

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

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**Quý 3 Năm 2022**

---

Tháng 10 năm 2022

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	6 - 7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	8 - 30

### **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 giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị 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 (miễn nhiệm ngày 28 tháng 6 năm 2022)
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	Phó Tổng Giám đốc

#### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động 9 tháng 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 giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Ngày 29 tháng 10 năm 2022



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh		Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>			<b>1.742.089.000.925</b>	<b>1.551.243.207.916</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>		<b>179.382.124.052</b>	<b>87.347.705.462</b>
1. Tiền	111			69.382.124.052	87.347.705.462
2. Các khoản tương đương tiền	112			110.000.000.000	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5</b>		<b>60.000.000.000</b>	<b>-</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			60.000.000.000	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>			<b>1.191.462.558.705</b>	<b>1.150.877.805.357</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6		52.511.254.407	30.461.875.124
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7		10.877.515.913	12.647.838.093
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8		5.000.000.000	5.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9		1.123.073.788.385	1.102.768.092.140
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>			<b>296.546.807.595</b>	<b>296.271.969.722</b>
1. Hàng tồn kho	141	10		296.546.807.595	296.271.969.722
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>			<b>14.697.510.573</b>	<b>16.745.727.375</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11		13.108.250.682	15.819.342.344
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152			160.000.000	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	18		1.429.259.891	926.385.031
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>			<b>3.888.829.248.350</b>	<b>2.638.424.426.025</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>			<b>59.225.373.875</b>	<b>49.152.741.652</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12		50.877.213.882	40.654.581.656
- Nguyên giá	222			86.128.741.532	70.871.241.532
- Giá trị hao mòn lũy kế	223			(35.251.527.650)	(30.216.659.876)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13		8.348.159.993	8.498.159.996
- Nguyên giá	228			8.698.160.000	8.698.160.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229			(350.000.007)	(200.000.004)
<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>14</b>		<b>56.062.491.969</b>	<b>57.298.363.090</b>
- Nguyên giá	231			95.424.353.542	95.424.353.542
- Giá trị hao mòn lũy kế	232			(39.361.861.573)	(38.125.990.452)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>			<b>101.116.571.892</b>	<b>77.523.321.283</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15		101.116.571.892	77.523.321.283
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5</b>		<b>3.671.543.042.110</b>	<b>2.454.450.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251			3.684.525.000.000	2.454.450.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254			(12.981.957.890)	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>	<b>11</b>		<b>881.768.504</b>	<b>-</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261			881.768.504	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270=100+200)	<b>270</b>			<b>5.630.918.249.275</b>	<b>4.189.667.633.941</b>

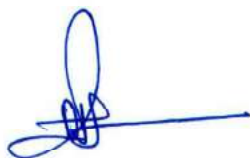
Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.227.329.268.390</b>		<b>1.092.089.871.435</b>	
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.222.584.149.127</b>		<b>960.218.976.143</b>	
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	64.578.348.301		135.312.528.223	
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	96.993.048.698		130.393.769.910	
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	22.962.754.737		40.453.482.139	
4. Phải trả người lao động	314		5.921.538.165		8.843.000.505	
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	90.113.013.665		95.214.906.108	
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		682.568.433		333.198.500	
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	176.357.877.128		243.168.090.758	
8. Vay ngắn hạn	320	21	764.975.000.000		306.500.000.000	
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>4.745.119.263</b>		<b>131.870.895.292</b>	
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	19	4.196.398.694		-	
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		295.193.100		642.526.600	
3. Vay dài hạn	338		-		131.000.000.000	
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342		253.527.469		228.368.692	
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>4.403.588.980.885</b>		<b>3.097.577.762.506</b>	
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>22</b>	<b>4.403.588.980.885</b>		<b>3.097.577.762.506</b>	
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		653.909.489.976		597.577.762.506	
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		597.577.762.506		445.015.241.473	
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/ năm trước	421b		56.331.727.470		152.562.521.033	
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>5.630.918.249.275</b>		<b>4.189.667.633.941</b>	



