100.635
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	-	207.589.138.000
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	-	607.962.635
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 21)	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	-	20.000.000.000
Vay dài hạn (Thuyết minh số 21)	-	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	-	15.000.000.000
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 18)	-	2.222.432.877
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	-	2.222.432.877

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

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và Thù lao của Hội đồng Quản trị trong kỳ:

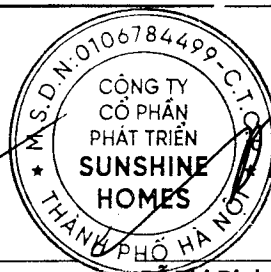
	Quý 4/2021	Quý 4/2020
	VND	VND
Lương thưởng và các khoản phúc lợi khác của Ban Tổng Giám đốc	1.584.306.607	1.058.709.793
Bà Đỗ Thị Định	493.000.000	-
Ông Bùi Văn Tư	251.538.643	290.713.200
Bà Dương Thị Thu Hiền	150.000.000	200.000.000
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	479.795.964	393.468.000
Bà Lê Thị Hoàng Phương	209.972.000	174.528.593
Thù lao của Hội đồng Quản trị	-	-
	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 01 năm 2022