

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 ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	10 - 39

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị:

Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2021)
Ông Đỗ Văn Trường	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 12 tháng 01 năm 2021, miễn nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2021)
	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 12 tháng 01 năm 2021)
Ông Nghiêm Hải Anh	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 12 tháng 01 năm 2021)
Bà Đỗ Thị Định	Thành viên (bổ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2021)
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2021)
Ông Lương Thành Long	Thành viên
Ông Nguyễn Xuân Anh	Thành viên
Ông Bùi Văn Tư	Thành viên (miễn nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2021)
Bà Nguyễn Thủy Nguyên	Thành viên (bổ nhiệm ngày 02 tháng 02 năm 2021, miễn nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2021)

Ban Tổng Giám đốc:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm 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,



Ngày 25 tháng 02 năm 2022

Số: *0610* /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 25 tháng 02 năm 2022, từ trang 05 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

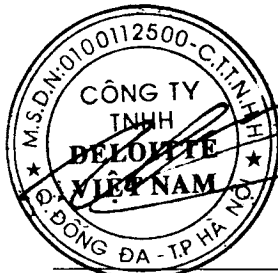
Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm 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.



Trần Huy Công

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0891-2018-001-1

CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 25 tháng 02 năm 2022

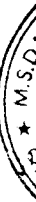
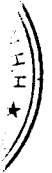
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Lương Tuấn Đạt".

Lương Tuấn Đạt

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 4370-2018-001-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.551.243.207.916	2.736.735.087.685
I. Tiền	110	4	87.347.705.462	11.533.443.817
1. Tiền	111		87.347.705.462	11.533.443.817
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	-	1.200.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	1.200.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.150.877.805.357	1.156.910.761.665
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	30.461.875.124	69.668.889.232
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	12.647.838.093	18.520.109.018
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	5.000.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	1.102.768.092.140	1.068.721.763.415
IV. Hàng tồn kho	140		296.271.969.722	342.129.647.093
1. Hàng tồn kho	141	10	296.271.969.722	342.129.647.093
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		16.745.727.375	26.161.235.110
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	15.819.342.344	16.494.670.470
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	7.498.151.386
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	18	926.385.031	2.168.413.254
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.638.424.426.025	2.595.314.764.003
I. Tài sản cố định	220		49.152.741.652	54.709.250.140
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	40.654.581.656	46.011.090.140
- Nguyên giá	222		70.871.241.532	70.871.241.532
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(30.216.659.876)	(24.860.151.392)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	8.498.159.996	8.698.160.000
- Nguyên giá	228		8.698.160.000	8.698.160.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(200.000.004)	-
II. Bất động sản đầu tư	230	14	57.298.363.090	88.138.647.421
- Nguyên giá	231		95.424.353.542	95.105.921.724
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(38.125.990.452)	(6.967.274.303)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		77.523.321.283	64.832.296.054
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	77.523.321.283	64.832.296.054
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	2.454.450.000.000	2.387.634.570.388
1. Đầu tư vào công ty con	251		2.454.450.000.000	2.187.450.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	201.450.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	(1.265.429.612)
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		4.189.667.633.941	5.332.049.851.688

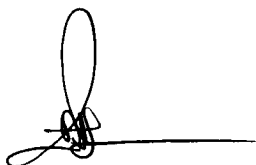
Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

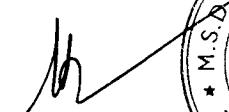


Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.092.089.871.435	2.387.034.610.215
I. Nợ ngắn hạn	310		960.218.976.143	2.371.474.476.615
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	135.312.528.223	278.521.784.136
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	130.393.769.910	184.208.450.890
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	40.453.482.139	116.125.212.115
4. Phải trả người lao động	314		8.843.000.505	6.958.815.218
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	95.214.906.108	177.060.310.601
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	20	333.198.500	1.583.023.300
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	21	243.168.090.758	377.016.880.355
8. Vay ngắn hạn	320	22	306.500.000.000	1.230.000.000.000
II. Nợ dài hạn	330		131.870.895.292	15.560.133.600
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	20	642.526.600	560.133.600
2. Vay dài hạn	338	22	131.000.000.000	15.000.000.000
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342	23	228.368.692	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.097.577.762.506	2.945.015.241.473
I. Vốn chủ sở hữu	410	24	3.097.577.762.506	2.945.015.241.473
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.500.000.000.000	2.500.000.000.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		597.577.762.506	445.015.241.473
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		445.015.241.473	431.631.308.538
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		152.562.521.033	13.383.932.935
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		4.189.667.633.941	5.332.049.851.688



