



SUNSHINE HOMES

BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN
2021





SUNSHINE HOMES

DANH MỤC VIẾT TẮT

HĐQT	Hội đồng Quản trị
NĐT	Nhà đầu tư
TGD	Tổng Giám đốc
BKS	Ban kiểm soát
CBNV	Cán bộ nhân viên
CTCP	Công ty cổ phần
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
VCSH	Vốn chủ sở hữu
ROE	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu
ROA	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản
TTCK	Thị trường chứng khoán

NỘI DUNG

1	GIỚI THIỆU CHUNG	5
	1.1. Thông điệp từ Chủ tịch HĐQT	6
	1.2. Tâm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi	8
	1.3. Những con số nổi bật	10
	1.4. Tổng quát về công ty	11
	1.5. Quá trình hình thành và phát triển	12
	1.6. Ngành nghề kinh doanh/Sản phẩm dịch vụ chính	13
	1.7. Địa bàn kinh doanh	13
2	BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	15
	2.1. Cơ cấu tổ chức	16
	2.2. Giới thiệu Công ty con, công ty liên kết	19
	2.3. Giới thiệu Ban Lãnh đạo	20
	2.4. Báo cáo Hội đồng Quản trị	26
	2.5. Quản trị rủi ro	30
	2.6. Báo cáo Ban Kiểm soát	32
	2.7. Thông tin cổ phiếu và Chính sách quan hệ nhà đầu tư	35
3	BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	41
	3.1. Thông điệp Tổng Giám đốc	42
	3.2. Tổng quan thị trường ngành bất động sản tại Việt Nam năm 2021 và triển vọng năm 2022	44
	3.3. Phân tích tình hình tài chính	46
	3.4. Các dự án đang, sắp triển khai	49
	3.5. Định hướng phát triển Sunshine Homes giai đoạn 2021 - 2025	54
4	BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG	57
	4.1. Chiến lược phát triển bền vững	58
	4.2. Các hình thái chính cho việc phát triển bền vững tại Sunshine Homes trong năm 2021	59
	4.3. Chính sách về nhân sự và phúc lợi	60
5	BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	63



SUNSHINE HOMES

I. Giới thiệu chung

1. Thông điệp từ Chủ tịch HĐQT
2. Tâm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi
3. Những con số nổi bật
4. Tổng quát về công ty
5. Quá trình hình thành và phát triển
6. Ngành nghề kinh doanh/Sản phẩm dịch vụ chính
7. Địa bàn kinh doanh





Thông điệp

từ

Chủ tịch HĐQT

Kính thưa Quý Cổ đông,

Thay mặt Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes, tôi xin gửi tới Quý Cổ đông lời chào trân trọng cùng lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành công!

Kính thưa Quý vị!

Kể từ khi thành lập năm 2015, Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes đã không ngừng cố gắng, nỗ lực, mở rộng và phát triển. Trải qua 7 năm phát triển mạnh mẽ, đến nay Công ty đã gặt hái được rất nhiều thành quả và đã khẳng định được thương hiệu Sunshine trên thị trường bất động sản.

Năm 2021 – Lửa thử vàng!

Năm 2021 vẫn là một năm đặc biệt khó khăn đối với toàn thế giới, dịch Covid-19 liên tục bùng phát trở lại và lan rộng, ảnh hưởng tiêu cực tới kinh tế - xã hội của nhiều quốc gia. Tuy nhiên, nhờ chính sách phòng chống dịch bệnh quyết liệt của Chính phủ cùng đường lối chỉ đạo quyết đoán của Ban lãnh đạo, năm 2021 Công ty đã hoàn thành xuất sắc kế hoạch đề ra của HĐQT, tổng doanh thu đạt 2.274,4 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 322,7 tỷ đồng. Công ty đã liên tục tìm kiếm, đánh giá, thực hiện M&A các dự án lớn, tiềm năng nhằm mở rộng quy mô, tiếp tục khẳng định tên tuổi của Sunshine trên phân khúc thị trường bất động sản hạng sang.

Đặc biệt năm 2021, chúng tôi tự hào khi đánh dấu mốc phát triển mới của Công ty bằng chiến lược đại chúng hóa thành công, đưa 250 triệu cổ phiếu SSH chính thức giao dịch trên sàn chứng khoán. Kể từ thời điểm chào sàn hồi tháng 8/2021, cổ phiếu SSH vẫn duy trì là một mã cổ phiếu hấp dẫn, nhận được sự quan tâm của giới đầu tư và nhanh chóng gia nhập câu lạc bộ các doanh nghiệp bất động sản có vốn hóa trên 1 tỷ USD. Cho đến nay, quy mô vốn hóa của Sunshine Homes tiếp tục tăng trưởng mạnh mẽ, đạt hơn 38.000 tỷ đồng.

Năm 2022 – Vững bước đi lên!

Trong bối cảnh của nền kinh tế sau khi đại dịch kết thúc và mở cửa nền kinh tế trở lại, năm 2022 sẽ là năm tăng tốc, đánh dấu bước chuyển mình tiếp theo của Sunshine Homes trên con đường hiện thực hóa mục tiêu phát triển những đại đô thị, thành phố thông minh vươn tầm thế giới với những chiến lược phát triển mang tầm vóc và có chiều sâu nội hàm, khẳng định vị thế của một nhà phát triển bất động sản chuyên nghiệp hàng đầu Việt Nam.

Bên cạnh việc phát triển hoạt động kinh doanh, Công ty nhận thấy được những tiềm năng và cơ hội của việc thực hiện niêm yết cổ phiếu. Vì vậy, 2022 sẽ là năm Sunshine Homes tăng tốc, đặt kế hoạch niêm yết cổ phiếu để thu hút thêm nhiều cổ đông lớn tiềm năng đồng hành cùng công ty. Mục tiêu đưa Sunshine Homes trở thành công ty bất động sản hàng đầu Việt Nam và đem thương hiệu Sunshine vươn ra thế giới.

Chúng tôi rất mong muốn tiếp tục nhận được sự ủng hộ của Quý Cổ đông trên chặng đường phía trước.

Thay mặt cho Hội đồng Quản trị, tôi xin gửi lời tri ân chân thành và kính chúc Quý vị sức khỏe, hạnh phúc và thành công.

Trân trọng cảm ơn!

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Đỗ Anh Tuấn





SUNSHINE HOMES



Tầm nhìn

Sunshine Homes sẽ trở thành Công ty hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản, với những lợi thế cạnh tranh khác biệt so với những doanh nghiệp cùng ngành nhờ việc ứng dụng công nghệ 4.0 vào đầu tư, kinh doanh, vận hành, quản lý các dự án bất động sản, giúp tạo ra xu hướng thúc đẩy thị trường bất động sản ở Việt Nam chuyên mình, vươn tầm quốc tế.



Sứ mệnh

Tiên phong trong cuộc cách mạng công nghệ 4.0 trong lĩnh vực bất động sản, đem trải nghiệm sống mới đến cho cư dân với những tiện ích, dịch vụ đồng bộ được ứng dụng các công nghệ 4.0 như trí tuệ nhân tạo AI, Big Data, IoT trong cuộc sống.

Từng bước kiến tạo và thúc đẩy quy mô, hệ sinh thái của Tập đoàn Sunshine nói riêng và ngành bất động sản nói chung.



Giá trị cốt lõi

- **TÂM:** luôn tận tâm với khách hàng, tận tâm với công việc.
- **TRÍ:** luôn sáng suốt, tầm nhìn xa, quyết đoán, không ngừng học hỏi, đổi mới sáng tạo trong công việc.
- **NHÂN:** luôn đặt giá trị của con người là trung tâm, luôn hướng tới xây dựng các mối quan hệ với tinh thần nhân văn, công bằng. Tạo điều kiện tối đa để mọi người đều được phát triển.
- **HÒA:** Tập thể đoàn kết, đồng lòng cùng xây dựng vì một mục tiêu chung của cả tập thể.



1.3 Những con số nổi bật

250
triệu cổ phiếu



Đại chúng thành công, đưa 250 triệu cổ phiếu SSH chính thức giao dịch trên sàn chứng khoán.

Đạt giải thưởng Dot Property Vietnam Awards 2021.

1
tỷ USD

Vốn hóa Công ty tại ngày 31/12/2021 đạt hơn 1 tỷ USD.

3.750
tỷ đồng

Triển khai kế hoạch tăng vốn điều lệ lên 3.750 tỷ đồng.