Đỗ Ngọc Anh  
Người lập biểu

Nguyễn Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2022

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



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

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

**MẪU SỐ B 02a-DN**

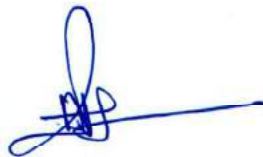
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3	Quý 3	9 tháng	9 tháng
			năm 2022	năm 2021	năm 2022	năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	67.488.608.053	200.100.119.137	164.693.438.354	290.348.026.484
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		67.488.608.053	200.100.119.137	164.693.438.354	290.348.026.484
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	25	46.098.615.217	58.404.352.496	106.187.199.572	132.550.286.445
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		21.389.992.836	141.695.766.641	58.506.238.782	157.797.740.039
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	24.109.961.682	81.627.920.560	131.020.865.154	179.308.380.507
6. Chi phí tài chính	22	28	19.922.857.179	35.724.963.617	29.935.358.575	108.477.185.914
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		8.227.833.562	33.366.666.667	16.953.400.686	100.464.840.184
7. Chi phí bán hàng	25	29	4.141.609.819	58.933.293	24.244.755.213	6.082.956.747
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	11.388.017.067	12.684.751.344	35.893.166.235	27.669.113.098
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22-25-26))	30		10.047.470.453	174.855.038.947	99.453.823.913	194.876.864.787
10. Thu nhập khác	31		572.061.232	533.433.000	822.824.101	1.077.815.840
11. Chi phí khác	32	30	1.241.256.138	1.797.321.737	23.913.189.310	11.033.677.911
12. (Lỗ) khác (40=31-32)	40		(669.194.906)	(1.263.888.737)	(23.090.365.209)	(9.955.862.071)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		9.378.275.547	173.591.150.210	76.363.458.704	184.921.002.716
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	31	2.161.712.402	34.802.119.293	20.031.731.234	39.450.781.433
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		7.216.563.145	138.789.030.917	56.331.727.470	145.470.221.283



Đỗ Ngọc Anh  
 Người lập biểu




Nguyễn Thị Phương Loan  
 Kế toán trưởng

Đỗ Thị Định  
 Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2022

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**  
 Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Đơn vị: VND	
		Kỳ này	Kỳ trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>76.363.458.704</b>	<b>184.921.002.716</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	6.420.738.898	6.187.636.974
Các khoản dự phòng	03	13.007.116.667	(1.042.803.717)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(84.101.013.703)	(179.278.767.124)
Chi phí lãi vay	06	8.227.833.562	100.464.840.184
<b>3. (Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>19.918.134.128</b>	<b>111.251.909.033</b>
Thay đổi các khoản phải thu	09	21.229.652.621	37.079.797.936
Thay đổi hàng tồn kho	10	(274.837.873)	47.514.835.519
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp)	11	(217.445.481.754)	(448.960.636.416)
Thay đổi chi phí trả trước	12	1.829.323.158	723.945.883
Tiền lãi vay đã trả	14	8.725.567.124	(67.464.840.183)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(39.321.554.801)	(71.639.466.109)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động</b>	<b>20</b>	<b>(205.339.197.397)</b>	<b>(391.494.454.337)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(50.651.162.597)	(47.597.801.717)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(60.000.000.000)	(5.000.000.000)
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.830.075.000.000)	
4. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	660.000.000.000	302.362.790.657
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận	27	945.287.675	65.819.178.082
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(1.279.780.874.922)</b>	<b>315.584.167.022</b>

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



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**  
Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
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	1.073.475.000.000	238.931.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(746.000.000.000)	(137.931.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động</b>	<b>40</b>	<b>1.577.154.490.909</b>	<b>101.000.000.000</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>92.034.418.590</b>	<b>25.089.712.685</b>
<b>Tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>87.347.705.462</b>	<b>11.533.433.817</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)</b>	<b>70</b>	<b>179.382.124.052</b>	<b>36.623.146.502</b>

Đỗ Ngọc Anh  
Người lập biểu

Nguyễn Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2022

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

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

Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng

Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm,

Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**MẪU SỐ B 09a-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 GIỮA NIÊN ĐỘ***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo***1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là "Công ty") 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 30 tháng 09 năm 2022 là 243 người (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, cho thuê xe có động cơ và hoạt động tư vấn quản lý.