Đỗ Ngọc Anh
 Người lập biểu

Nguyễn Thị Phương Loan
 Kế toán trưởng

Đỗ Thị Định
 Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 02 năm 2022

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

MẪU SỐ B 02-DN

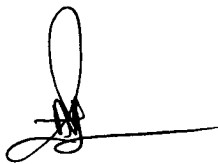
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	26	337.886.304.563	295.013.855.792
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		337.886.304.563	295.013.855.792
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	27	159.515.904.454	221.723.067.672
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		178.370.400.109	73.290.788.120
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	182.228.996.925	159.375.852.543
6. Chi phí tài chính	22	30	112.789.887.883	135.883.518.894
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		104.777.542.153	133.862.100.456
7. Chi phí bán hàng	25	31	8.170.799.159	28.458.850.540
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	33.188.860.162	18.725.741.472
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22-25-26))	30		206.449.849.830	49.598.529.757
10. Thu nhập khác	31		1.784.392.437	410.802.830
11. Chi phí khác	32	32	13.834.453.543	28.536.649.401
12. (Lỗ) khác (40=31-32)	40		(12.050.061.106)	(28.125.846.571)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		194.399.788.724	21.472.683.186
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	33	41.837.267.691	8.088.750.251
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		152.562.521.033	13.383.932.935



Đỗ Ngọc Anh
 Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan
 Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
 Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 02 năm 2022

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	194.399.788.724	21.472.683.186
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	36.715.224.637	7.449.848.647
Các khoản dự phòng	03	(1.037.060.920)	(201.179.439)
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	615.261
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(182.171.917.809)	(158.850.000.000)
Chi phí lãi vay	06	104.777.542.153	133.862.100.456
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	152.683.576.785	3.734.068.111
Thay đổi các khoản phải thu	09	44.257.358.069	2.508.263.325.309
Thay đổi hàng tồn kho	10	45.857.677.371	98.871.330.894
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(488.566.463.534)	(537.956.108.546)
Thay đổi chi phí trả trước	12	675.328.126	5.089.162.924
Tiền lãi vay đã trả	14	(135.090.963.321)	(1.838.356.000)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(75.586.738.836)	(42.487.632.786)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(455.770.225.340)	2.033.675.789.906
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(23.639.947.508)	(16.217.364.125)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(5.000.000.000)	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.200.000.000.000	-
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(267.000.000.000)	(2.187.450.000.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	302.362.790.657	73.637.209.343
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	132.361.643.836	525.852.543
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	1.339.084.486.985	(2.129.504.302.239)

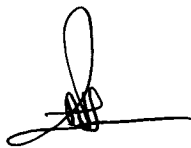
Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)

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

Đơn vị: VND

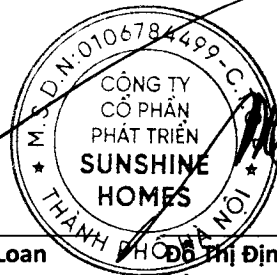
CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	530.431.000.000	88.200.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.337.931.000.000)	(43.200.000.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	(807.500.000.000)	45.000.000.000
Lưu chuyển tiền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



Đỗ Ngọc Anh
 Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan
 Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
 Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 02 năm 2022

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 12 năm 2021 là 207 người (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 220 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.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng

Ảnh hưởng của dịch bệnh COVID-19

Hiện nay, dịch bệnh COVID-19 đang bùng phát tại Việt Nam và các nước khác trên thế giới nhưng Ban Tổng Giám đốc tin rằng vấn đề trên không có tác động trọng yếu đến báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021. Ban Tổng Giám đốc đang tiếp tục đánh giá ảnh hưởng tiềm tàng của dịch bệnh COVID-19 đến tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2022 để xây dựng các kế hoạch ứng phó phù hợp đối với tình hình bất ổn này.

Cấu trúc doanh nghiệp

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

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
Công ty con trực tiếp				
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Tầng 11, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam	100%	100%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty con gián tiếp				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam	94.00%	94.00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

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

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã 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 12 năm 2021 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 năm.

Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Tiền

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:

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

Phần mềm 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:

	<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, thường bán hàng, hỗ trợ lãi suất và các khoản chi phí trả trước khác.

Chi phí thường, 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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền mặt	4.138.453.919	1.076.141.845
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	83.209.251.543	10.457.301.972
	<u>87.347.705.462</u>	<u>11.533.443.817</u>

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>
Trái phiếu (i)	-	-	1.200.000.000.000	1.200.000.000.000
	-	-	<u>1.200.000.000.000</u>	<u>1.200.000.000.000</u>

(i) Thể hiện khoản đầu tư 12.000.000 trái phiếu (mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu) được phát hành bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine - bên liên quan của Công ty, đáo hạn vào ngày 08 tháng 10 năm 2021 và hưởng lãi suất năm 11% trong năm đầu tiên và lãi suất thả nổi được điều chỉnh vào các năm tiếp theo, tiền lãi được thanh toán 6 tháng/lần.