42%

Lợi nhuận sau thuế tăng trưởng 42% so với năm 2020

1.4 Tổng quát về công ty



SUNSHINE HOMES

Tên đầy đủ

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

Địa chỉ

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

Vốn điều lệ

2.500.000.000.000 đồng

Điện thoại

0247.302.5888

Website

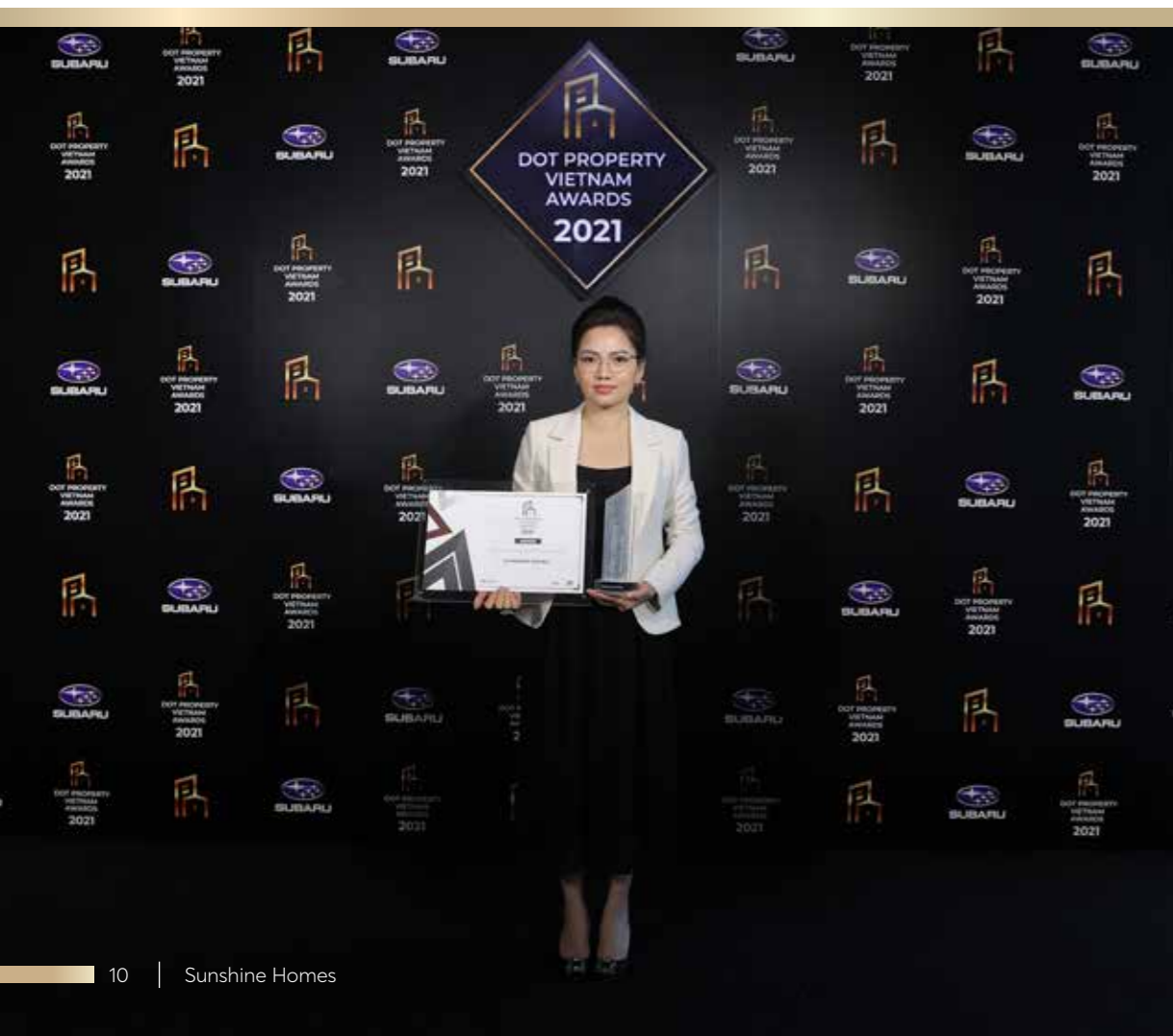
<https://ssh.vn>

Mã cổ phiếu

SSH

Giấy chứng nhận ĐKDN số

0106784499



1.5

Quá trình hình thành và phát triển

Năm	Những cột mốc phát triển quan trọng
2015	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam được thành lập ngày 09/03/2015 với vốn điều lệ là 100 tỷ đồng, hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh, tư vấn và cho thuê bất động sản; xây dựng nhà ở, hạ tầng xã hội; lắp đặt hệ thống xây dựng.
2016	<ul style="list-style-type: none">Ngày 15/01/2016, Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine.Ngày 30/03/2016, Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine chính thức đổi lại tên cũ là Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam.Tháng 09/2016, Công ty chuyển trụ sở về tầng 43, tòa nhà Keangnam Landmark 72, Phạm Hùng, Hà Nội.Tháng 09/2016, Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine đã ký kết Hợp đồng hợp tác phát triển thương hiệu, theo đó cho phép Công ty sử dụng nhãn hiệu và tên thương mại Sunshine thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine.Tháng 09/2016, Công ty chính thức ra mắt và giới thiệu dự án Sunshine Center (quận Nam Từ Liêm) trên thị trường. Dự án do Công ty là Nhà đầu tư thứ nhất, đại diện liên danh chủ đầu tư, liên danh cùng Công ty TNHH Mai Trang.
2019	<ul style="list-style-type: none">Tháng 10/2019: Công ty chuyển trụ sở chính về tòa nhà Sunshine Center - 16 Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội, đại bản doanh mới của Tập đoàn Sunshine.Ngày 09/12/2019, Công ty và Công ty Samsung Vina đã ký kết thỏa thuận về việc cung ứng các giải pháp nhà ở thông minh cho các dự án cao cấp của Công ty.
2020	<ul style="list-style-type: none">Ngày 09/01/2020, Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine thỏa thuận hợp tác sử dụng nền tảng Sunshine App - nền tảng mua bán, đầu tư, kinh doanh BĐS.Tháng 3/2020, Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine hợp tác và chính thức ra mắt mô hình đầu tư tài chính - bất động sản 4.0 - với tên gọi Sunshine Fintech, theo đó sản phẩm đầu tư là các dự án bất động sản cao cấp của Công ty.Ngày 30/10/2020, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 89,2% vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát với giá mua là 2.187.450.000.000 đồng. Theo đó, Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát trở thành công ty con của Công ty từ ngày 30/10/2020.
2021	<ul style="list-style-type: none">Ngày 15/06/2021, Công ty trở thành công ty đại chúng theo Công văn số 2853/UBCK-GSĐC của UBCKNN.Ngày 17/06/2021, Công ty chính thức đổi tên từ "Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam" thành "Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes".Ngày 20/7/2021, Công ty đã được Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội chấp thuận đăng ký giao dịch 250.000.000 cổ phiếu, và ngày 04/08/2021, cổ phiếu của Công ty chính thức được giao dịch trên sàn Upcom với mã chứng khoán SSH.Ngày 29/11/2021, Chào bán 125.000.000 cổ phần ra công chúng nhằm tăng vốn.Tháng 12/2021, Công ty hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 100% vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát với giá 2.454.450.000 đồng

1.6

Ngành nghề kinh doanh/Sản phẩm dịch vụ

- Xây dựng nhà để ở
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng
- Chi tiết: Hoạt động trang trí nội thất (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình)
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
Chi tiết: Khách sạn; Biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Nhà khách, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày.
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
Chi tiết: Kinh doanh bất động sản
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
Chi tiết: Dịch vụ môi giới bất động sản; Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; Dịch vụ tư vấn bất động sản; Quản lý bất động sản.
(Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật)
- Phá dỡ.
- Chuẩn bị mặt bằng (Trừ hoạt động rà phá bom mìn và các hoạt động tương tự).
- Hoàn thiện công trình xây dựng.
- Lắp đặt hệ thống điện.
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.
- Chi tiết: Lắp đặt hệ thống ống tưới nước, hệ thống lò sưởi và điều hòa nhiệt độ hoặc máy móc công nghiệp trong ngành xây dựng và xây dựng kỹ thuật dân dụng, Lắp đặt hệ thống thiết bị công nghiệp trong ngành xây dựng và xây dựng dân dụng (Thang máy, cầu thang tự động, Các loại cửa tự động, Hệ thống đèn chiếu sáng, Hệ thống hút bụi, Hệ thống âm thanh)
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
Chi tiết: Bán buôn tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến, Bán buôn xi măng, Bán buôn gạch xây, ngói, cát, đá, sỏi, Bán buôn kính xây dựng, Bán buôn gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh, Bán buôn sơn, véc ni
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển (Trừ cho thuê máy bay và khinh khí cầu)
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ
- Quảng cáo
(Trừ quảng cáo thuốc lá)
- Xây dựng nhà không để ở
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại
- Xây dựng công trình đường sắt
- Xây dựng công trình đường bộ
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí

1.7

Địa bàn kinh doanh

Địa bàn kinh doanh của CTCP Phát triển Sunshine Homes là toàn bộ lãnh thổ Việt Nam. Tổng quỹ đất phát triển của Công ty hiện tại đã lên đến hơn 600ha trải dài khắp các tỉnh thành. Tuy nhiên, từ khi thành lập đến nay, Công ty đang tập trung phát triển các dự án lớn tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh.