**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 30 tháng 9 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
<b>Công ty con trực tiếp</b>				
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, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	100%	100%	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 PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09a-DN**

Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Số 50A, ngách 6/6, ngõ 6 phố Đội Nhân, phường Cống Vị, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	51,30%	51,30%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
<b>Công ty con gián tiếp</b> 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, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	94,00%	94,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Tầng 4, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	44,60%	64,35%	Cung cấp và lắp đặt các thiết bị nội thất, thuê và cho thuê lại các căn hộ chung cư

**Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán. Số liệu so sánh trên 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 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021 đã được soát xét.

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỶ KẾ TOÁN****Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ này nên đọc báo cáo cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022 để có được 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.

**Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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 riêng giữa niên độ:

**Ước tính kế toán**

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

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

**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 các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

***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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kỳ 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") và Biệt thự tại Dự án "Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Nobel" tọa lạc tại Sân Golf, Thôn Đa Thọ, Xã Kim Nỗ, Huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

Công ty hạch toán hàng tồn kho theo phương pháp kê khai thường xuyên. 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 gốc chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Biệt thự tại dự án Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Nobel là chi phí công trình dở dang với giá trị được xác định tương ứng với khối lượng các hạng mục công việc được hoàn thành bởi các đơn vị thầu phụ và được nghiệm thu bởi các bên. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và phần mềm máy tính 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.

### **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:

	<u>Số năm</u>
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 đại lý, thường bán hàng, hỗ trợ lãi suất và các khoản chi phí trả trước khác.

Chi phí hoa hồng đại lý, thường bán hàng 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ, 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 kỳ kế toán.



**Ghi nhận doanh thu**

***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

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

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

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

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; 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 từ các khoản đầu tư và lãi tiền gửi***

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

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.

### Chi phí đi vay

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

### Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác 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 giữa niên độ và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

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

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

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 kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Tiền mặt	4.572.561.683	4.138.453.919
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	64.809.562.369	83.209.251.543
Các khoản tương đương tiền	110.000.000.000	-
	<b>179.382.124.052</b>	<b>87.347.705.462</b>

- (i) Thể hiện giá trị các hợp đồng tiền gửi của Công ty với kỳ hạn 1 tháng, lãi suất 2,95%/năm tại Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn	60.000.000.000	60.000.000.000	-	-
	<b>60.000.000.000</b>	<b>60.000.000.000</b>	-	-

- (i) Thể hiện giá trị hợp đồng tiền gửi của Công ty với kỳ hạn 4 tháng, lãi suất 3,35%/năm tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

b. Đầu tư 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 Sao Ánh Dương	473.475.000.000	(12.981.957.890)	-	-
	<b>3.684.525.000.000</b>	<b>(12.981.957.890)</b>	<b>2.454.450.000.000</b>	-

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
<b>a. Phải thu ngắn hạn khách hàng không là bên liên quan</b>		
Phải thu khách hàng mua căn hộ Dự án Sunshine Center	34.255.212.412	30.245.965.354
Khác	2.268.703.158	215.909.770
<b>b. Phải thu khách hàng ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)</b>	<b>15.987.338.837</b>	-
	<b>52.511.254.407</b>	<b>30.461.875.124</b>

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>a. Trả trước cho người bán không là bên liên</b>	<b>10.877.515.913</b>	<b>12.434.608.627</b>
Công ty TNHH Mai Trang	3.883.262.001	3.883.262.001
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
Công ty Cổ phần Liên Vũ	-	2.280.000.000
Khác	3.851.520.041	4.293.210.755
<b>b. Trả trước cho người bán là bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	<b>-</b>	<b>213.229.466</b>
	<b>10.877.515.913</b>	<b>12.647.838.093</b>

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Khoản phải thu về cho vay không có tài sản đảm bảo với Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát - Bên liên quan của Công ty theo Khế ước vay vốn số 0102/2021/KUVV/XDSS-HTP ngày 29 tháng 3 năm 2021 thuộc Hợp đồng vay vốn số 01.2021/HDVV/XDSS-HTP ngày 20 tháng 3 năm 2021 và các phụ lục với lãi suất cố định 0%/năm, đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2022. Gốc vay được thu vào ngày đáo hạn của khoản vay hoặc bất kỳ thời điểm nào trước hạn phụ thuộc vào bên đi vay.