Trong năm, khoản đầu tư trái phiếu này đã được tất toán bằng cách bù trừ với khoản chiết khấu trái phiếu của Công ty tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội.

b. Đầu tư góp vốn vào công ty con

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

Trong năm, Công ty đã nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần còn lại của Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát từ các cổ đông hiện hữu với giá trị là 267.000.000.000 VND.

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

	Kết quả hoạt động kinh doanh năm nay	Kết quả hoạt động kinh doanh năm trước
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Có lãi	Có lãi

Các giao dịch và số dư chủ yếu giữa Công ty và công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 35.

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đang sở hữu 10,07% vốn góp của Công ty Cổ phần Sunshine AM. Trong năm, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần này cho các cá nhân với tổng giá trị chuyển nhượng là 282.000.000.000 VND.

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Phải thu ngắn hạn khách hàng không là bên liên quan	30.461.875.124	52.535.357.579
Phải thu khách hàng mua căn hộ Dự án Sunshine Center Bà Vũ Thị Tuyết	30.245.965.354	27.803.530.035
Công ty Cổ phần Vimeco	-	20.362.790.657
Khác	215.909.770	3.876.174.044
b. Phải thu khách hàng ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	-	17.133.531.653
	30.461.875.124	69.668.889.232

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
a. Trả trước cho người bán không là bên liên quan	12.434.608.627	18.520.109.018
Công ty TNHH Mai Trang	3.883.262.001	3.883.262.001
Công ty Cổ phần Liên Vũ	2.280.000.000	2.280.000.000
Công ty Cổ phần THH Decor	1.664.798.548	2.750.296.245
Công ty Cổ phần Contech Group	313.337.323	2.219.650.570
Khác	4.293.210.755	7.386.900.202
b. Trả trước cho người bán là bên liên quan	213.229.466	-
(Chi tiết tại Thuyết minh số 35)		
	<u>12.647.838.093</u>	<u>18.520.109.018</u>

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 với lãi suất cố định 0%/năm, đáo hạn vào ngày 29 tháng 3 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

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
a. Phải thu ngắn hạn khác không là bên liên quan	652.768.092.140	587.067.879.053
Ông Đỗ Văn Trung (i)	458.800.000.000	458.800.000.000
Công ty TNHH Mai Trang (ii)	126.666.420.775	125.680.221.912
Nhận chuyển nhượng hợp đồng góp vốn đầu tư (iii)	47.206.208.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng miền Bắc (i)	20.000.000.000	-
Khác	95.463.365	2.587.657.141
b. Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan	450.000.000.000	481.653.884.362
(Chi tiết tại Thuyết minh số 35)		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine		
- Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)	450.000.000.000	450.000.000.000
- Lãi trái phiếu dự thu	-	30.739.726.027
Các bên liên quan khác	-	914.158.335
	<u>1.102.768.092.140</u>	<u>1.068.721.763.415</u>

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

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

MẪU SỐ B 09-DN

STT	Đối tượng nhận đặt cọc	Cổ phần của Công ty	Dự án sở hữu	Địa điểm triển khai	Tổng diện tích đất (m2)	Tỷ lệ sở hữu (%)	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	1.12.585	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	1.10.542	45,00	4.500.000	450.000.000.000	450.000.000.000
3.	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng miền Bắc	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Khu chức năng đô thị Tây Tựu	Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	6.709	97,00	75.660.000	756.600.000.000	20.000.000.000
1.665.400.000.000									928.800.000.000

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

STT	Dự án	Diện tích đất Dự án	Địa điểm thực hiện Dự án	Tình trạng	Số cuối năm VND
1.	Dự án Sunshine Center	6.695 m2	Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đã mở bán	126.666.420.775

(iii) Thể hiện các khoản phải thu từ các cá nhân liên quan hợp đồng chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của hợp đồng góp vốn đầu tư.

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí xây dựng dở dang dự án Sunshine Center (i)	296.271.969.722	333.860.273.875
Chi phí xây dựng dở dang dự án Sunshine Garden	-	8.269.373.218
	296.271.969.722	342.129.647.093

- (i) Thể hiện chi phí xây dựng dở dang các căn hộ tại dự án Sunshine Center. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, các tài sản này được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (bên liên quan của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – Công ty con của Công ty) tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 các tài sản này dùng để đảm bảo cho hợp đồng chiết khấu trái phiếu của Công ty tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh).

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

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

- (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.

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

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

Các phương tiện vận tải là xe ô tô với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 15.924.152.787 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 19.905.190.959 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 (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 12 năm 2021 là 20.918.216.693 VND để đảm bảo cho khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (bên liên quan của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – Công ty con của Công ty) tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 21.556.940.861 VND để đảm bảo cho hợp đồng chiết khấu trái phiếu của Công ty tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh).