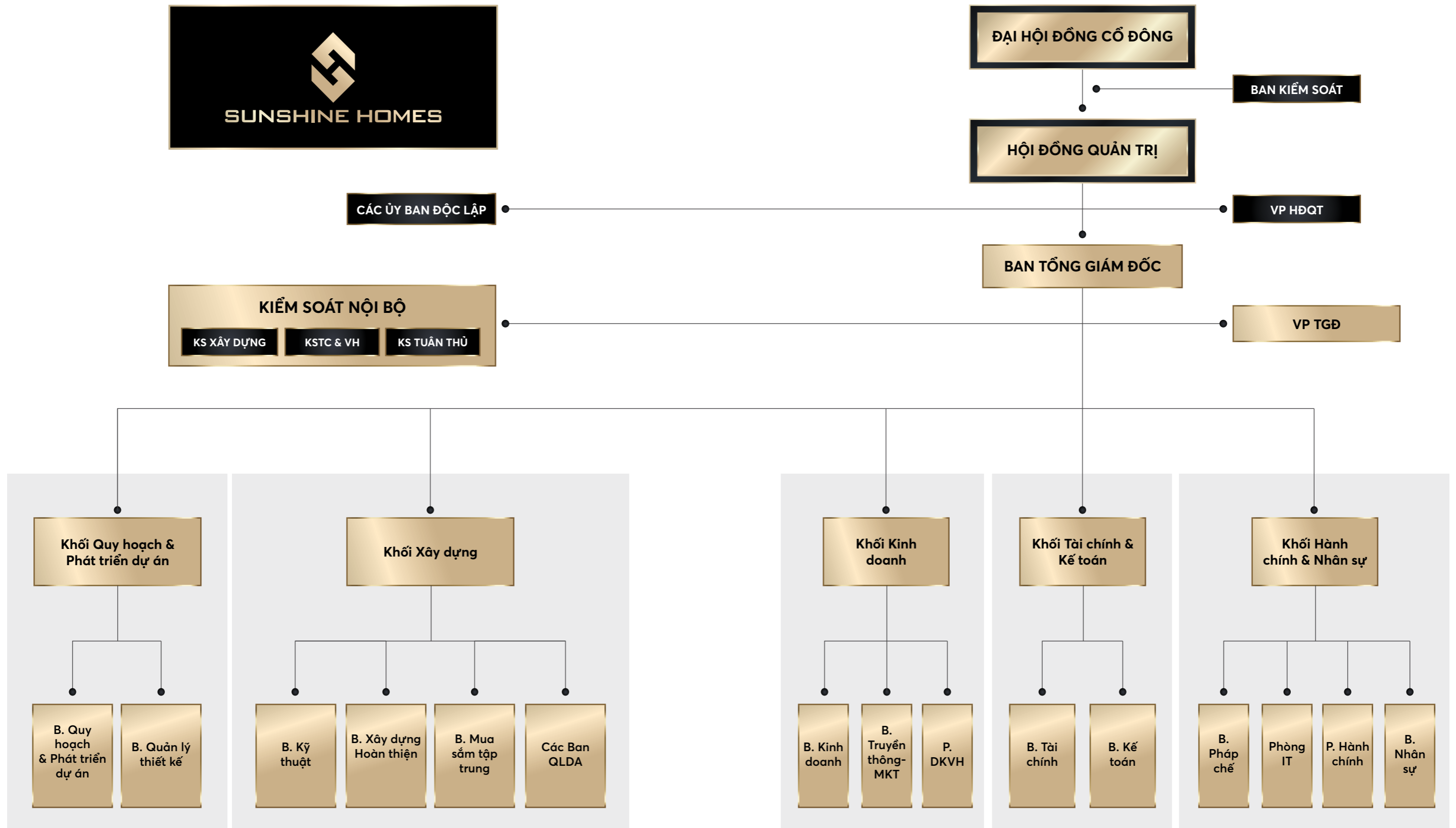
SUNSHINE HOMES

2 Báo cáo HĐQT

- 2.1. Cơ cấu tổ chức
- 2.2. Giới thiệu Công ty con, công ty liên kết
- 2.3. Giới thiệu Ban lãnh đạo
- 2.4. Báo cáo Hội đồng Quản trị
- 2.5. Quản trị rủi ro
- 2.6. Báo cáo Ban Kiểm soát
- 2.7. Thông tin cổ phiếu và Chính sách quan hệ nhà đầu tư

2.1

Cơ cấu tổ chức



2.1 Cơ cấu tổ chức

Diễn giải chức năng của Bộ máy quản lý Công ty

- Đại hội đồng cổ đông:** là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông có trách nhiệm thảo luận và phê chuẩn định hướng phát triển của Công ty, quyết định về cơ cấu vốn, quyết định việc đầu tư, kinh doanh, chuyển nhượng, thế chấp giá trị lớn, quyết định việc sáp nhập, hợp nhất, chia, tách công ty, bầu ra bộ máy quản lý và điều hành các hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Hội đồng quản trị:** Hội đồng quản trị là cơ quan quản trị Công ty, có quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội cổ đông mà không được ủy quyền. Hội đồng quản trị có nhiệm vụ quyết định chiến lược phát triển trung hạn, kế hoạch kinh doanh hàng năm; xây dựng cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ, đưa ra các quyết định nhằm đạt được các mục tiêu do Đại hội đồng cổ đông đề ra.
- Các ủy ban độc lập:** Thực hiện chức năng giúp việc cho HĐQT trong việc giám sát các hoạt động do Chủ tịch HĐQT quản lý trực tiếp, thực hiện chức năng định hướng tư vấn, chỉ đạo kiểm tra, kiểm soát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý khác trong Công ty. Các ủy ban độc lập gồm có: Ủy ban đầu tư, Ủy ban kinh doanh.
- Ban kiểm soát:** là cơ quan do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, thực hiện việc giám sát Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty, chịu trách nhiệm trước pháp luật, Đại hội đồng cổ đông về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ của mình. Ban kiểm soát hoạt động độc lập với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc. Ban kiểm soát và thành viên Ban kiểm soát có quyền kiểm tra báo cáo tài chính, kiểm tra giám sát việc thực hiện Điều lệ, xem xét báo cáo kiểm tra nội bộ, kiểm tra tính hợp pháp trong quản lý điều hành và các nhiệm vụ khác do Điều lệ quy định.
- Văn phòng Hội đồng quản trị thực hiện các chức năng như:** (1) Chức năng thư ký - thực hiện các công tác văn phòng, văn thư, thư ký thuộc Hội đồng quản trị, lập và quản lý sổ cổ đông, ghi chép và lưu trữ các biên bản, nghị quyết, quyết định và các văn bản khác của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát. (2) Chức năng quan hệ cổ đông: tiếp nhận, hướng dẫn, giải thích các vấn đề quan tâm của cổ đông; Cung cấp cho cổ đông, nhà đầu tư, thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, các bộ phận quản lý của Công ty và các cơ quan Nhà nước những thông tin chính thống về tình hình, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Ban Tổng Giám đốc:** là cơ quan điều hành mọi hoạt động kinh doanh của Công ty, chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và pháp luật về toàn bộ việc tổ chức sản xuất kinh doanh, thực hiện các biện pháp nhằm đạt được các mục tiêu phát triển của Công ty.
- Khối Quy hoạch & Phát triển dự án:** gồm Ban Quy hoạch & phát triển dự án và Ban Quản lý thiết kế. Thực hiện các chức năng liên quan đến M&A dự án, phân tích, đánh giá hiệu quả các dự án. Thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến phát triển và mua bán dự án; triển khai và hoàn thành dự án đưa vào sử dụng. Đồng thời, phát triển ý tưởng quy hoạch kiến trúc theo các giai đoạn của dự án và theo yêu cầu từ thủ tục pháp lý của dự án, Quản lý, giám sát và đánh giá các sản phẩm thiết kế quy hoạch, thiết kế concept, thiết kế cơ sở.
- Khối Xây dựng:** gồm Ban Kỹ thuật, Ban Xây dựng hoàn thiện, Ban Vật tư & mua sắm và Ban Quản lý dự án. Khối xây dựng có trách nhiệm thực hiện về thiết kế, thi công, quản lý, giám sát nhà thầu xây dựng, nghiên cứu, tư vấn, lên phương án để đảm bảo cam kết của Sunshine Homes về chất lượng cũng như tiến độ bàn giao sản phẩm.
- Khối Kinh doanh:** gồm Ban Kinh doanh, Ban Marketing – Truyền thông và Phòng Dịch vụ khách hàng. Khối chịu trách nhiệm quản trị về hoạt động kinh doanh, xây dựng chiến lược kinh doanh, chiến lược truyền thông, marketing phù hợp với hoạt động của Công ty. Thực hiện các nghiệp vụ hồ sơ thủ tục liên quan đến việc tiếp nhận các ý kiến của khách hàng và làm việc với các phòng ban về ý kiến phản hồi của khách hàng để giải quyết các vấn đề của khách hàng một cách nhanh chóng và tối ưu nhất cho khách hàng.
- Khối Tài chính – Kế toán:** Thực hiện tham mưu, hoàn thiện các thủ tục liên quan đến tài chính, kế toán của Công ty.
- Khối Hành chính & Nhân sự:** gồm Ban Pháp chế, Ban CNTT, Ban Hành chính, Ban Nhân sự. Khối thực hiện các công việc liên quan đến các công việc liên quan đến hoạt động vận hành của Công ty.

2.2 Giới thiệu Công ty con, công ty liên kết



Công ty Cổ phần Sunshine AM

- Địa chỉ:** Tầng 4, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Vốn điều lệ:** 2.000.000.000 đồng
- Hoạt động kinh doanh:** Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
- Tỷ lệ sở hữu:** 25,52%
- Giấy chứng nhận ĐKDN số:** 0108440863

Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát

- Địa chỉ:** Tầng 11, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam
- Vốn điều lệ:** 4.145.000.000.000 đồng
- Hoạt động kinh doanh:** Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
- Tỷ lệ sở hữu:** 100%
- Giấy chứng nhận ĐKDN số:** 0108325719



Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình

- Địa chỉ:** Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam
- Vốn điều lệ:** 1.000.000.000.0000 đồng
- Hoạt động kinh doanh:** Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
- Tỷ lệ sở hữu:** 94%
- Giấy chứng nhận ĐKDN số:** 0107565644

2.3 Giới thiệu Ban Lãnh đạo

2.3.1. Hội đồng Quản trị



Ông: Đỗ Anh Tuấn

- **Chức vụ:** Chủ tịch Hội đồng quản trị
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Năm sinh:** 1975
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân ngành Công nghệ thông tin
- **Thời gian bổ nhiệm:** từ 06/2021
- Ông Đỗ Anh Tuấn là một trong những cổ đông sáng lập và đồng hành cùng sự phát triển của Công ty cũng như Tập đoàn Sunshine. Trước khi được bổ nhiệm là Chủ tịch HĐQT của Công ty, ông đã trải qua rất nhiều vị trí như Chủ tịch HĐQT CTCP Sao Ánh Dương (2003-2020), Trưởng phòng CNTT Ban Thi đua khen thưởng Trung Ương,... Với kinh nghiệm dày dặn trong lĩnh vực bất động sản cũng như CNTT, ông đã đưa Công ty cũng như Tập đoàn Sunshine trở thành một trong những Tập đoàn hàng đầu.
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty: 65%**



Bà: Đỗ Thị Định

- **Chức vụ:** Thành viên HĐQT/ Tổng Giám đốc
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Năm sinh:** 1983
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Học viện Tài chính
- **Thời gian bổ nhiệm:** từ 06/2021
- Bà Đỗ Thị Định đã đồng hành cùng Công ty từ những ngày đầu thành lập. Bà đã từng đảm nhiệm các vị trí quan trọng như Kế toán Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, Kế toán trưởng CTCP Sao Ánh Dương, Phó Tổng giám đốc Tập đoàn Sunshine,... trước khi trở thành thành viên HĐQT của Công ty.
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty: 1,79%**



Bà: Nguyễn Thị Hồng Hạnh

- **Chức vụ:** Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Năm sinh:** 1983
- **Trình độ chuyên môn:** Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh
- **Thời gian bổ nhiệm:** từ 06/2021
- Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh là cử nhân Kinh tế - Đại học Kinh tế Quốc dân và có bằng Thạc sĩ Quản trị kinh doanh của Đại học Delaware State - Mỹ. Bà đã làm việc trong lĩnh vực tài chính - ngân hàng ở Việt Nam trong nhiều năm và từng nắm giữ các vị trí cấp cao như Trưởng ban tài chính Tập đoàn Geleximco, Chủ tịch HĐQT CTCP Quản lý Quỹ đầu tư Chứng khoán An Bình.
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty: 0,04%**

