

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2022

Tháng 4 năm 2022

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 RIÊNG	8 - 31

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") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022.

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
Bà Đỗ Thị Định	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Thành viên
Ông Lương Thành Long	Thành viên
Ông Nguyễn Xuân Anh	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc:

Bà Đỗ Thị Định	Tổng Giám đốc
Ông Bùi Văn Tư	Phó Tổng Giám đốc
Bà Dương Thị Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	Phó Tổng Giám đốc

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 03 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. 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 04 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 01-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 03 năm 2022


TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.796.484.068.540	1.551.243.207.916
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	268.917.732.879	87.347.705.462
1. Tiền	111		38.917.732.879	87.347.705.462
2. Các khoản tương đương tiền	112		230.000.000.000	-
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.133.045.197.318	1.150.877.805.357
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	31.300.239.194	30.461.875.124
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	13.872.329.349	12.647.838.093
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		5.000.000.000	5.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	1.082.872.628.775	1.102.768.092.140
III. Hàng tồn kho	140		371.933.208.323	296.271.969.722
1. Hàng tồn kho	141	9	371.933.208.323	296.271.969.722
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		22.587.930.020	16.745.727.375
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	17.055.427.014	15.819.342.344
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		3.862.549.803	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17	1.669.953.203	926.385.031
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.981.342.779.674	2.638.424.426.025
I. Tài sản cố định	220		61.586.238.831	49.152.741.652
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	53.138.078.836	40.654.581.656
- Nguyên giá	222		84.887.150.622	70.871.241.532
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(31.749.071.786)	(30.216.659.876)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	8.448.159.995	8.498.159.996
- Nguyên giá	228		8.698.160.000	8.698.160.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(250.000.005)	(200.000.004)
II. Bất động sản đầu tư	230	13	56.961.145.881	57.298.363.090
- Nguyên giá	231		95.424.353.542	95.424.353.542
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(38.463.207.661)	(38.125.990.452)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		51.745.394.962	77.523.321.283
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	51.745.394.962	77.523.321.283
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	3.811.050.000.000	2.454.450.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		3.811.050.000.000	2.454.450.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		5.777.826.848.214	4.189.667.633.941

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

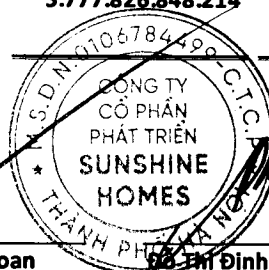
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2022

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.427.151.167.312	1.092.089.871.435
I. Nợ ngắn hạn	310		1.426.751.867.420	960.218.976.143
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	86.053.858.647	135.312.528.223
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	124.331.797.699	130.393.769.910
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	2.899.020.750	40.453.482.139
4. Phải trả người lao động	314		1.151.414.441	8.843.000.505
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	80.811.420.239	95.214.906.108
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	19	1.093.832.500	333.198.500
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	238.910.523.144	243.168.090.758
8. Vay ngắn hạn	320	21	891.500.000.000	306.500.000.000
II. Nợ dài hạn	330		399.299.892	131.870.895.292
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	19	170.931.200	642.526.600
2. Vay dài hạn	338	21	-	131.000.000.000
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342	22	228.368.692	228.368.692
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.350.675.680.902	3.097.577.762.506
I. Vốn chủ sở hữu	410	23	4.350.675.680.902	3.097.577.762.506
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.750.000.000.000	2.500.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(320.509.091)	-
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		600.996.189.993	597.577.762.506
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		597.577.762.506	445.015.241.473
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		3.418.427.487	152.562.521.033
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		5.777.826.848.214	4.189.667.633.941


Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu


Nguyễn Thị Phương Loan
Kế toán trưởng




Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

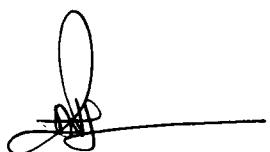
Ngày 28 tháng 04 năm 2022


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

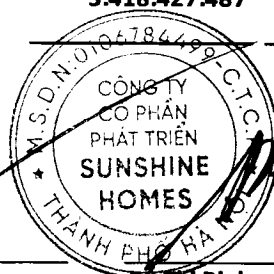
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			Quý 1 năm 2022	Quý 1 năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25	38.099.199.102	58.577.772.789
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		38.099.199.102	58.577.772.789
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	26	17.794.461.456	44.559.658.788
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		20.304.737.646	14.018.114.001
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	90.506.246	43.289.438.118
6. Chi phí tài chính	22	28	3.056.964.383	38.006.156.008
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.056.964.383	33.628.118.959
7. Chi phí bán hàng	25	29	2.575.885.132	3.355.742.534
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	8.175.111.756	7.807.449.547
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22-25-26))	30		6.587.282.621	8.138.204.030
10. Thu nhập khác	31		86.799.667	418.701.836
11. Chi phí khác	32	30	1.627.823.583	5.670.960.233
12. (Lỗ) khác (40=31-32)	40		(1.541.023.916)	(5.252.258.397)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		5.046.258.705	2.885.945.633
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	31	1.627.831.218	1.604.213.442
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		3.418.427.487	1.281.732.191


Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu


Nguyễn Thị Phương Loan
Kế toán trưởng




Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 4 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 kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022

CHỈ TIÊU		Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
Đơn vị: VND				
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1.	Lợi nhuận trước thuế	01	5.046.258.705	2.885.945.633
2.	Điều chỉnh cho các khoản:			
	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	1.919.629.120	2.060.104.974
	Các khoản dự phòng	03	-	1.167.856.227
	Lãi từ hoạt động đầu tư	05	-	(43.289.438.118)
	Chi phí lãi vay	06	3.056.964.383	33.628.118.959
3.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	10.022.852.208	(3.547.412.325)
	Thay đổi các khoản phải thu	09	52.548.044.865	11.165.895.149
	Thay đổi hàng tồn kho	10	(75.661.238.601)	41.399.150.757
	Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp)	11	(88.539.966.803)	(56.021.791.040)
	Thay đổi chi phí trả trước	12	(1.236.084.670)	949.724.376
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(39.321.554.801)	(30.000.000.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(142.187.947.802)	(36.054.433.083)
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	(23.321.515.690)	-
2.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.356.600.000.000)	-
3.	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	-	7.600.000.000
4.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	-	1.492.913
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.379.921.515.690)	7.601.492.913

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 kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	1.249.679.490.909	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	600.000.000.000	66.721.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(146.000.000.000)	(30.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	1.703.679.490.909	36.721.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	181.570.027.417	8.268.059.830
Tiền đầu năm	60	87.347.705.462	11.533.443.817
Tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	268.917.732.879	19.801.503.647



Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan
Kế toán trưởng




Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 04 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 09-DN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng 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 là Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam) được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0106784499 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu vào ngày 09 tháng 3 năm 2015 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 14 được cấp ngày 08 tháng 02 năm 2022.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2022 là 233 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 3 năm 2022 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 Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Xuân La	Số 83A Lý Thường Kiệt, phường Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	97,00%	97,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Quản Lý Vận Hành Khách Sạn & Khu Nghỉ Dưỡng MATTERHORN	Tầng 4, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	92,308%	92,308%	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và hoạt động quản lý khách sạn, văn phòng
Công ty con gián tiếp				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam	94.00%	94.00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

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

Số liệu so sánh của bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán. Số liệu so sánh của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ hoạt động 03 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2021 chưa được kiểm toán.

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng này nên đọc báo cáo cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022 để thu thập các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ.

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.
Báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022.

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

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

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.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư 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 niên độ kế toán.

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 niên độ 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:

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

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

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

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 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.

Trong năm, 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 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 riêng 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.

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 kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Tiền mặt	4.985.353.612	4.138.453.919
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	33.932.379.267	83.209.251.543
Tương đương tiền (i)	230.000.000.000	-
	268.917.732.879	87.347.705.462

(i) Thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 1 tháng, lãi suất 3,7%/năm.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư góp vốn vào công ty con

		Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
		VND	VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc
			Dự phòng
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	2.454.450.000.000	-	2.454.450.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Xuân La	756.600.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Quản Lý Vận Hành Khách Sạn & Khu Nghỉ Dưỡng MATTERHORN	600.000.000.000	-	-
	3.811.050.000.000	-	2.454.450.000.000

Tình hình hoạt động của công ty con trong kỳ như sau:

	Kết quả hoạt động kinh doanh kỳ này	Kết quả hoạt động kinh doanh kỳ trước
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Có lãi	Có lãi
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Xuân La	Có lãi	Chưa là Công ty con
Công ty Cổ phần Quản Lý Vận Hành Khách Sạn & Khu Nghỉ Dưỡng MATTERHORN	Lỗ	Chưa là Công ty con