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

14. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Tài sản khác VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	93.590.868.087	1.515.053.637	95.105.921.724
Tăng trong năm	-	318.431.818	318.431.818
Số dư cuối năm	<u>93.590.868.087</u>	<u>1.833.485.455</u>	<u>95.424.353.542</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	6.638.443.874	328.830.429	6.967.274.303
Khấu hao trong năm	30.764.185.996	394.530.153	31.158.716.149
Số dư cuối năm	<u>37.402.629.870</u>	<u>723.360.582</u>	<u>38.125.990.452</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	<u>86.952.424.213</u>	<u>1.186.223.208</u>	<u>88.138.647.421</u>
Tại ngày cuối năm	<u>56.188.238.217</u>	<u>1.110.124.873</u>	<u>57.298.363.090</u>

Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư tại Dự án Sunshine Center với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 0 VND để đảm bảo cho khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (bên liên quan của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – Công ty con của Công ty) tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 29.266.458.510 VND để đảm bảo cho hợp đồng chiết khấu trái phiếu của Công ty tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh).

Chi tiết bất động sản đầu tư như sau:

Đơn vị: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào tại Phú Thượng, Tây Hồ, Hà Nội	66.088.046.682	8.789.683.592	57.298.363.090	65.769.614.864	6.897.425.953	58.872.188.911
Sàn thương mại tầng 1 thuộc Dự án Sunshine Center tại Nam Từ Liêm, Hà Nội	29.336.306.860	29.336.306.860	-	29.336.306.860	69.848.350	29.266.458.510
	95.424.353.542	38.125.990.452	57.298.363.090	95.105.921.724	6.967.274.303	88.138.647.421

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 12 năm 2021 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 12 năm 2021 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.

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

- (i) Thể hiện giá trị phần diện tích riêng thuộc sở hữu của chủ đầu tư gồm diện tích văn phòng, sàn thương mại chưa hoàn thiện và các tài sản liên quan tại dự án Sunshine Center. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, các tài sản này đang được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (bên liên quan của Công ty Cổ phần Xây dựng Xuân Đỉnh – Công ty con của Công ty) tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, các tài sản này được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản chiết khấu trái phiếu của Công ty tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh).

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm 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	53.230.119.548	98.293.577.429
Công ty Cổ phần HASKY	16.370.645.922	36.040.893.073
Công ty Cổ phần Vimeco	16.635.028.600	35.779.926.000
Công ty TNHH Tập đoàn thang máy Thiết bị Thăng Long	9.250.240.000	-
Công ty Cổ phần Phú Thành	6.267.118.978	8.254.118.978
Khác	4.707.086.048	18.218.639.378
b. Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	82.082.408.675	180.228.206.707
	<u>135.312.528.223</u>	<u>278.521.784.136</u>

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

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

	Số đầu năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp/bù trừ trong năm VND	Số cuối năm VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	2.168.413.254	3.189.300.950	1.947.272.727	926.385.031
	<u>2.168.413.254</u>	<u>3.189.300.950</u>	<u>1.947.272.727</u>	<u>926.385.031</u>
b. Các khoản phải trả				
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	26.182.003.943	30.965.008.639	55.964.933.497	1.182.079.085
Thuế thu nhập doanh nghiệp	74.223.054.169	38.647.966.741	73.639.466.109	39.231.554.801
Thuế thu nhập cá nhân	377.838.324	2.298.750.564	2.636.740.635	39.848.253
Các loại thuế khác	15.342.315.679	4.004.912.404	19.347.228.083	-
	<u>116.125.212.115</u>	<u>75.916.638.348</u>	<u>151.588.368.324</u>	<u>40.453.482.139</u>

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán và tạm tăng tài sản cố định, bất động sản đầu tư	84.176.795.778	130.523.897.816
Lãi vay phải trả	421.282.192	30.734.703.360
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	-	4.264.426.888
Chi phí phải trả khác	10.616.828.138	11.537.282.537
	95.214.906.108	177.060.310.601

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Phải trả ngắn hạn khác không là bên liên quan	238.168.090.758	168.819.779.720
Nhận đặt cọc, ký cược, ký quỹ (i)	150.000.000.000	
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Sunshine Center (ii)	75.312.781.839	66.906.060.046
Kinh phí bảo trì tòa nhà Sunshine Center (iii)	12.689.642.627	10.916.963.237
Phải trả do thanh lý hợp đồng bất động sản mua bán	-	90.072.512.045
Khác	165.666.292	924.244.392
b. Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	5.000.000.000	208.197.100.635
	243.168.090.758	377.016.880.355

- (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 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.