Ông: Lương Thành Long



- **Chức vụ:** Thành viên HĐQT độc lập
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Năm sinh:** 1976
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Kinh tế
- **Thời gian bổ nhiệm:** từ 10/2020
- Ông Lương Thành Long được bầu làm thành viên HĐQT từ tháng 05/2020 và trở thành thành viên HĐQT độc lập từ tháng 10/2020. Ông có nhiều năm làm việc trong lĩnh vực công nghệ tài chính, từng làm việc tại các nước như Hàn Quốc, Nhật Bản,... Hiện nay ông còn đang giữ các chức vụ như Chủ tịch HĐQT/ Tổng giám đốc CTCP Đầu tư KSFinance.
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty: 0,40%**

Ông: Nguyễn Xuân Anh



- **Chức vụ:** Thành viên HĐQT
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Năm sinh:** 1976
- **Trình độ chuyên môn:** Kỹ sư Xây dựng
- **Thời gian bổ nhiệm:** từ 10/2020
- Ông Nguyễn Xuân Anh là người đã có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, thi công các dự án lớn.
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty: 0%**

2.3 Giới thiệu ban lãnh đạo (HĐQT, BKS, Ban điều hành)

2.3.2. Ban Điều hành

Bà: Đỗ Thị Định

(như trình bày tại trang 20)

Bà: Nguyễn Thị Hồng Hạnh

(như trình bày tại trang 21)



Bà: Nguyễn Thanh Ngọc

- **Chức vụ:** Phó Tổng giám đốc
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Năm sinh:** 1977
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Kiến trúc
- **Thời gian bổ nhiệm:** từ 10/2021
- Bà là người dày dặn kinh nghiệm trong lĩnh vực kiến trúc, bà từng đảm nhận các chức vụ như Giám đốc Kiến trúc, quy hoạch, nội thất tại CTCP Tư vấn và Đầu tư Xây Dựng và Ứng dụng công nghệ mới Vinaconex R&D, Trưởng ban Quản lý thiết kế Tập đoàn Sunshine, trước khi được bổ nhiệm làm Phó Tổng giám đốc của Công ty.
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty: 0%**



Bà: Dương Thị Thu Hiền

- **Chức vụ:** Phó Tổng giám đốc
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Năm sinh:** 1991
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Giáo dục học
- **Thời gian bổ nhiệm:** từ 09/2020
- Trước khi gia nhập Công ty bà từng đảm nhận các vị trí như Trưởng phòng đầu tư Tập đoàn Đất Xanh, Giám đốc kinh doanh Tập đoàn Sunshine.
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty: 0%**



Ông: Bùi Văn Tư

- **Chức vụ:** Phó Tổng giám đốc
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Năm sinh:** 1985
- **Trình độ chuyên môn:** Kỹ sư xây dựng dân dụng và công nghiệp
- **Thời gian bổ nhiệm:** từ 06/2021
- Ông là người dày dặn kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng bất động sản dân dụng và công nghiệp. Trước khi được bổ nhiệm làm Phó Tổng giám đốc, ông còn đảm nhiệm các chức vụ như Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển hạ tầng Châu Á, Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc CTCP Kinh doanh bất động sản Kinh Bắc,...
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty: 0,40%**



SUNSHINE HOMES

Nhà phát triển Bất động sản chuyên nghiệp

2.3.3. Ban Kiểm soát

**Bà: Nguyễn Thị Thu Thủy**

- **Chức vụ:** Trưởng Ban Kiểm soát
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Năm sinh:** 1986
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Kinh tế
- **Thời gian bổ nhiệm:** từ 10/2020
- Bà Nguyễn Thị Thu Thủy đã có hơn 12 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán – kiểm toán. Trước khi gia nhập Công ty bà từng đảm nhận các vị trí như Phó phòng kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán An Việt, Trưởng nhóm kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán APEC, bà hiện cũng đang nắm giữ vị trí chuyên viên Ban kiểm soát nội bộ của Tập đoàn Sunshine.
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty: 0%**

**Ông: Trần Đăng Khoa**

- **Chức vụ:** Thành viên Ban Kiểm soát
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Năm sinh:** 1983
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Kế toán
- **Thời gian bổ nhiệm:** từ 10/2020
- Ông Trần Đăng Khoa tốt nghiệp cử nhân kế toán của Đại học Kinh tế quốc dân. Ông có hơn 10 năm kinh nghiệm làm việc ở phòng Tài chính – Kế toán của CTCP Sông Đà 6.
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty: 0%**

**Ông: Nguyễn Hoàng Anh**

- **Chức vụ:** Thành viên Ban Kiểm soát
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Năm sinh:** 1990
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Kế toán
- **Thời gian bổ nhiệm:** từ 10/2020
- Trước khi đảm nhiệm vị trí Thành viên Ban kiểm soát của Công ty, ông Nguyễn Hoàng Anh có kinh nghiệm nhiều năm là Chủ nhiệm Kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán An Việt, Công ty TNHH Kiểm toán KDG Việt Nam.
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty: 0%**

**SUNSHINE HOMES**

Nhà phát triển Bất động sản chuyên nghiệp

2.4.1. Đánh giá chung

Đánh giá chung của HĐQT về các mặt của công ty: Năm 2021, HĐQT đã tổ chức các phiên họp định kỳ và ban hành các Nghị quyết và Quyết định để triển khai thực hiện các kế hoạch đã được ĐHCĐ thông qua, chỉ đạo điều hành Công ty tuân thủ theo đúng các quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và quy định pháp luật hiện hành. Các Nghị quyết và Quyết định của HĐQT được ban hành theo đúng thẩm quyền, đúng quy trình và thủ tục theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, phù hợp với thực tiễn kinh doanh, đáp ứng được yêu cầu quản trị và nhu cầu phát triển kinh doanh cũng như chiến lược phát triển của Công ty.

Đánh giá về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc:

- Các chỉ tiêu, kế hoạch năm 2021 giao cho Ban Tổng Giám đốc đã được thực hiện nghiêm túc, đầy đủ dưới sự kiểm tra, giám sát định kỳ của HĐQT và các ủy ban.
- Các chỉ đạo của HĐQT được Ban Tổng Giám đốc đáp ứng kịp thời, đầy đủ, chính xác.
- Các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc đã được tuân thủ theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị công ty, phân cấp thẩm quyền, và các quy định khác trong Công ty.

Kế hoạch, định hướng của HĐQT: Năm 2021 là một năm bản lề, bắt đầu chương mới trong quá trình phát triển của Sunshine Homes. Tuy Công ty có tuổi đời non trẻ - mới chỉ 6 năm thành lập nhưng đã trải qua giai đoạn khủng hoảng dịch bệnh chưa từng có trong lịch sử thế giới. Công ty đã vượt qua khó khăn và gặt hái được những thành tựu đáng kể. Để chuẩn bị cho một giai đoạn mới, trở thành công ty bất động sản hàng đầu tiên phong ứng dụng công nghệ 4.0 nhằm thay đổi tư duy của ngành bất động sản, HĐQT đã:

- Định hướng, dẫn dắt công tác lập Chiến lược phát triển 04 năm (2021 - 2025) của Công ty.
- Định hướng, dẫn dắt Ban TGD đánh giá và chuẩn bị triển khai ERP trong công tác quản trị điều hành.

2.4.2. Kiện toàn bộ máy Quản trị

- Năm 2021 là một năm bản lề của Sunshine Homes khi Công ty đã trở thành công ty đại chúng. Đây cũng là năm để Sunshine Homes nhìn nhận, đánh giá và thay đổi nhằm đưa Công ty phát triển theo định hướng bền vững, đảm bảo tính minh bạch và xuyên suốt trong công tác Quản trị - Điều hành.
- Bộ máy Quản trị của Công ty đã có nhiều thay đổi trong năm 2021 nhằm đưa ra những quyết định, chiến lược phù hợp với những định hướng phát triển mới của Công ty.

Những thay đổi trong cơ cấu Hội đồng quản trị, Ban điều hành của Sunshine Homes

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bắt đầu/ không còn là thành viên HĐQT/BĐH	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
I. Hội đồng quản trị				
1	Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	16/06/2021	
2	Đỗ Thị Định	Thành viên	16/06/2021	
3	Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Thành viên	16/06/2021	
4	Nguyễn Xuân Anh	Thành viên HĐQT không điều hành	23/10/2020	
5	Lương Thành Long	Thành viên HĐQT độc lập	23/10/2020	
6	Đỗ Văn Trường	Chủ tịch HĐQT		16/06/2021
7	Nguyễn Thủy Nguyên	Thành viên HĐQT		16/06/2021
8	Bùi Văn Tư	Thành viên HĐQT		16/06/2021
9	Nghiêm Hải Anh	Chủ tịch HĐQT		02/02/2021
II. Ban điều hành				
1	Đỗ Thị Định	Tổng Giám đốc	16/06/2021	
2	Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	16/06/2021	
3	Bùi Văn Tư	Phó Tổng Giám đốc	16/06/2021	
4	Nguyễn Thủy Nguyên	Phó Tổng Giám đốc		16/06/2021
5	Đỗ Văn Trường	Tổng Giám đốc		26/02/2021
6	Dương Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc	01/09/2020	
7	Lê Thị Hoàng Phương	Phó Tổng Giám đốc	01/09/2020	18/10/2021
8	Nguyễn Thị Thanh Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	18/10/2021	

2.4.3. Hoạt động Hội đồng quản trị

HĐQT trong năm 2021 đã thực hiện triển khai các vấn đề đã được ĐHĐCĐ thông qua và đưa ra nhiều chiến lược, kế hoạch hỗ trợ Ban Điều hành kịp thời ứng phó với những biến động của thị trường vĩ mô và ngành BĐS. Thông qua các cuộc họp định kỳ và bất thường bằng nhiều hình thức cả trực tiếp và trực tuyến, HĐQT đã ban hành nhiều nghị quyết liên quan đến các vấn đề Quản trị, Tài chính, Nhân sự... Mọi quyết định của HĐQT đều được cân nhắc một cách cẩn trọng, tuân thủ pháp luật hiện hành, đảm bảo tính khách quan, minh bạch, tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông, nhà đầu tư và các bên liên quan.