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>a. Phải thu ngắn hạn khác không là bên liên quan</b>	<b>638.556.895.329</b>	<b>652.768.092.140</b>
Ông Đỗ Văn Trung	486.065.726.028	458.800.000.000
- Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)	458.800.000.000	458.800.000.000
- Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (ii)	27.265.726.028	-
Công ty TNHH Mai Trang (iii)	37.321.780.802	126.666.420.775
Nhận chuyển nhượng hợp đồng góp vốn đầu tư (iv)	108.746.764.000	47.206.208.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng miền Bắc	-	20.000.000.000
Khác	6.422.624.499	95.463.365
<b>b. Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	<b>484.516.893.056</b>	<b>450.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	483.657.534.247	450.000.000.000
- Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)	450.000.000.000	450.000.000.000
- Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (ii)	33.657.534.247	-
Khác	859.358.809	-
	<b>1.123.073.788.385</b>	<b>1.102.768.092.140</b>

- (i) Thể hiện các khoản đặt cọc mua cổ phần theo hình thức chuyển khoản tại Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ - bên liên quan của Công ty và Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản AMG. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty đang trong quá trình hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng cổ phần liên quan đến các hợp đồng đặt cọc. Chi tiết số dư cuối kỳ như sau:

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

MẪU SỐ B 09a-DN

STT	Đối tượng nhận đặt cọc	Cổ phần của Công ty	Dự án sở hữu	Địa điểm triển khai	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phần nhận chuyển nhượng (cổ phần)	Giá chuyển nhượng (VND)	Số tiền đặt cọc (VND)
1.	Ông Đỗ Văn Trung	Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản AMG	Sunshine Diamond River	Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	112.585	26,07	2.085.455	458.800.000.000	458.800.000.000
2.	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine - bên liên quan của Công ty	Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Sunshine Wonder-Villas	Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội	110.542	45,00	4.500.000	450.000.000.000	450.000.000.000
								<b>908.800.000.000</b>	<b>908.800.000.000</b>

(ii) Thể hiện khoản lãi phải thu do chậm chuyển nhượng cổ phần từ Ông Đỗ Văn Trung và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine. Theo điều khoản hợp đồng, lãi chậm chuyển nhượng cổ phần được áp dụng với lãi suất 10%/năm tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày hoàn thành chuyển nhượng.

(iii) Thể hiện các khoản thanh toán hộ, tạm ứng cho Công ty TNHH Mai Trang liên quan tới hợp tác đầu tư phát triển dự án Sunshine Center theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư ngày 03 tháng 02 năm 2016, không có lãi suất, không có thời gian thanh toán cụ thể và không có tài sản đảm bảo. Trong kỳ, Công ty và Công ty TNHH Mai Trang đã bù trừ công nợ liên quan đến việc phân chia sản phẩm. Chi tiết số dư cuối kỳ như sau:

STT Dự án	Diện tích đất Dự án (m <sup>2</sup> )	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	37.321.780.802

(iv) Thể hiện khoản phải thu liên quan hợp đồng chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của hợp đồng góp vốn đầu tư.



10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Chi phí xây dựng dở dang dự án Sunshine Center (i)	233.392.078.503	296.271.969.722
Biệt thự tại dự án “Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Nobel”	63.154.729.092	-
	<b>296.546.807.595</b>	<b>296.271.969.722</b>

- (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.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	9.682.183.525	11.629.870.964
Chi phí hoa hồng đại lý và thưởng bán hàng (i)	2.736.258.636	3.372.450.219
Các khoản khác	689.808.521	817.021.161
	<b>13.108.250.682</b>	<b>15.819.342.344</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Các khoản khác	881.768.504	-
	<b>881.768.504</b>	<b>-</b>

12. 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 giữa niên độ tương ứng với các căn hộ được bàn giao cho khách hàng.