22. VAY

a. Vay ngắn hạn

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	VND	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	VND	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	30.000.000.000	399.431.000.000	122.931.000.000	306.500.000.000	306.500.000.000	306.500.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Trường Minh (i)	-	306.500.000.000	-	-	-	306.500.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-	-	-
Bà Vũ Thị Huệ	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-	-	-
Ông Phạm Văn Hữu	-	90.620.000.000	90.620.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Đại Phát Lộc	-	2.311.000.000	2.311.000.000	-	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	1.200.000.000.000	-	1.200.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội	1.200.000.000.000	-	1.200.000.000.000	-	-	-
	1.230.000.000.000	399.431.000.000	1.322.931.000.000	306.500.000.000	306.500.000.000	306.500.000.000

(i) Thể hiện khoản vay không có tài sản đảm bảo từ Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh theo các Hợp đồng số 01.2021/HDVV/TM-XDSS ngày 25 tháng 01 năm 2021 có thời hạn 12 tháng, không lãi suất và Hợp đồng số 03.2021/HDVV/TM-XDSS ngày 25 tháng 11 năm 2021 có thời hạn 04 tháng, lãi suất 3,2%. Lãi vay trả cuối thời hạn vay. Gốc vay được trả vào ngày đáo hạn của khoản vay hoặc bất kỳ thời điểm nào trước hạn phụ thuộc vào bên đi vay.

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

MẪU SỐ B 09-DN

b. Vay dài hạn

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	VND		VND		VND	
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ		
Vay dài hạn						
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Trường Minh (i)	-	131.000.000.000	-	131.000.000.000	-	131.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội	1.200.000.000.000	-	1.200.000.000.000	-	1.200.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	15.000.000.000	-	15.000.000.000	-	15.000.000.000	-
	1.215.000.000.000	131.000.000.000	1.215.000.000.000	131.000.000.000	1.215.000.000.000	131.000.000.000

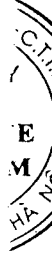
Trong đó:

- Số phải trả trong vòng 12 tháng
- Số phải trả sau 12 tháng

1.200.000.000.000
15.000.000.000

-
131.000.000.000

(i) Thẻ hiện khoản vay không có tài sản đảm bảo từ Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Trường Minh theo Hợp đồng số 02.2021/HĐVV/TM-XDSS ngày 15 tháng 6 năm 2021 có thời hạn 24 tháng. Khoản vay không có lãi suất, lãi vay được trả cùng gốc vay khi hết hạn hợp đồng.



Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trong vòng một năm	-	1.200.000.000.000
Trong năm thứ hai	131.000.000.000	15.000.000.000
	131.000.000.000	1.215.000.000.000
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	-	1.200.000.000.000
Số phải trả sau 12 tháng	131.000.000.000	15.000.000.000

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Phản ánh số dư 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.

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

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

Vốn điều lệ

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 13 ngày 17 tháng 6 năm 2021, vốn điều lệ của Công ty là 2.500.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 2.500.000.000.000 VND). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, vốn điều lệ đã được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	%	VND	%
Ông Đỗ Anh Tuấn	1.625.000.000.000	65%	1.625.000.000.000	65%
Ông Đỗ Văn Trường	150.000.000.000	6%	150.000.000.000	6%
Cổ đông khác	725.000.000.000	29%	725.000.000.000	29%
	2.500.000.000.000	100%	2.500.000.000.000	100%

Như trình bày tại thuyết minh số 36, trong tháng 01 năm 2022, Công ty đã chào bán cổ phiếu ra công chúng. 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, tương ứng 375.000.000 cổ phần.

25. 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 năm, 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 12 năm 2021 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 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.

26. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản và cho thuê sàn thương mại (i)	274.027.569.284	280.947.892.656
Doanh thu phí quản lý dự án	44.626.673.670	10.585.228.693
Doanh thu hợp đồng xây dựng	14.709.113.639	-
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	1.167.431.800	1.095.540.000
Doanh thu khác	3.355.516.170	2.385.194.443
	337.886.304.563	295.013.855.792
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	61.614.783.673	11.863.882.275

- (i) Trong năm 2021, Công ty đã ghi nhận doanh thu từ hoạt động cho thuê lại 1.071 m² diện tích sàn thương mại; trong năm 2019, Công ty đã ghi nhận doanh thu từ hoạt động cho thuê lại 23.207 m² diện tích sàn thương mại và tầng hầm cho khách hàng từ dự án Sunshine Center dựa trên đánh giá rằng phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sàn thương mại và tầng hầm đã được chuyển giao cho khách thuê.