Chi tiết các Nghị quyết Hội đồng quản trị trong năm 2021

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tình hình thực hiện
1	1201/2021/NQ-HĐQT/XDSS	12/01/2021	Họp HĐQT miễn nhiệm CTHĐQT, triệu tập ĐHĐCĐ bất thường về việc miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên HĐQT	Hoàn thành
2	0302/2021/NQ-HĐQT/XDSS	03/02/2021	Họp HĐQT miễn nhiệm TGD, PTGD, bổ nhiệm TGD, PTGD, triệu tập họp ĐHĐCĐ bất thường về việc bổ sung người đại diện theo pháp luật, thay đổi đăng ký kinh doanh và sửa đổi bổ sung điều lệ công ty	Hoàn thành
3	2702/2021/NQ-HĐQT/XDSS	27/02/2021	Họp HĐQT triệu tập họp ĐHĐCĐ thường niên, thông qua tờ trình các nội dung xin ý kiến ĐHĐCĐ, các tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên,...	Hoàn thành
4	0203/2021/NQ-HĐQT/XDSS	02/03/2021	Thông qua hợp đồng bù trừ công nợ 03 bên giữa bên liên quan và nhà thầu	Hoàn thành
5	2003/2021/NQ-HĐQT/XDSS	20/03/2021	Thông qua việc cho vay đối với Công ty TNHH Đầu tư nhà Hưng Thịnh Phát	Hoàn thành
6	1905/2021/NQ-HĐQT	19/05/2021	Miễn nhiệm và bổ nhiệm người đứng đầu văn phòng đại diện thành phố Hồ Chí Minh	Hoàn thành
7	2505/2021/NQ-HĐQT	25/05/2021	Triệu tập họp ĐHĐCĐ bất thường về việc thay đổi tên Công ty, thông qua tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa, miễn nhiệm và bầu mới thành viên HĐQT, thay đổi điều lệ Công ty, thay đổi đăng ký kinh doanh.	Hoàn thành
8	1606/2021/NQ-HĐQT	16/06/2021	Miễn nhiệm và bầu Chủ tịch HĐQT, TGD, PTGD	Hoàn thành
9	01/2021/NQ-HĐQT/SSH	18/06/2021	Nghị quyết HĐQT vv Chốt danh sách cổ đông để thực hiện đăng ký chứng khoán và đăng ký giao dịch cổ phiếu trên hệ thống giao dịch Upcom	Hoàn thành

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tình hình thực hiện
10	0107/2021/SSH/NQ-HĐQT	01/07/2021	Thông qua quy chế CBTT	Hoàn thành
11	02/2021/NQ-HĐQT	13/08/2021	Chấp thuận thông qua việc ký kết hợp đồng tư vấn và môi giới bất động sản ("Hợp Đồng Dịch Vụ") với Công ty cổ phần Tập đoàn KFinance	Hoàn thành
12	03/2021/SSH/NQ-HĐQT	24/08/2021	Bổ nhiệm người phụ trách CBTT	Hoàn thành
13	04/2021/SSH/NQ-HĐQT	10/09/2021	HĐQT Phát triển Sunshine Homes thay đổi tên văn phòng đại diện tại TP.HCM	Hoàn thành
14	05/2021/SSH/NQ-HĐQT	23/09/2021	Thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc tại Công ty Đầu Tư Xây dựng Xuân La. Bổ nhiệm người đại diện theo ủy quyền quản lý cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La.	Hoàn thành
15	06/2021/SSH/NQ-HĐQT	24/09/2021	Thông qua việc triển khai phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng	Hoàn thành
16	07/2021/SSH/NQ-HĐQT	06/10/2021	Thông qua việc hợp tác phát triển các dự án bất động sản giữa Công ty và Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động Sản Sân S-Việt Nam.	Hoàn thành
17	02/2021/NQ-HĐQT	07/10/2021	Thông qua việc bảo lãnh cho các nghĩa vụ nợ và dùng tài sản đảm bảo của Công ty để đảm bảo cho các nghĩa vụ tại Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM (HDbank).	Hoàn thành
18	09/2021/SSH/NQ-HĐQT	14/10/2021	Thông qua việc phát hành lại Báo cáo tài chính kiểm toán cho năm tài chính kết thúc năm ngày 31/12/2019 và thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán.	Hoàn thành
19	10/2021/SSH/BB-HĐQT	18/10/2021	NQ HĐQT thông qua việc bổ nhiệm PTGD	Hoàn thành
20	11/2021/SSH/NQ-HĐQT	29/11/2021	Thông qua việc thời gian thực hiện quyền mua cổ phiếu trong đợt phát hành cho cổ đông hiện hữu năm 2021.	Hoàn thành
21	12/2021/SSH/NQ-HĐQT	03/12/2021	Thông qua việc nhận chuyển nhượng lại phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư và Nhà Hưng Thịnh Phát từ bên liên quan	Hoàn thành
22	13/2021/SSH/NQ-HĐQT	04/12/2021	Thông qua tham dự đấu giá	Hoàn thành

2.4 Báo cáo Hội đồng quản trị

2.4.4. Thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BKS

Để cùng chung tay với các cổ đông cũng như toàn thể cán bộ công nhân viên HĐQT và BKS không nhận thù lao trong năm 2021.

2.4.5. Hoạt động của các Ủy ban độc lập

Trong năm 2021, Hai ủy ban độc lập của Công ty đã hoàn thành tốt các chức năng và nhiệm vụ được giao.

Các hoạt động của Ủy ban đầu tư trong năm 2021:

- Thẩm định kế hoạch kinh doanh hàng năm của Sunshine Homes và các công ty thành viên chủ chốt;
- Thẩm định các phương án hợp tác, đầu tư, phát triển thêm các dự án của Công ty; kế hoạch mở rộng quỹ đất và mua thêm các dự án mới;
- Thẩm định các kế hoạch huy động vốn, sử dụng vốn của Công ty;

Các hoạt động của Ủy ban Kinh doanh:

- Xây dựng định hướng, xác định tầm nhìn và chiến lược tăng trưởng 04 năm từ 2021 - 2025
- Thẩm định, đánh giá kế hoạch kinh doanh năm của Công ty và các công ty con.

2.5 Quản trị rủi ro

2.5.1. Quản trị rủi ro

Quản trị rủi ro là một bộ phận không thể tách rời với chiến lược doanh nghiệp và đóng một vai trò trọng tâm trong hệ thống quản trị doanh nghiệp hiệu quả. Đặc biệt, trong bối cảnh tình hình biến động kinh tế ngày một khó lường cũng như các điều kiện ngoại cảnh (quy định và chính sách, cạnh tranh...) không ngừng thay đổi, quản trị rủi ro càng trở nên quan trọng hơn. Với quan điểm "trong nguy có cơ" của HĐQT và Ban TGD, HĐQT và Ban TGD Công ty luôn phối hợp chặt chẽ với các phòng, ban chuyên môn trong công tác quản trị rủi ro nhằm giảm thiểu giảm thiểu rủi ro, phân tích đầy đủ rủi ro, tối ưu hóa tương quan giữa rủi ro và cơ hội, và chấp nhận rủi ro trong phạm vi cho phép của Công ty. Nhờ đó Công ty chọn lọc và chấp nhận rủi ro một cách thận trọng và có kiểm soát cho những mục tiêu kinh doanh hợp lý. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã chỉ đạo tích cực xây dựng hệ thống Khung và Chính sách QTRR trong năm 2021 nhằm hướng đến mục tiêu:

- Giữ vững cam kết và nâng cao hiệu quả hoạt động để đáp ứng kỳ vọng của các cổ đông, nhà đầu tư, khách hàng, đối tác và các đơn vị, cá nhân đã và đang tin tưởng đồng hành cùng Công ty.
- Hỗ trợ nâng cao khả năng thực hiện thành công các mục tiêu chiến lược và kinh doanh, đảm bảo tăng trưởng về doanh thu và thành công trong dài hạn.
- Xây dựng một môi trường và văn hóa làm việc minh bạch, chuyên nghiệp, hiệu quả và có trách nhiệm.

Quy trình quản trị rủi ro

Bước 1: Thiết lập phạm vi, bối cảnh, tiêu chí

Bước 2: Đánh giá rủi ro

Bước 3: Trao đổi thông tin và tham vấn

Bước 4: Xử lý rủi ro

Bước 5: Kiểm tra, rà soát

Bước 6: Ghi nhận

2.5.2. Rủi ro và các biện pháp quản trị rủi ro

Rủi ro thị trường

- Hiệu quả kinh doanh của Sunshine Homes có mối tương quan với chu kỳ tín dụng của nền kinh tế. Biến động hoặc thay đổi xu hướng của tín dụng có ảnh hưởng lớn đến sức cầu, qua đó tác động lên doanh số bán hàng, lợi nhuận và giá trị quỹ đất của Công ty.
- Sunshine Homes chịu rủi ro cạnh tranh gây mất thị phần và sự biến động của thị trường bất động sản tác động tiêu cực lên tâm lý người mua.
- Sunshine Homes cũng chịu rủi ro sai sót trong định vị thương hiệu ở mức độ công ty và dự án, ảnh hưởng đến doanh thu.

Biện pháp quản trị

- Theo dõi sát tình hình kinh tế vĩ mô, diễn biến của thị trường bất động sản, thị trường nhà ở và sự điều chỉnh chính sách quản lý của Nhà nước.
- Liên tục theo dõi, xem xét và đánh giá toàn cảnh về thị trường, có cân đối lại sản phẩm đầu tư phù hợp với sức mua của đại đa số người dân, phù hợp với nhu cầu thị trường, ứng dụng công nghệ 4.0 vào các sản phẩm cũng như hoạt động giao dịch để tạo lợi thế cạnh tranh.
- Luôn sẵn sàng xem xét đánh giá lại, điều chỉnh chiến lược và kế hoạch kinh doanh cho sát với thực tế thị trường.

Rủi ro kinh doanh và tài chính

- Rủi ro kinh doanh: Chủ yếu là các sai sót của Công ty về thời điểm bán, cấu trúc sản phẩm, tốc độ bán, giá bán và số lượng.
- Rủi ro lãi suất: Công ty có sử dụng vốn vay và theo đó, việc các tổ chức tín dụng thắt chặt nguồn cung vốn tín dụng hoặc tăng lãi suất cho vay có tác động đến hiệu quả kinh doanh.
- Rủi ro thanh khoản: Liên quan đến việc dòng tiền kinh doanh của Công ty không đáp ứng đủ các yêu cầu về nghĩa vụ thanh toán trong hoạt động kinh doanh do Công ty duy trì các khoản vay với ngân hàng và công nợ với các đối tác và khách hàng.