Các giao dịch và số dư chủ yếu giữa Công ty và công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 33.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
	31.300.239.194	30.461.875.124
Phải thu khách hàng mua căn hộ Dự án Sunshine Center	31.225.777.572	30.245.965.354
Khác	74.461.622	215.909.770
	31.300.239.194	30.461.875.124

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Trả trước cho người bán không là bên liên quan	13.659.099.883	12.434.608.627
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	2.829.396.548	1.664.798.548
Công ty Cổ phần Contech Group	313.337.323	313.337.323
Khác	4.353.104.011	4.293.210.755
b. Trả trước cho người bán là bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	213.229.466	213.229.466
	13.872.329.349	12.647.838.093

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Phải thu ngắn hạn khác không là bên liên quan	632.872.628.775	652.768.092.140
Ông Đỗ Văn Trung (i)	458.800.000.000	458.800.000.000
Công ty TNHH Mai Trang (ii)	126.666.420.775	126.666.420.775
Nhận chuyển nhượng hợp đồng góp vốn đầu tư (iii)	47.206.208.000	47.206.208.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng miền Bắc	-	20.000.000.000
Khác	200.000.000	95.463.365
b. Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	450.000.000.000	450.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine		
- Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)	450.000.000.000	450.000.000.000
	1.082.872.628.775	1.102.768.092.140

- (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. 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:

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Chi phí xây dựng dở dang dự án Sunshine Center (i)	321.592.029.799	296.271.969.722
Chi phí xây dựng dở dang khác	50.341.178.524	-
	371.933.208.323	296.271.969.722

(i) 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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	12.858.817.964	11.629.870.964
Chi phí hoa hồng đại lý và thưởng bán hàng (i)	2.467.532.931	3.372.450.219
Khác	1.729.076.119	817.021.161
	17.055.427.014	15.819.342.344

(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	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	22.355.346.078	48.353.395.454	162.500.000	70.871.241.532
Tăng trong kỳ	-	14.015.909.090	-	14.015.909.090
Số dư cuối kỳ	22.355.346.078	62.369.304.544	162.500.000	84.887.150.622
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	1.437.129.385	28.617.030.491	162.500.000	30.216.659.876
Khấu hao trong kỳ	159.681.042	1.372.730.868	-	1.532.411.910
Số dư cuối kỳ	1.596.810.427	29.989.761.359	162.500.000	31.749.071.786
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư đầu kỳ	20.918.216.693	19.736.364.963	-	40.654.581.656
Số dư cuối kỳ	20.758.535.651	32.379.543.185	-	53.138.078.836

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 3 năm 2022 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 2021: 216.954.545 VND). Các phương tiện vận tải là xe ô tô với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 3 năm 2022 là 14.928.893.244 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 15.924.152.787 VND) đang được dùng làm tài sản cầm cố cho các khoản vay của Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear và Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech) - các bên liên quan của Công ty, tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

Công ty đã thế chấp tài sản cố định là tầng hầm tại Dự án Sunshine Center với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 3 năm 2022 là 20.758.535.651 VND được dùng làm tài sản đảm bảo cho một đối tác của Công ty.

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	7.698.160.000	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 kỳ	-	200.000.004	200.000.004
Khấu hao trong kỳ	-	50.000.001	50.000.001
Số dư cuối kỳ	-	250.000.005	250.000.005
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	7.698.160.000	799.999.996	8.498.159.996
Tại ngày cuối kỳ	7.698.160.000	749.999.995	8.448.159.995

13. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tài sản khác	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	93.590.868.087	1.833.485.455	95.424.353.542
Số dư cuối kỳ	93.590.868.087	1.833.485.455	95.424.353.542
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	37.402.629.870	723.360.582	38.125.990.452
Khấu hao trong kỳ	217.273.084	119.944.125	337.217.209
Số dư cuối kỳ	37.619.902.954	843.304.707	38.463.207.661
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	56.188.238.217	1.110.124.873	57.298.363.090
Tại ngày cuối kỳ	55.970.965.133	990.180.748	56.961.145.881

Chi tiết bất động sản đầu tư như sau:

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	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	9.126.900.801	56.961.145.881	66.088.046.682	8.789.683.592	57.298.363.090
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	29.336.306.860	-
	95.424.353.542	38.463.207.661	56.961.145.881	95.424.353.542	38.125.990.452	57.298.363.090

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 3 năm 2022 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 3 năm 2022 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính riêng. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Dự án Sunshine Center (i)	51.745.394.962	77.523.321.283
	51.745.394.962	77.523.321.283