Nếu doanh thu từ việc cho thuê sàn thương mại và tầng hầm này được phân bổ trong thời hạn thuê, ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp và lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty là:

	Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần vào thời điểm bàn giao sàn thương mại và tầng hầm	Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê sàn thương mại và tầng hầm
	VND	VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021:		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	337.886.304.563	175.357.012.037
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê diện tích sàn thương mại</i>	<i>194.727.272.727</i>	<i>32.197.980.201</i>
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	159.515.904.454	144.383.420.888
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	178.370.400.109	30.973.591.149

	Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần vào thời điểm bàn giao sản thương mại và tăng hầm VND	Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê sản thương mại và tăng hầm VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020:		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	295.013.855.792	325.916.194.635
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê điện tích sản thương mại và tăng hầm</i>	-	30.902.338.843
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	221.723.067.672	239.598.314.035
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	73.290.788.120	86.317.880.600

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản và cho thuê sản thương mại	100.779.985.923	201.171.142.447
Giá vốn phí quản lý dự án	40.569.702.994	9.622.935.176
Giá vốn hợp đồng xây dựng	11.042.487.763	-
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	3.737.601.236	8.677.081.235
Giá vốn khác	3.386.126.538	2.251.908.814
	159.515.904.454	221.723.067.672

28. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí phát triển bất động sản đã bán	28.590.496.931	66.606.777.458
Chi phí nhân công	54.684.378.541	32.783.282.760
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	36.715.224.637	7.449.848.647
Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.763.649.476	20.335.629.001
Dự phòng bảo hành sản phẩm bất động sản	228.368.692	-
Chi phí khác	4.035.768.127	2.838.957.515
	155.017.886.404	130.014.495.381

29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi trái phiếu	101.621.917.809	132.000.000.000
Lãi từ chuyển nhượng vốn góp tại Công ty Cổ phần Sunshine AM (i)	80.550.000.000	26.850.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	57.079.116	525.852.543
	182.228.996.925	159.375.852.543
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	101.621.917.809	132.000.000.000

- (i) Phản ánh lãi từ chuyển nhượng 10,07% vốn góp của Công ty Cổ phần Sunshine AM cho các cá nhân như đã trình bày tại Thuyết minh số 05.

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Lãi tiền vay và trái phiếu	104.777.542.153	133.862.100.456
Chi phí lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư (Hoàn nhập) dự phòng khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Sunshine AM	9.277.775.342 (1.265.429.612)	2.222.597.877 (201.179.439)
	<u>112.789.887.883</u>	<u>135.883.518.894</u>
Trong đó:		
Chi phí hoạt động tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	10.009.282.192	2.251.365.000

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

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	4.210.491.353	15.125.937.121
Chi phí thưởng nhân viên môi giới	1.181.111.111	4.693.224.444
Chi phí quảng cáo	1.260.895.000	797.320.000
Chi phí khác	1.518.301.695	7.842.368.975
	<u>8.170.799.159</u>	<u>28.458.850.540</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	14.114.675.547	5.084.757.309
Chi phí khấu hao	5.220.179.244	4.399.534.616
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.336.538.939	5.745.731.123
Chi phí khác	2.517.466.432	3.495.718.424
	<u>33.188.860.162</u>	<u>18.725.741.472</u>

32. CHI PHÍ KHÁC

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Chi phí hỗ trợ lãi suất các căn đã thanh lý	8.722.958.811	4.872.148.758
Chi phí phạt chậm nộp	2.463.671.705	15.342.999.935
Khác	2.647.823.027	8.321.500.708
	<u>13.834.453.543</u>	<u>28.536.649.401</u>

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

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

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	194.399.788.724	21.472.683.186
<i>Hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	<i>127.544.570.111</i>	<i>4.763.535.459</i>
<i>Hoạt động khác</i>	<i>66.855.218.613</i>	<i>16.709.147.727</i>
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Lãi từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
<i>Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ</i>	<i>5.906.488.292</i>	<i>15.342.315.679</i>
Lãi từ hoạt động khác		
<i>Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ</i>	<i>8.880.061.438</i>	<i>4.269.158.988</i>
<i>Cộng: Chuyển lỗ</i>	<i>-</i>	<i>(640.406.598)</i>
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành		
<i>Thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản chịu thuế suất 20%</i>	<i>133.451.058.403</i>	<i>20.105.851.138</i>
<i>Thu nhập từ hoạt động khác chịu thuế suất 20%</i>	<i>75.735.280.048</i>	<i>20.337.900.117</i>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	41.837.267.691	8.088.750.251

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

34. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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

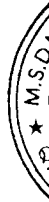
Công ty đã ký kết các hợp đồng tổng thầu thiết kế, tư vấn và thi công xây dựng công trình cho Dự án Sunshine Center với Công ty Cổ phần Sunshine Homes và các nhà thầu khác tại lô đất số 16 Phạm Hùng, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội với tổng số tiền cam kết theo hợp đồng và các phụ lục kèm theo nhưng chưa thanh toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là khoảng 125 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là khoảng 205 tỷ VND).