Biện pháp quản trị

- Luôn duy trì đủ lượng tiền mặt cần cho hoạt động kinh doanh và có được các cam kết các gói tín dụng tài trợ phát triển dự án từ những ngân hàng lớn và an toàn nhất.
- Chủ động quản lý dòng tiền kinh doanh, ưu tiên thanh toán lãi vay, tất toán trước hạn các khoản vay và cơ cấu các khoản vay với lãi suất ưu đãi, cố định.
- Tăng cường huy động vốn từ cổ đông, nhà đầu tư chiến lược nhằm duy trì cơ cấu tài chính với mức sử dụng vốn vay ổn định.
- Luôn đảm bảo khâu pháp lý dự án, chủ quyền của chủ

đầu tư và phát triển cơ sở hạ tầng trước khi bán hàng, tạo niềm tin cho các ngân hàng khi xem xét cho vay.

- Nghiên cứu cẩn trọng trong khâu tiền khả thi.

Rủi ro về pháp lý, phát triển dự án, uy tín

- Những thay đổi, sự chưa hoàn thiện, chưa thống nhất của các văn bản pháp luật về phát triển đất đai và kinh doanh bất động sản đặt Công ty trong tình huống đối mặt với rủi ro chưa tuân thủ và sai sót
- Sự thiếu cập nhật, thiếu thông tin về pháp lý của Công ty dẫn đến các rủi ro tranh chấp với khách hàng và đối tác.
- Công tác giải phóng mặt bằng của Công ty gặp phải các rủi ro chậm trễ do nhiều nguyên nhân khách quan, dẫn đến tình trạng chậm triển khai dự án và tăng chi phí vốn.
- Trong khâu tích lũy quỹ đất, Công ty đối mặt với các ẩn số về tình trạng pháp lý, nghĩa vụ tiềm ẩn và tranh chấp.
- Uy tín của Sunshine Homes phụ thuộc vào chất lượng sản phẩm và dịch vụ chăm sóc người mua nhà sau khi bàn giao (hậu mãi). Tốc độ xử lý chậm và sai sót trong xử lý các sự cố, sự việc cũng ảnh hưởng xấu đến uy tín Công ty.

Biện pháp quản trị

- Công ty rà soát kỹ các quy trình nội bộ về hoàn thiện hồ sơ thủ tục pháp lý dự án và yêu cầu tuân thủ tuyệt đối.
- Cập nhật thường xuyên những thay đổi về chính sách pháp luật liên quan đến lĩnh vực bất động sản, pháp luật về đầu tư dự án để kịp thời có những kế hoạch phù hợp và thực hiện theo đúng quy định pháp luật.
- Thực hiện nghiêm túc, luôn tuân thủ pháp luật và chủ động hoàn tất các nghĩa vụ tài chính, thuế, chi phí khác... đảm bảo pháp lý hoàn chỉnh.
- Sử dụng tư vấn và nhà thầu có uy tín kết hợp với sự kiểm tra chéo và giám sát độc lập.

2.6.1. Công tác đã thực hiện trong năm 2021

- Trong năm 2021, Ban Kiểm soát đã tổ chức 03 cuộc họp để đánh giá hoạt động của công ty bao gồm: Đánh giá hoạt động kinh doanh của Công ty thông qua thẩm định báo cáo tài chính năm 2020; Họp BKS về kế hoạch, hoạt động của Ban kiểm soát sau khi Công ty đã được công nhận công ty đại chúng và thực hiện thủ tục đăng ký giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch cho chứng khoán chưa niêm yết (UPCoM); Thẩm tra Báo cáo tài chính 09 tháng đầu năm 2021, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh.
- Đại diện Ban Kiểm soát đã tham dự các cuộc họp Hội đồng quản trị Công ty. Trong các cuộc họp, Đại diện Ban Kiểm soát thảo luận, tham gia ý kiến với HĐQT và Ban điều hành về những vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty.
- Đề xuất phương án lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2021 của Công ty, đề xuất Hội đồng quản trị trình ĐHĐCĐ quyết định phương án lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán và soát xét Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty.
- Ban Kiểm soát đã tiến hành kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật và của Công ty trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của HĐQT, Ban Tổng giám đốc.
- Xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, Ban Tổng giám đốc, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và của Công ty.
- Thẩm tra các Báo cáo tài chính nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính, tuân thủ các chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, các quy định của pháp luật hiện hành.
- Kiểm soát việc tuân thủ các quy định về công bố thông tin của Công ty theo các quy định của pháp luật.
- Thực hiện các công tác khác theo chức năng, nhiệm vụ.

2.6.2. Về sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty

Ban Kiểm soát đã có sự phối hợp tốt với Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty, thể hiện:

- Chủ động phối hợp chặt chẽ và thường xuyên với HĐQT và Ban Tổng Giám đốc;
- Đại diện Ban Kiểm soát đã được mời tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị, được tham gia ý kiến về các vấn đề liên quan đến công tác quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Ban Kiểm soát nhận được các tài liệu, thông tin theo quy định của Luật Doanh nghiệp (về quyền được cung cấp thông tin của Ban Kiểm soát): Các phiếu xin ý kiến, Tờ trình Hội đồng quản trị, các Biên bản họp, Nghị quyết của HĐQT Công ty đều được cung cấp cho Ban Kiểm soát cùng thời điểm và theo phương thức như đối với thành viên HĐQT.
- Ban Kiểm soát được Ban điều hành cung cấp thông tin liên quan đến hoạt động của Công ty trong năm khi có yêu cầu bằng văn bản.
- Tham gia đóng góp ý kiến với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc trong công tác điều hành thực hiện các mục tiêu kinh doanh của Công ty.

2.6.3. Kết quả giám sát với HĐQT, Ban điều hành

Ban Kiểm soát đánh giá hoạt động của HĐQT, Ban điều hành phù hợp với Điều lệ của Công ty, đáp ứng yêu cầu quản lý, điều hành hoạt động của Công ty trong năm.

- Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp định kỳ và bất thường theo quy định của Điều lệ, quy chế tổ chức và hoạt động của HĐQT công ty. Trong năm 2021, HĐQT đã tổ chức 22 cuộc họp, ban hành 22 Nghị quyết. Các cuộc họp đều được ghi biên bản. Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT ban hành đúng trình tự, đúng thẩm quyền và phù hợp căn cứ pháp lý theo quy định của pháp luật và của Công ty.
- Năm 2021, Công ty có sự thay đổi về nhân sự Hội đồng quản trị. HĐQT mới đã hoàn chỉnh hệ thống cơ chế quản trị, điều hành theo mô hình mới đảm bảo tạo điều kiện thuận lợi nhất để Ban điều hành công ty thực hiện nhiệm vụ.

- Ban Kiểm soát đánh giá hoạt động của HĐQT phù hợp với Điều lệ của công ty, đáp ứng yêu cầu quản lý, điều hành hoạt động của Công ty trong năm.
- Ban Tổng giám đốc đã điều hành và tổ chức các hoạt động sản xuất, kinh doanh theo đúng điều lệ, các quy định, quy chế và định hướng của ĐHĐCĐ, Hội đồng quản trị Công ty đã phê duyệt. Trong năm, Ban Kiểm soát không nhận được bất cứ khiếu kiện khiếu nại nào liên quan đến công tác điều hành của Ban giám đốc.

2.6.4. Đánh giá kết quả kinh doanh

STT	Nội dung	Thực hiện năm 2020	Kế hoạch năm 2021	Thực hiện năm 2021	TH/KH 2021 (%)	TH2021/TH2020 (%)
1	Tổng doanh thu (tỷ đồng)	1.702,6	2.000	2.274,5	113%	134%
2	Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	227,2	300	322,7	108%	142%

Công ty đã hoàn thành được mục tiêu kế hoạch kinh doanh do ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 đề ra. Nhìn chung trong năm 2021 ngành bất động sản gặp nhiều khó khăn do dịch bệnh Covid 19, song những kết quả đã đạt được của Công ty trong năm 2021 là rất đáng ghi nhận.

2.6 Báo cáo Ban Kiểm soát

2.6.5. Đánh giá một số chỉ tiêu tài chính

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2021	Năm 2020
1	Chỉ tiêu về cơ cấu tài sản			
	Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	49%	80%
	Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	51%	20%
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
	Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	73%	75%
	Nguồn vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	27%	25%
3	Khả năng thanh toán			
	Khả năng thanh toán nhanh = (Tiền và các khoản tương đương tiền + các khoản phải thu + các khoản đầu tư ngắn hạn)/(Nợ ngắn hạn)	Lần	0,96	0,84
	Khả năng thanh toán hiện hành = Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	Lần	1,28	1,09
4	Tỷ suất sinh lời			
	Lợi nhuận trước thuế/Doanh thu thuần	%	30%	19%
	Lợi nhuận trước thuế/Vốn góp của chủ sở hữu	%	16%	12%

2.6.6. Kiến nghị

- Trong khi bối cảnh chung còn nhiều khó khăn, kế hoạch kinh doanh tăng trưởng mạnh trong năm 2022 đặt ra nhiều thách thức, Ban kiểm soát đề nghị Hội đồng quản trị cần có thêm những biện pháp mới, chỉ đạo mới hiệu quả hơn để định hướng kế hoạch hành động cho Ban Điều hành.
- Hoàn thiện cơ cấu tổ chức và tăng cường hoạt động của Phòng Kiểm toán nội bộ để thực hiện nhiệm vụ thanh kiểm soát rủi ro, đưa ra các kiến nghị nhằm hoàn thiện hệ thống và thực hiện các nhiệm vụ khác theo phân công của Ban Kiểm soát.
- Tăng cường quản trị doanh nghiệp, nâng cao tính minh bạch và tận dụng mọi nguồn lực để phát triển sản xuất kinh doanh.

2.7 Thông tin cổ phiếu và Chính sách quan hệ nhà đầu tư

2.7.1. Thông tin về cổ phiếu diễn biến 2021

Cổ phiếu Sunshine Homes (MCK: SSH) là cổ phiếu thuộc ngành bất động sản, được giao dịch vào ngày 04/08/2021 trên sàn chứng khoán đại chúng UPCOM.