13. 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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư đầu kỳ	22.355.346.078	48.353.395.454	162.500.000	70.871.241.532
Tăng trong kỳ	-	15.257.500.000	-	15.257.500.000
Số dư cuối kỳ	<b>22.355.346.078</b>	<b>63.610.895.454</b>	<b>162.500.000</b>	<b>86.128.741.532</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư đầu kỳ	1.437.129.385	28.617.030.491	162.500.000	30.216.659.876
Khấu hao trong kỳ	479.043.126	4.555.824.648	-	5.034.867.774
Số dư cuối kỳ	<b>1.916.172.511</b>	<b>33.172.855.139</b>	<b>162.500.000</b>	<b>35.251.527.650</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày đầu kỳ	<b>20.918.216.693</b>	<b>19.736.364.963</b>	<b>-</b>	<b>40.654.581.656</b>
Tại ngày cuối kỳ	<b>20.439.173.567</b>	<b>30.438.040.315</b>	<b>-</b>	<b>50.877.213.882</b>



Tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 9 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 30 tháng 9 năm 2022 là 14.590.703.740 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 Unicloud – 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 30 tháng 09 năm 2022 là 20.439.173.567 VND được dùng làm tài sản đảm bảo cho một đối tác của Công ty.

**14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu kỳ	7.698.160.000	1.000.000.000	8.698.160.000
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>7.698.160.000</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>8.698.160.000</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu kỳ	-	200.000.004	200.000.004
Khấu hao trong kỳ	-	150.000.003	150.000.003
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>350.000.007</b>	<b>350.000.007</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu kỳ	7.698.160.000	799.999.996	8.498.159.996
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>7.698.160.000</b>	<b>649.999.993</b>	<b>8.348.159.993</b>

15. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

**BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Tài sản khác VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu kỳ	93.590.868.087	1.833.485.455	95.424.353.542
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>93.590.868.087</b>	<b>1.833.485.455</b>	<b>95.424.353.542</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu kỳ	37.402.629.870	723.360.582	38.125.990.452
Khấu hao trong kỳ	931.212.652	304.658.469	1.235.871.121
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>38.333.842.522</b>	<b>1.028.019.051</b>	<b>39.361.861.573</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
<b>Tại ngày đầu kỳ</b>	<b>56.188.238.217</b>	<b>1.110.124.873</b>	<b>57.298.363.090</b>
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>55.257.025.565</b>	<b>805.466.404</b>	<b>56.062.491.969</b>

Chi tiết bất động sản đầu tư như sau:

	Đơn vị: VND					
			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	10.025.554.713	56.062.491.969	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	-
	<b>95.424.353.542</b>	<b>39.361.861.573</b>	<b>56.062.491.969</b>	<b>95.424.353.542</b>	<b>38.125.990.452</b>	<b>57.298.363.090</b>

*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 30 tháng 9 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 30 tháng 9 năm 2022 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. 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.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Dự án Sunshine Center (i)	101.116.571.892	77.523.321.283
	<b>101.116.571.892</b>	<b>77.523.321.283</b>

(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 hoàn thiện 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

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Giá trị/Số có khả năng trả nợ
<b>a. Phải trả người bán ngắn hạn không là bên liên quan</b>	<b>60.037.651.574</b>	<b>53.230.119.548</b>
Công ty Cổ phần HASKY	20.394.100.486	16.370.645.922
Công ty Cổ phần Vimeco	-	16.635.028.600
Công ty TNHH Tập đoàn thang máy Thiết bị Thăng	9.250.900.000	9.250.240.000
Công ty Cổ phần Phú Thành	6.121.901.084	6.267.118.978
Công ty cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí	12.237.842.148	-
Khác	12.032.907.856	4.707.086.048
<b>b. Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	<b>4.540.696.727</b>	<b>82.082.408.675</b>
	<b>64.578.348.301</b>	<b>135.312.528.223</b>