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

MẪU SỐ B 09-DN

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay		Năm trước	
		VND	VND	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ (Thuyết minh số 26)		61.614.783.673	11.863.882.275		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Doanh thu phí quản lý dự án	44.626.673.670	10.585.228.693		
Công ty Cổ phần Sao Anh Dương	Doanh thu thực hiện dự án	14.709.113.639	-		
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu cho thuê sân thương mại	855.360.000	-		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu cho thuê xe ô tô	763.636.364	763.636.364		
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu cho thuê văn phòng	660.000.000	-		
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Doanh thu phí dịch vụ	-	515.017.218		
Mua hàng hóa, dịch vụ		75.636.673.137	218.316.552.989		
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Chi phí thi công hoàn thiện dự án	32.332.179.091	-		
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Chi phí thi công xây dựng và phí quản lý dự án	31.334.296.364	112.491.995.998		
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Chi phí vận hành tòa nhà Sunshine Center	5.020.222.227	12.664.939.990		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Chi phí dịch vụ hoa hồng, môi giới và lắp đặt thiết bị dự án	4.929.471.374	9.256.528.482		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Chi phí quảng cáo dự án	1.080.895.000	797.320.000		
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn	939.609.081	-		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí thi công xây dựng	-	47.049.269.328		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	Chi phí dịch vụ hoa hồng, môi giới	-	2.002.516.837		
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Chi phí cung cấp lắp đặt thiết bị dự án	-	5.670.000		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Chi phí cung cấp lắp đặt thiết bị dự án	-	34.048.312.354		
	liên quan	Không còn là bên			



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

MẪU SỐ B 09-DN

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Phí dịch vụ chi hộ		6.024.560.986	4.709.508.070
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Phí dịch vụ chi hộ	1.590.949.369	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phí dịch vụ chi hộ	1.241.611.825	427.261.420
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Phí dịch vụ chi hộ	385.663.725	679.081.596
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Phí dịch vụ chi hộ	372.452.929	679.842.464
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Phí dịch vụ chi hộ	367.902.141	747.826.717
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicolor	Phí dịch vụ chi hộ	357.854.973	679.842.464
Công ty Cổ phần Tập đoàn KFinance	Phí dịch vụ chi hộ	357.694.221	679.842.464
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phí dịch vụ chi hộ	265.864.966	611.858.212
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	Phí dịch vụ chi hộ	177.836.265	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Phí dịch vụ chi hộ	175.798.082	203.952.733
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Phí dịch vụ chi hộ	151.341.104	-
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Phí dịch vụ chi hộ	147.924.288	-
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Phí dịch vụ chi hộ	136.363.637	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phí dịch vụ chi hộ	136.363.637	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phí dịch vụ chi hộ	123.474.430	-
Công ty TNHH Cafe's Plus	Phí dịch vụ chi hộ	35.465.394	-
Lãi đầu tư trái phiếu (Thuyết minh số 26)		101.621.917.809	132.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Lãi đầu tư trái phiếu	101.621.917.809	132.000.000.000
Cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)		5.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Cho vay ngắn hạn	5.000.000.000	-
Nhận gốc vay (Thuyết minh số 22)		2.311.000.000	35.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc	Nhận tiền vay	2.311.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Nhận tiền vay	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Nhận tiền vay	-	15.000.000.000



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

MẪU SỐ B 09-DN

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay		Năm trước	
		VND		VND	
Trả gốc vay (Thuyết minh số 22)		37.311.000.000			
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Trả gốc vay	20.000.000.000			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Trả gốc vay	15.000.000.000			
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc	Trả gốc vay	2.311.000.000			
Chi phí tài chính (Thuyết minh số 30)		10.009.282.192		2.251.365.000	
Công ty Cổ phần Sao Anh Dương	Chi phí từ Hợp đồng hợp tác đầu tư	9.277.775.342		2.222.597.877	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Chi phí lãi vay	731.506.850		28.767.123	
Đặt cọc mua cổ phần (Thuyết minh số 9)				450.000.000.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Đặt cọc mua cổ phần	-		450.000.000.000	
Nhận chuyển nhượng cổ phần (Thuyết minh số 5)		267.000.000.000		2.178.000.000.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Nhận chuyển nhượng cổ phần	267.000.000.000		2.178.000.000.000	