- Mã cổ phiếu: SSH
- SLCP đang niêm yết: 250.000.000 cổ phần
- Giá trị vốn hóa thị trường (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021): 25.075.000.000.000 đồng
- SLCP đang lưu hành: 250.000.000 cổ phần



Nguồn: Tradingview.com

- Trong năm 2021, tuy nền kinh tế thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng bị chịu ảnh hưởng nặng nề sự xuất hiện của những biến chứng mới Covid-19 nhưng nhờ có những biện pháp can thiệp kịp thời của Chính phủ nên Việt Nam vẫn là một trong số ít các quốc gia có tốc độ tăng trưởng GDP dương. Các nhà đầu tư trong nước và quốc tế vẫn lạc quan về nền kinh tế Việt Nam. TTCK vẫn tiếp tục bùng nổ và là kênh dẫn vốn dài hạn góp phần không nhỏ giúp nền kinh tế đạt được kết quả như mục tiêu của Chính phủ đề ra.
- Công ty nắm bắt được xu thế của thị trường, thực hiện đưa cổ phiếu Sunshine Homes giao dịch trên sàn chứng khoán Upcom kể từ ngày 04/08/2021. Kể từ thời điểm lên sàn cho đến nay, SSH luôn thu hút được rất nhiều sự quan tâm và chú ý của các Nhà đầu tư trong và ngoài nước. Công ty đã có thêm nguồn vốn trong dài hạn khi thực hiện tăng vốn thành công lên thành 3.750 tỷ đồng trong năm 2022.
- Tính đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2021, giá cổ phiếu SSH đạt 102.400 đồng/cổ phiếu, tương ứng với mức tăng trưởng 431% so với giá khởi điểm ngày đầu giao dịch, vốn hóa Công ty vượt 1 tỷ USD.

2.7 Thông tin cổ phiếu và Chính sách quan hệ nhà đầu tư

2.7.2. Quá trình tăng vốn

Thời gian	Vốn điều lệ (Tỷ đồng)	Chi tiết
04/06/2015	100,00	Góp vốn thành lập
29/01/2016	500,00	Phát hành cho cổ đông hiện hữu
29/10/2018	2.500,00	Phát hành cho cổ đông hiện hữu

*08/02/2022: Công ty đã tăng vốn thành công lên thành 3.750 tỷ đồng thông qua phát hành cho cổ đông hiện hữu

2.7.3. Cơ cấu cổ đông (tại ngày 31/12/2021)

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	
				Cá nhân	Tổ chức
1	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% trở lên)	177.500.000	71	2	-
	Trong nước	177.500.000	71	2	-
	Nước ngoài	-	-	-	-
2	Cổ đông khác	72.500.000	29	241	-
	Trong nước	72.500.000	29	241	-
	Nước ngoài	-	-	-	-
3	Tổng cộng	250.000.000	100	243	-
	Trong nước	250.000.000	100	243	-
	Nước ngoài	-	-	-	-

Giao dịch cổ phiếu của Cổ đông lớn, Người Nội bộ và Người có liên quan trong năm 2021

STT	Đối tượng	Quan hệ với Công ty	SLCP sở hữu đầu kỳ		SLCP sở hữu cuối kỳ	
			SLCP	Tỷ lệ (%)	SLCP	Tỷ lệ (%)
I	Cổ đông lớn					
	Đỗ Anh Tuấn		162.500.000	65	162.500.000	65
	Đỗ Văn Trường		15.000.000	6	15.000.000	6
II	Người nội bộ					
1	Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	162.500.000	65	162.500.000	65
2	Đỗ Thị Định	Thành viên HĐQT/TGD	4.479.000	1,79	4.479.000	1,79
3	Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Thành viên HĐQT/ Phó TGD	100.000	0,04	100.000	0,04
4	Nguyễn Xuân Anh	Thành viên HĐQT không điều hành	0	0	0	0
5	Lương Thành Long	Thành viên HĐQT độc lập	1.000.000	0,4	1.000.000	0,4
6	Nguyễn Thanh Ngọc	Phó Tổng giám đốc	0	0	0	0
7	Bùi Văn Tư	Phó Tổng giám đốc	1.000.000	0,4	1.000.000	0,4
8	Dương Thị Thu Hiền	Phó Tổng giám đốc	0	0	0	0
9	Nguyễn Thị Thu Thủy	Trưởng BKS	0	0	0	0
10	Trần Đăng Khoa	Thành viên BKS	0	0	0	0
11	Nguyễn Hoàng Anh	Thành viên BKS	0	0	0	0

2.7 Thông tin cổ phiếu và Chính sách quan hệ nhà đầu tư

2.7.4. Hoạt động Quan hệ cổ đông và Nhà đầu tư năm 2021

Năm 2021, là năm đầu tiên của Sunshine Homes trở thành công ty đại chúng, hoạt động Quan hệ cổ đông của Công ty chưa để lại nhiều dấu ấn rõ ràng nhưng Sunshine Homes đã chú trọng hướng tới sự Minh bạch - Công bằng - Đầy đủ trong chính sách Quan hệ cổ đông ngay từ những ngày đầu trở thành công ty đại chúng.

Lợi ích cổ đông luôn được đặt lên hàng đầu bảo đảm tính trung thực, minh bạch và thống nhất trong việc cung cấp thông tin và giải đáp câu hỏi cho cổ đông, nhà đầu tư, chuyên gia phân tích và các bên liên quan. Bảo đảm tất cả cổ đông được đối xử bình đẳng, bất kể là cổ đông

nhỏ lẻ hay tổ chức, trong nước hay nước ngoài. Sunshine Homes cam kết cung cấp cho cổ đông và nhà đầu tư các thông tin kịp thời, chính xác về hoạt động kinh doanh của Công ty qua website. Các tài liệu dành cho nhà đầu tư, tài liệu gặp mặt cổ đông hàng quý, báo cáo tài chính và thông cáo báo chí về tài chính của Công ty được cập nhật cùng lúc và có thể được xem và tải từ trang web <https://ssh.vn/>, mục Quan hệ Cổ đông.

2.7.5. Định hướng năm 2022

- Xây dựng và cải thiện các kênh giao tiếp với các bên liên quan, chủ động cung cấp thông tin ra thị trường.
- Tăng cường gặp gỡ, tìm hiểu nhu cầu của các nhà đầu tư, qua đó tìm hiểu các cơ hội hợp tác với các nhà đầu tư trong nước và quốc tế.
- Tổ chức các buổi họp mặt chuyên gia phân tích (Analyst meeting) chia sẻ thông tin hoạt động doanh nghiệp, phối hợp thực hiện các báo cáo nghiên cứu đánh giá Công ty.
- Nâng cao chất lượng đối với các Báo cáo thường niên, Báo cáo phát triển bền vững, báo cáo quản trị công ty, báo cáo phân tích.
- Chú trọng công tác đào tạo, bồi dưỡng thêm về các nghiệp vụ quản trị công ty.



SUNSHINE HOMES

Nhà phát triển Bất động sản chuyên nghiệp



SUNSHINE HOMES

3 Báo cáo Ban TGD

- 3.1. Thông điệp từ Tổng Giám đốc
- 3.2. Tổng quan thị trường ngành bất động sản tại Việt Nam năm 2021 và triển vọng năm 2022
- 3.3. Phân tích tình hình tài chính
- 3.4. Các dự án đang, sắp triển khai
- 3.5. Định hướng phát triển Sunshine Homes 2021 - 2025

Thông điệp

Tổng Giám đốc

Kính gửi Quý Cổ đông, các đối tác, khách hàng và toàn thể cán bộ nhân viên Sunshine Homes,

Năm 2021 đầy sóng gió đã đi qua, Covid-19 tiếp tục là một phép thử đối với nền kinh tế Việt Nam nói chung và Sunshine Homes nói riêng. Tuy nhiên 2021 cũng là một năm chứng kiến những cột mốc quan trọng cho thấy sự thay đổi toàn diện của Công ty.

Ngay từ những ngày đầu 2021, Ban lãnh đạo Công ty đã xác định rằng cần tìm **động lực tăng trưởng mới**, đảm bảo tăng trưởng bền vững cho tương lai. Động lực này xoay quanh mở rộng thị trường, đổi mới, sáng tạo các sản phẩm, dịch vụ, ứng dụng công nghệ mới, tối ưu hóa quản trị, và phát huy sức mạnh của đội ngũ CBNV.

Mở rộng thị trường và quỹ đất luôn là ưu tiên hàng đầu đối với tất cả các công ty bất động sản muốn khẳng định tên tuổi của mình trên thị trường như Sunshine Homes. Trong năm 2021, ngoài việc tiếp tục triển khai những dự án đang có sẵn như Sunshine Center, Sunshine City, Sunshine Diamond River thì Công ty đã đẩy mạnh phát triển quỹ đất thông qua việc trở thành Nhà phát triển các dự án như Sunshine Capital Tây Thăng Long (1,3ha), Sunshine Wonder Villas (11ha), Sunshine Capital Thanh Hóa (39ha), Sunshine Heritage Hà Nội (100ha),...

Thấu hiểu nhu cầu và xu hướng của các khách hàng trong và sau đại dịch mong muốn có một môi trường sống xanh, đầy đủ tiện nghi, dẫn rời xa những ảnh hưởng của cuộc sống

ồn ào và ô nhiễm, Sunshine Homes đã kết hợp cùng các công ty trong hệ sinh thái Sunshine liên tục **đổi mới, sáng tạo, tích hợp ứng dụng công nghệ** vào trong các dự án nhằm đem lại những giá trị tốt nhất cho khách hàng.

Trong khi dịch bệnh Covid-19 gây ra những hậu quả nghiêm trọng cho nền kinh tế và thị trường năm 2021, Sunshine Homes đã tận dụng cơ hội, sức mạnh và nguồn lực nhằm củng cố tổ chức nội bộ trở nên ngày càng cạnh tranh, sẵn sàng thực hiện những bước nhảy vượt bậc khi thị trường hồi phục. Cụ thể, trong năm 2021 Công ty đã từng bước chuyển đổi mô hình hoạt động công ty sang Công ty đại chúng, được giao dịch trên thị trường chứng khoán với mong muốn tìm kiếm sự đồng hành của các Nhà đầu tư cùng **tổ chức, quản trị**, tạo tiền đề phát triển bền vững Cho công ty.