(i) Thể hiện giá trị phần diện tích riêng thuộc sở hữu của chủ đầu tư gồm diện tích thương mại 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 kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Giá trị/Số có khả năng trả nợ
a. Phải trả người bán ngắn hạn không là bên liên quan	53.447.559.961	53.230.119.548
Công ty Cổ phần HASKY	16.370.645.922	16.370.645.922
Công ty Cổ phần Vimeco	16.635.028.600	16.635.028.600
Công ty TNHH Tập đoàn thang máy Thiết bị Thăng Long	9.250.900.000	9.250.240.000
Công ty Cổ phần Phú Thành	6.121.901.084	6.267.118.978
Khác	5.069.084.355	4.707.086.048
b. Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	32.606.298.686	82.082.408.675
	86.053.858.647	135.312.528.223

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Khách hàng trả tiền trước mua căn hộ tại dự án Sunshine Center	124.331.797.699	130.393.769.910
	124.331.797.699	130.393.769.910

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

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/bù trừ trong kỳ	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	926.385.031	-	-	926.385.031
Các loại thuế khác		473.961.253	1.217.529.425	743.568.172
	926.385.031	473.961.253	1.217.529.425	1.669.953.203
b. Các khoản phải trả				
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	1.182.079.085	3.379.230.348	4.561.309.433	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	39.231.554.801	1.627.831.218	39.321.554.801	1.537.831.218
Thuế thu nhập cá nhân	39.848.253	4.028.512.327	2.707.171.048	1.361.189.532
Các loại thuế khác	-	473.961.253	473.961.253	-
	40.453.482.139	9.509.535.146	47.063.996.535	2.899.020.750

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán	66.031.741.319	84.176.795.778
Lãi vay phải trả	3.478.246.575	421.282.192
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách	-	-
Chi phí phải trả khác	11.301.432.345	10.616.828.138
	80.811.420.239	95.214.906.108

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	1.093.832.500	333.198.500
	1.093.832.500	333.198.500
b. Dài hạn		
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	170.931.200	642.526.600
	170.931.200	642.526.600

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Phải trả ngắn hạn khác không là bên liên quan	238.910.523.144	238.168.090.758
Nhận đặt cọc, ký cược, ký quỹ (i)	150.000.000.000	150.000.000.000
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Sunshine Center (ii)	75.312.781.839	75.312.781.839
Kinh phí bảo trì tòa nhà Sunshine Center (iii)	13.207.884.491	12.689.642.627
Khác	389.856.814	165.666.292
b. Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Chỉ tiết tại Thuyết minh số 33)	-	5.000.000.000
	238.910.523.144	243.168.090.758

- (i) Phản ánh khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động Sản S-Việt Nam – đối tác của Công ty theo hợp đồng thực hiện độc quyền môi giới cho dự án Sunshine Center.
- (ii) Phản ánh khoản thu hộ từ chuyển nhượng bất động sản thuộc dự án Sunshine Center cho Công ty TNHH Mai Trang đối với các bất động sản thuộc phần sở hữu của Công ty TNHH Mai Trang theo hợp đồng hợp tác đầu tư.
- (iii) 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.

21. VAY

a. Vay ngắn hạn

	Số đầu kỳ	Trong kỳ		Số cuối kỳ
	VND	Tăng	Giảm	VND
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ			Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn				
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Trường Minh	306.500.000.000	600.000.000.000	15.000.000.000	891.500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và kinh doanh BĐS Việt Nam	306.500.000.000	-	15.000.000.000	291.500.000.000
		600.000.000.000		600.000.000.000
	306.500.000.000	600.000.000.000	15.000.000.000	891.500.000.000

b. Vay dài hạn

	Số đầu kỳ	Trong kỳ		Số cuối kỳ
	VND	Tăng	Giảm	VND
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ			Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn				
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Trường Minh	131.000.000.000		131.000.000.000	-
	131.000.000.000	-	131.000.000.000	-

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

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Phản ánh số dự phòng bảo hành cho các bất động sản đã hoàn thành và bàn giao tại Dự án Sunshine Center, trong thời hạn 05 năm kể từ ngày bàn giao cho khách hàng.