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

MẪU SỐ B 09-DN

Số dư chủ yếu với bên liên quan tại ngày kết thúc niên độ kế toán:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Phải thu từ phí quản lý dự án	-	17.133.531.653
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Phải thu từ dịch vụ	-	11.390.989.694
Công ty Cổ phần Sao Anh Dương	Phải thu từ dịch vụ	-	746.989.756
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Phải thu từ dịch vụ	-	746.989.756
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicolor	Phải thu từ dịch vụ	-	821.688.739
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Phải thu từ dịch vụ	-	746.989.756
Công ty Cổ phần Tập đoàn Vận hành S-Service	Phải thu từ dịch vụ	-	224.096.920
Công ty Cổ phần Tập đoàn KFinance	Phải thu từ dịch vụ	-	1.036.506.502
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải thu từ dịch vụ	-	746.989.756
	Phải thu từ dịch vụ	-	672.290.774
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7)		213.229.466	-
Công ty Cổ phần S-Decoro	Trả trước chi phí thi công dự án	213.229.466	Chưa là bên liên quan
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)		5.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Phải thu về cho vay ngắn hạn	5.000.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)		450.000.000.000	481.653.884.362
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải thu đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	450.000.000.000	450.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Lãi dự thu từ đầu tư trái phiếu	-	30.739.726.027
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải thu từ thu hộ và chi hộ	-	814.158.335
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicolor	Phải thu từ thu hộ	-	100.000.000
Trái phiếu nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 5)		-	1.200.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Trái phiếu nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	1.200.000.000.000

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

MẪU SỐ B 09-DN

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND	VND
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16)		82.082.408.675	180.228.206.707
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Phải trả chi phí thi công xây dựng và phí quản lý dự án	52.151.606.476	96.200.715.256
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án	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	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án	-	51.754.196.261
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	Phải trả chi phí dịch vụ hoa hồng, môi giới	-	13.740.610.033
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uniconid	Phải trả chi phí dịch vụ hoa hồng, môi giới và lắp đặt thiết bị dự án	-	7.360.147.430
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải trả chi phí lắp đặt thiết bị dự án	-	6.285.190.397
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải trả chi phí vận hành dự án	-	4.632.516.250
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn và lắp đặt thiết bị dự án	-	254.831.080
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 16)		5.000.000.000	208.197.100.635
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 Sao Ánh Dương	Phải trả từ Hợp đồng Hợp tác đầu tư	-	207.589.138.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Phải trả từ Hợp đồng bù trừ công nợ ba bên	-	607.962.635
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 22)			20.000.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Vay ngắn hạn	-	20.000.000.000
Vay dài hạn (Thuyết minh số 22)			15.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Vay dài hạn	-	15.000.000.000

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lương thưởng và các khoản phúc lợi khác của Ban Tổng Giám đốc	4.864.223.555	1.704.472.079
Bà Đỗ Thị Định	811.478.634	-
Ông Bùi Văn Tư	1.096.877.173	290.713.200
Ông Đỗ Văn Trường	166.208.791	400.000.000
Bà Dương Thị Thu Hiền	605.085.742	200.000.000
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	918.443.480	493.468.000
Bà Lê Thị Hoàng Phương	797.047.670	174.528.593
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	249.608.137	Chưa là thành viên Ban Tổng giám đốc
Bà Nguyễn Thủy Nguyên	219.473.928	Chưa là thành viên Ban Tổng giám đốc
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	Không còn là thành viên Ban Tổng Giám đốc	145.762.286
Thù lao của Hội đồng Quản trị	-	-
	4.864.223.555	1.704.472.079

36. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

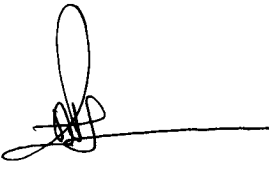
Phát hành cổ phiếu


Theo Giấy chứng nhận Đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 270/GCN-UBCK ngày 25 tháng 11 năm 2021 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Công ty sẽ thực hiện chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 2:1, với tổng số vốn dự kiến huy động là 1.250.000.000.000 VND.


Theo Thông báo ngày 25 tháng 01 năm 2022 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc đã nhận được tài liệu báo cáo kết quả chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng, Công ty đã phát hành thành công 125.000.000 cổ phiếu, sau đợt phát hành này, số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty là 375.000.000 cổ phiếu.

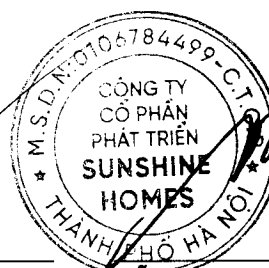
Mua công ty con

Tại ngày 16 tháng 02 năm 2022, Công ty đã hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng 97% vốn góp (tương ứng 75.660.000 cổ phần) của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La với giá chuyển nhượng là 756.600.000.000 VND. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La trở thành Công ty con của Công ty kể từ ngày này.


Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu


Nguyễn Thị Phương Loan
Kế toán trưởng


Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc



Ngày 25 tháng 02 năm 2022