18. 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	96.993.048.698	130.393.769.910
	<b>96.993.048.698</b>	<b>130.393.769.910</b>



19. 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
<b>a. Các khoản phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	926.385.031	260.801.517	-	665.583.514
Các loại thuế khác	-	-	763.676.377	763.676.377
	<b>926.385.031</b>	<b>260.801.517</b>	<b>763.676.377</b>	<b>1.429.259.891</b>
<b>b. Các khoản phải trả</b>				
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	1.182.079.085	15.860.727.051	15.036.634.447	2.006.171.689
Thuế thu nhập doanh nghiệp	39.231.554.801	19.770.929.717	39.321.554.801	19.680.929.717
Thuế thu nhập cá nhân	39.848.253	8.568.775.682	7.332.970.604	1.275.653.331
Các loại thuế khác	-	802.632.770	802.632.770	-
	<b>40.453.482.139</b>	<b>45.003.065.220</b>	<b>62.493.792.622</b>	<b>22.962.754.737</b>

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Chi phí trích trước tạm tính thành phẩm bất động sản đã bán	60.095.411.482	84.176.795.778
Lãi vay phải trả	17.374.682.878	421.282.192
Chi phí phải trả khác	12.642.919.305	10.616.828.138
	<b>90.113.013.665</b>	<b>95.214.906.108</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Tiền thuê đất phải trả	4.196.398.694	-
	<b>4.196.398.694</b>	<b>-</b>

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
<b>a. Phải trả ngắn hạn khác không là bên liên</b>		
Nhận đặt cọc, ký cược, ký quỹ (i)	150.000.000.000	150.000.000.000
Kinh phí bảo trì tòa nhà Sunshine Center (ii)	14.820.688.916	12.689.642.627
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Sunshine Center	1.049.498.607	75.312.781.839
Khác	9.174.630.139	165.666.292
<b>b. Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)</b>		
	<b>1.313.059.466</b>	<b>5.000.000.000</b>
	<b>176.357.877.128</b>	<b>243.168.090.758</b>

- (i) Phản ánh khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động Sản S-Việt Nam – bên liên quan của Công ty con theo hợp đồng thực hiện độc quyền môi giới cho dự án Sunshine Center.
- (ii) Phản ánh khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Center và 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN

22. VAY NGẮN HẠN

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	VND		VND		VND	
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ		
Công ty TNHH Đầu Tư River City 2 (i)	-	473.475.000.000	-	-	473.475.000.000	
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh (ii)	306.500.000.000	-	15.000.000.000	-	291.500.000.000	
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Việt Nam	-	600.000.000.000	600.000.000.000	-	-	
	<b>306.500.000.000</b>	<b>1.073.475.000.000</b>	<b>615.000.000.000</b>	<b>615.000.000.000</b>	<b>764.975.000.000</b>	

Vay dài hạn

Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Trường Minh	131.000.000.000	-	131.000.000.000	-	
	<b>131.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>131.000.000.000</b>	<b>-</b>	

(i) Thẻ hiện khoản vay không có tài sản đảm bảo từ Công ty TNHH Đầu tư River City 2 theo Hợp đồng số 2604/2022/HĐVV/PTSSH-RIVER ngày 26 tháng 4 năm 2022 để bổ sung vốn kinh doanh với thời hạn 9 tháng, lãi suất 5%/năm. Lãi vay trả cuối thời hạn vay. Gốc vay được trả vào ngày đáo hạn của khoản vay hoặc bất kỳ thời điểm nào trước hạn phụ thuộc vào bên đi vay.

(ii) Thẻ hiện khoản vay không có tài sản đảm bảo từ Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh theo Hợp đồng số 03.2021/HĐVV/TM-XDSS ngày 25 tháng 11 năm 2021 và phụ lục số 01 ngày 21 tháng 3 năm 2022 để bổ sung vốn kinh doanh với thời hạn được gia hạn tới ngày 31 tháng 12 năm 2022, lãi suất 3,2%/năm. Lãi vay trả cuối thời hạn vay. Gốc vay được trả vào ngày đáo hạn của khoản vay hoặc bất kỳ thời điểm nào trước hạn phụ thuộc vào bên đi vay.