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2021	2.500.000.000.000	-	445.015.241.473	2.945.015.241.473
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	1.281.732.191	1.281.732.191
Số dư tại ngày 31/03/2021	2.500.000.000.000	-	446.296.973.664	2.946.296.973.664
Số dư tại ngày 01/01/2022	2.500.000.000.000	-	597.577.762.506	3.097.577.762.506
Tăng vốn trong kỳ	1.250.000.000.000	-	-	1.250.000.000.000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	3.418.427.487	3.418.427.487
Giảm khác	-	(320.509.091)	-	(320.509.091)
Số dư tại ngày 31/03/2022	3.750.000.000.000	(320.509.091)	600.996.189.993	4.350.675.680.902

Vốn điều lệ

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 14 ngày 08 tháng 02 năm 2022, vốn điều lệ của Công ty là 3.750.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 2.500.000.000.000 VND). Tại ngày 31 tháng 3 năm 2022, vốn điều lệ đã được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

	Vốn đã góp		Số đầu kỳ	
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND	%	VND	%
Ông Đỗ Anh Tuấn	2.437.500.000.000	65,0%	1.625.000.000.000	65%
Ông Đỗ Văn Trường	225.000.000.000	6,0%	150.000.000.000	6%
Cổ đông khác	1.087.500.000.000	29,0%	725.000.000.000	29%
	3.750.000.000.000	100%	2.500.000.000.000	100%

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản. Trong kỳ, Công ty và các công ty con không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào khác trọng yếu, theo đó, thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 3 năm 2022 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ hoạt động tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022 đều liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản. Theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh. Công ty không có hoạt động kinh doanh nào khác ngoài lãnh thổ Việt Nam trong kỳ này và kỳ trước; do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý.

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

25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 1/2022	Quý 1/2021
	VND	VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản và cho thuê sản phẩm thương mại	25.912.093.178	47.242.276.352
Doanh thu phí quản lý dự án	11.235.235.433	10.842.925.890
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	235.961.400	100.454.200
Doanh thu khác	715.909.091	392.116.347
	38.099.199.102	58.577.772.789
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	11.591.144.524	11.033.834.981

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 1/2022	Quý 1/2021
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản và cho thuê sản phẩm thương mại, tăng giảm (bao gồm điều chỉnh giá vốn do quyết toán)	6.565.569.079	32.900.020.873
Giá vốn phí quản lý dự án	10.213.850.394	9.857.205.354
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	549.751.611	1.159.482.146
Giá vốn khác	465.290.372	642.950.415
	17.794.461.456	44.559.658.788

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 1/2022	Quý 1/2021
	VND	VND
Lãi trái phiếu	-	32.547.945.205
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	-	10.740.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	90.506.246	1.492.913
	90.506.246	43.289.438.118
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	-	32.547.945.205

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

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 1/2022	Quý 1/2021
	VND	VND
Lãi tiền vay và trái phiếu	3.056.964.383	33.628.118.959
Trích dự phòng khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Sunshine	-	1.167.856.227
Khác	-	3.210.180.822
	3.056.964.383	38.006.156.008

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

	Quý 1/2022	Quý 1/2021
	VND	VND
Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	1.460.161.799	2.425.576.986
Chi phí thưởng nhân viên môi giới	155.723.333	716.666.667
Chi phí khác	960.000.000	213.498.881
	2.575.885.132	3.355.742.534
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	5.791.074.746	3.413.170.141
Chi phí khấu hao	316.746.533	1.417.154.559
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.594.932.955	2.771.782.805
Chi phí khác	472.357.522	205.342.042
	8.175.111.756	7.807.449.547

30. CHI PHÍ KHÁC

	Quý 1/2022	Quý 1/2021
	VND	VND
Chi phí hỗ trợ lãi suất các căn đã thanh lý	-	3.011.587.836
Chi phí phạt chậm nộp	490.231.368	2.467.315.567
Khác	1.137.592.215	192.056.830
	1.627.823.583	5.670.960.233

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý 1/2022	Quý 1/2021
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1.627.831.218	1.604.213.442

32. 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 3 năm 2022 là khoảng 98 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là khoảng 125 tỷ VND).