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2021	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
<b>Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2022</b>	<b>2.500.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>597.577.762.506</b>	<b>3.097.577.762.506</b>
Số dư đầu kỳ này	2.500.000.000.000	-	597.577.762.506	3.097.577.762.506
Tăng vốn trong kỳ	1.250.000.000.000	(320.509.091)	-	1.249.679.490.909
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	56.331.727.470	56.331.727.470
<b>Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2022</b>	<b>3.750.000.000.000</b>	<b>(320.509.091)</b>	<b>653.909.489.976</b>	<b>4.403.588.980.885</b>

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 30 tháng 9 năm 2022, vốn điều lệ đã được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

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

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 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 30 tháng 09 năm 2022 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 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 năm nay và năm trước; do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý.

25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản và cho thuê sàn thương mại, tầng hầm	51.331.964.269	194.941.112.727
Doanh thu phí quản lý dự án	14.178.035.306	3.904.545.455
Doanh thu khác	1.978.608.478	1.254.460.955
	<b>67.488.608.053</b>	<b>200.100.119.137</b>
<b>Trong đó:</b>		
<b>Doanh thu với các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	14.537.479.750	4.474.294.546

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và cho thuê diện tích sàn thương mại	30.454.190.642	53.284.921.723
Giá vốn phí quản lý dự án	12.889.123.005	3.549.586.436
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	614.398.769	1.186.007.378
Dự phòng bảo hành sản phẩm bất động sản	-	-
Giá vốn khác	2.140.902.801	383.836.959
	<b>46.098.615.217</b>	<b>58.404.352.496</b>

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi từ chuyển nhượng vốn góp và đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	23.155.726.028	48.330.000.000
Lãi tiền gửi, lãi đầu tư trái phiếu	945.287.675	33.271.232.877
Doanh thu hoạt động tài chính khác	8.947.979	26.687.683
	<b>24.109.961.682</b>	<b>81.627.920.560</b>
<b>Trong đó:</b>		
<b>Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	11.465.753.425	33.271.232.877

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi tiền vay	8.227.833.562	33.366.666.667
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng khoản đầu tư Khác	11.695.023.617	(534.393.460)
	-	2.892.690.410
	<b>19.922.857.179</b>	<b>35.724.963.617</b>



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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	2.462.032.041	-
Chi phí thưởng nhân viên môi giới	327.777.778	-
Chi phí quảng cáo, quà tặng	411.300.000	-
Chi phí hỗ trợ lãi suất khách hàng mua nhà tại dự án Sunshine Center	940.500.000	58.933.293
	<b>4.141.609.819</b>	<b>58.933.293</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	6.241.131.333	5.397.239.667
Chi phí khấu hao	286.344.813	1.417.154.559
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.399.712.649	2.325.014.244
Chi phí khác	2.220.828.272	3.545.342.874
	<b>11.148.017.067</b>	<b>12.684.751.344</b>

30. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí khác	1.241.256.138	1.797.321.737
	<b>1.241.256.138</b>	<b>1.797.321.737</b>

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong kỳ được tính như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành</b>	<b>2.161.712.402</b>	<b>34.802.119.293</b>

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% trên thu nhập chịu thuế.

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 30 tháng 9 năm 2022 khoảng 92 tỷ VND (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 GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MÃ SỐ B 09a-DN

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 Tập đoàn Xây dựng SCG  
(trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng SCG)  
Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance  
(trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thương)  
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud  
(trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech)  
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 Sao Ánh Dương  
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Định  
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

**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  
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 trực tiếp  
Công ty con gián tiếp  
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 CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ này	Kỳ trước
		VND	VND
<b>Doanh thu cung cấp dịch vụ (Thuyết minh số 25)</b>		<b>14.537.479.750</b>	<b>4.474.294.546</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Doanh thu phí quản lý dự án	7.586.760.495	3.904.545.455
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Doanh thu phí quản lý dự án	6.591.274.811	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu cho thuê xe ô tô	194.444.444	190.909.091
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu cho thuê văn phòng	165.000.000	165.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu cho thuê sàn thương mại	-	213.840.000
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>		<b>2.532.803.704</b>	<b>50.398.523.728</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chi phí thi công hoàn thiện dự án	-	26.579.169.182
Công ty cổ phần Sunshine Homes		2.532.803.704	23.819.354.546
<b>Doanh thu tài chính (Thuyết minh số 27)</b>		<b>11.465.753.425</b>	<b>33.271.232.877</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Lãi đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	11.465.753.425	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Lãi đầu tư trái phiếu	-	33.271.232.877
<b>Chi phí tài chính</b>		<b>-</b>	<b>2.892.690.410</b>
Công ty cổ phần Sao ánh dương	Chi phí tạm tính từ Hợp đồng hợp tác đầu tư	-	2.892.690.410



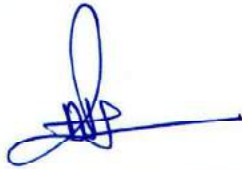
**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**  
**Số dư chủ yếu với bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán:**

MÃU SỐ B 09a-DN

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
		VND	VND	VND	VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 06)</b>		<b>15.987.338.837</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Phải thu từ phí quản lý dự án	8.345.436.545			
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải thu từ cho thuê văn phòng	181.500.000			
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Phải thu từ phí quản lý dự án	7.250.402.292			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu từ dịch vụ	210.000.000			
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 08)</b>		<b>5.000.000.000</b>		<b>5.000.000.000</b>	
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Phải thu về cho vay ngắn hạn	5.000.000.000		5.000.000.000	
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 09)</b>		<b>484.516.893.056</b>		<b>450.000.000.000</b>	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải thu đặt cọc chuyển nhượng cổ phần và lãi đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	483.657.534.247		450.000.000.000	
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải thu từ thu hộ và chi hộ	859.358.809			
<b>Trả trước cho người bán (Thuyết minh số 07)</b>				<b>213.229.466</b>	
Công ty Cổ phần S-Decoro	Trả trước chi phí thi công dự án			213.229.466	
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17)</b>		<b>4.540.696.727</b>		<b>82.082.408.675</b>	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án	1.072.053.410		29.869.917.200	
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Phải trả chi phí thi công xây dựng và phí quản lý dự án	2.735.428.000		52.151.606.476	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công Nghệ Uniclouid	Phải trả chi phí	339.900.000			
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn	169.479.650		60.884.999	
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án	223.835.667			
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 21)</b>		<b>1.313.059.466</b>		<b>5.000.000.000</b>	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công Nghệ Uniclouid	Phải trả từ chi hộ voucher	699.970.000			
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải trả từ Hợp đồng bù trừ công nợ ba bên			5.000.000.000	
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải trả từ chi hộ voucher	613.089.466			

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
<b>Lương thưởng và các khoản phúc lợi khác của Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>2.551.662.098</b>	<b>1.324.425.138</b>
Bà Đỗ Thị Định	646.846.155	416.076.924
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	638.094.731	393.968.000
Bà Lê Thị Hoàng Phương	305.654.628	148.380.214
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	617.420.655	Chưa là thành viên Ban Tổng Giám đốc
Ông Bùi Văn Tư	343.645.929	216.000.000
Bà Dương Thị Thu Hiền	Không còn là thành	150.000.000
<b>Thù lao của Hội đồng Quản trị</b>	<b>240.000.000</b>	-
Ông Đỗ Anh Tuấn	60.000.000	-
Bà Đỗ Thị Định	30.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	30.000.000	-
Ông Nguyễn Xuân Anh	30.000.000	-
Ông Lương Thành Long	30.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thu Thủy	30.000.000	-
Ông Nguyễn Hoàng Anh	15.000.000	-
Ông Trần Đăng Khoa	15.000.000	-
	<b>2.791.662.098</b>	<b>1.324.425.138</b>



Đỗ Ngọc Anh  
Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng

Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2022