33. 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:

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine

Công ty Cổ phần Sunshine Homes

Công ty Cổ phần Xây dựng SCG

Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance

Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uniclcloud

Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart

Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn

Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình

Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương

Công ty Cổ phần Sunshine AM

Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology

Công ty Cổ phần S-Decoro

Mối quan hệ

Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty cùng cổ đông góp vốn

Công ty cùng cổ đông góp vốn

Công ty con trực tiếp

Công ty con gián tiếp

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

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

MẪU SỐ B 09-DN

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Quý 1/2022	Quý 1/2021
		VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ (Thuyết minh số 25)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Doanh thu phí quản lý dự án	11.591.144.524	11.033.834.981
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu cho thuê xe ô tô	11.235.235.433	10.842.925.890
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu cho thuê văn phòng	190.909.091	190.909.091
		165.000.000	-
Mua hàng hóa, dịch vụ			
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Chi phí thi công hoàn thiện dự án	5.189.991.362	9.341.005.447
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Chi phí thi công xây dựng và phí quản lý dự án	4.361.718.182	5.753.009.909
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Chi phí vận hành tòa nhà Sunshine Center	699.751.611	1.604.184.234
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicolor	Chi phí dịch vụ hoa hồng, môi giới và lắp đặt thiết bị dự án	6.408.000	1.455.676.499
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn	122.113.569	388.445.451
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Chi phí cung cấp lắp đặt thiết bị dự án	Không còn là bên liên quan	139.689.354
Phí dịch vụ chi hộ			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Phí dịch vụ chi hộ	412.283.064	801.878.360
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phí dịch vụ chi hộ	5.892.256	-
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Phí dịch vụ chi hộ	403.697.206	196.858.291
Công ty Cổ phần Sao Anh Dương	Phí dịch vụ chi hộ	-	89.269.949
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Phí dịch vụ chi hộ	-	85.523.453
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicolor	Phí dịch vụ chi hộ	-	84.838.365
Công ty Cổ phần Tập đoàn KFinance	Phí dịch vụ chi hộ	-	85.455.197
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phí dịch vụ chi hộ	-	87.690.455
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Phí dịch vụ chi hộ	-	88.028.701
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Phí dịch vụ chi hộ	-	84.213.949
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phí dịch vụ chi hộ	1.346.801	-
Lãi đầu tư trái phiếu (Thuyết minh số 27)			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Lãi đầu tư trái phiếu	1.346.801	-
Nhận gốc vay			
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc	Nhận tiền vay	-	32.547.945.205
		-	32.547.945.205
Trả gốc vay			
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Trả gốc vay	-	2.311.000.000
		-	2.311.000.000
Chi phí tài chính			
Công ty Cổ phần Sao Anh Dương	Chi phí từ Hợp đồng hợp tác đầu tư	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Chi phí lãi vay	-	20.000.000.000
		-	3.575.934.247
		-	3.210.180.822
		-	365.753.425

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 kế toán:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
		VND		VND	
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7)		213.229.466		213.229.466	
Công ty Cổ phần S-Decoro	Trả trước chi phí thi công dự án	213.229.466		213.229.466	
Phải thu về cho vay ngắn hạn		5.000.000.000		5.000.000.000	
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Phải thu về cho vay ngắn hạn	5.000.000.000		5.000.000.000	
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)		450.000.000.000		450.000.000.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải thu đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	450.000.000.000		450.000.000.000	
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 15)		32.606.298.686		82.082.408.675	
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Phải trả chi phí thi công xây dựng	31.534.245.276		52.151.606.476	
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án	1.072.053.410		29.869.917.200	
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn	-		60.884.999	
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)		-		5.000.000.000	
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải trả từ Hợp đồng bù trừ công nợ ba bên	-		5.000.000.000	

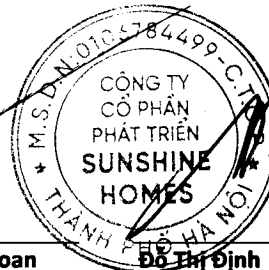


Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và Thủ lao của Hội đồng Quản trị trong kỳ:

	Quý 1/2022	Quý 1/2021
	VND	VND
Lương thưởng và các khoản phúc lợi khác của Ban Tổng Giám đốc	3.340.230.007	859.435.693
Bà Đỗ Thị Định	757.069.104	Chưa là thành viên Ban Tổng giám đốc
Ông Bùi Văn Tư	498.827.522	249.730.769
Bà Dương Thị Thu Hiền	77.185.714	138.961.538
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	847.554.472	Chưa là thành viên Ban Tổng giám đốc
Bà Lê Thị Hoàng Phương	397.879.839	193.820.309
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	761.713.356	Chưa là thành viên Ban Tổng giám đốc
Ông Đỗ Văn Trường	Không còn là thành viên Ban Tổng giám đốc	276.923.077
Thủ lao của Hội đồng Quản trị	-	-
	3.340.230.007	859.435.693

Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu

Nguyễn Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 04 năm 2022