Yếu tố con người luôn là nhân tố quan trọng trong sự tăng trưởng bền vững của mọi công ty. Năm 2021, trong khi rất nhiều người phải nghỉ việc do ảnh hưởng bởi đại dịch, Sunshine Homes đã thực hiện triển khai các biện pháp như linh động giờ làm, thực hiện làm việc từ xa, hỗ trợ các cán bộ công nhân viên có hoàn cảnh khó khăn nhằm đảm bảo đời sống của cán bộ, thực hiện theo lời kêu gọi của Chính phủ: "Không có ai bị bỏ lại phía sau".

Hướng tới tương lai – 2022

Năm 2021, mặc dù gặp nhiều khó khăn nhưng Sunshine Homes vẫn hoàn thành xuất sắc kế hoạch đề ra. Với nền tảng tốt của năm 2021 cùng sự phục hồi được dự báo của

thị trường bất động sản trong năm 2022, Ban điều hành xác định 2022 sẽ là một năm tăng trưởng đột phá của Sunshine Homes. Về định hướng tăng trưởng dài hạn giai đoạn 2021 - 2025 Sunshine Homes sẽ tiếp tục củng cố vị thế của mình là một nhà phát triển bất động sản hạng sang danh tiếng trên thị trường, hướng tới trở thành nhà phát triển đô thị tích hợp, ứng dụng công nghệ 4.0 lĩnh vực bất động sản, tiên phong, định hình cho xu hướng phát triển của thị trường bất động sản trong tương lai.

Thay mặt Ban Điều hành, tôi xin trân trọng cảm ơn Quý cổ đông, nhà đầu tư, khách hàng và toàn thể CBNV đã luôn tin tưởng, đồng hành cùng Sunshine Homes trong suốt thời gian qua và mong muốn tiếp tục nhận được sự ủng hộ, đồng hành của Quý vị trong chặng đường phát triển thời gian tới.

Trân trọng cảm ơn!

Tổng Giám Đốc



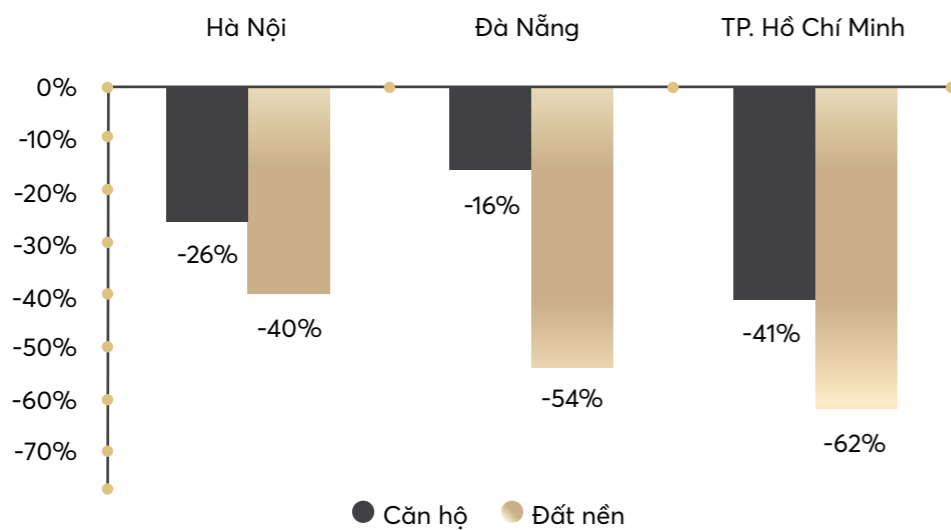
Đỗ Thị Định



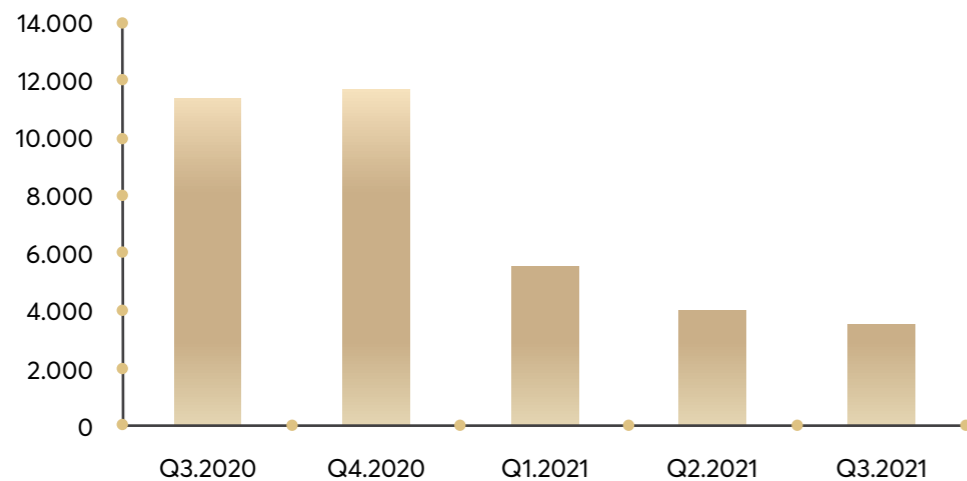
Tổng quan năm 2021

Năm 2021 khép lại thêm nhiều khó khăn đối với thị trường bất động sản. Cung - cầu thị trường mất cân bằng khi năm 2021 là năm đầu tiên thực hiện hàng loạt những bộ luật mới liên quan đến thị trường BĐS như: luật Đầu tư, luật Kinh doanh bất động sản, luật Nhà ở, luật Bảo vệ môi trường,... Cùng với đó là hàng loạt những Nghị định, Thông tư thay thế, sửa đổi bổ sung nhằm mục tiêu tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc cho các doanh nghiệp BĐS sản nói riêng và toàn thị trường BĐS nói chung. Trong bối cảnh dịch Covid-19 bùng phát mạnh và các biện pháp giãn cách ở mức độ cao được thực thi, hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp gặp nhiều gián đoạn. Điều đó dẫn đến nguồn cung ra ngoài thị trường và sự quan tâm của NĐT trong năm vừa qua sụt giảm nghiêm trọng, đặc biệt là trong Quý 3.

Độ sụt giảm mức độ quan tâm đối với BĐS tại 1 số thị trường lớn trong Q3.2021 so với quý trước

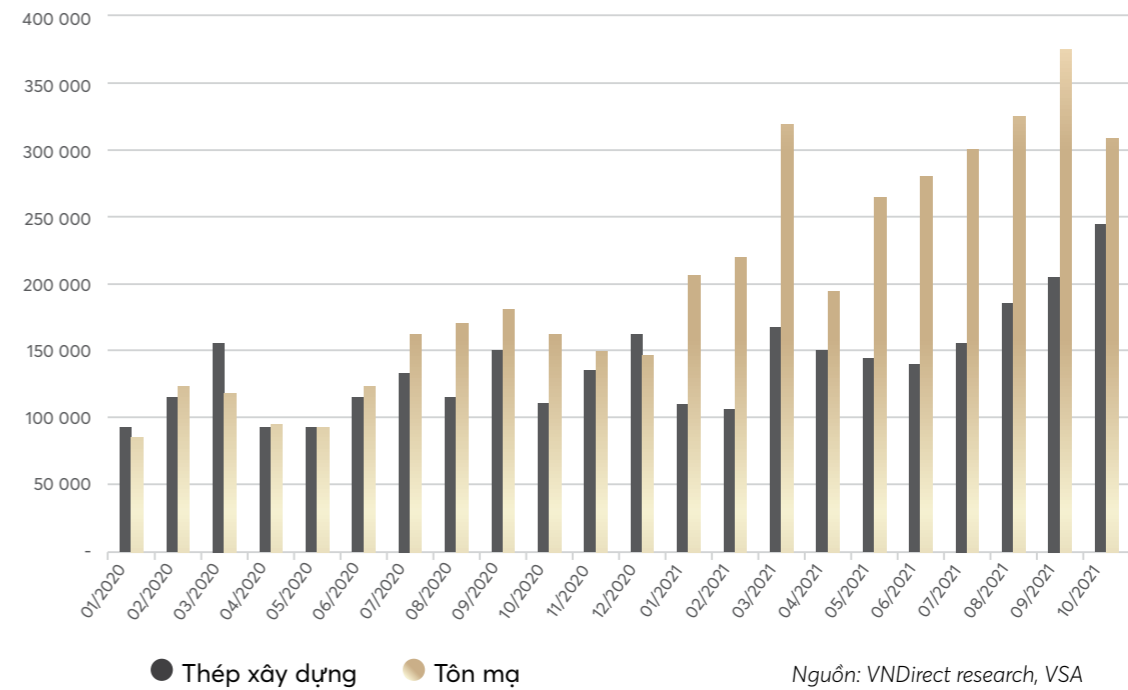


Nguồn cung căn hộ tại TP. Hồ Chí Minh (đv: sản phẩm)



Nguồn: VCBS research, Hiệp hội BĐS Việt Nam

Cùng với các khó khăn trên nguồn cung còn bị hạn chế nhiều do giá nguyên vật liệu đầu vào tăng cao, giá thép, tôn mạ liên tục tăng khiến cho giá thành cho sản phẩm BĐS cũng bị tăng lên và làm giảm lượng cung ra ngoài thị trường.



Tuy mức độ quan tâm của NĐT đối với các dự án tại các thành phố lớn giảm nhưng theo số liệu tổng hợp từ Hiệp hội BĐS Việt Nam cho thấy xuất hiện hiện tượng "sốt đất" ở khắp các tỉnh trên cả nước như: Hòa Bình (tăng 102%), Ba Vì - Hà Nội (75%), Thanh Hóa (76%), Vũng Tàu (24%)... và đỉnh điểm là việc đấu giá đất ở Thủ Thiêm (Thủ Đức) đã xác lập mức giá cao đột biến.

Triển vọng năm 2022

Năm 2022 được dự báo sẽ là một năm khởi sắc đối với ngành BĐS nói riêng và nền kinh tế nói chung sau thời gian dài ảnh hưởng bởi đại dịch, lý do đến từ các yếu tố như:

- Thị trường được dự báo sẽ phục hồi trên diện rộng và tạo động lực phát triển cho nền kinh tế nói chung và ngành BĐS nói riêng. Theo dự báo của Quỹ Tiền tệ Quốc tế (IMF) trong năm 2022 kinh tế toàn cầu sẽ tăng trưởng khoảng 4,9% và GDP Việt Nam sẽ tăng trưởng 6,5% so với cùng kỳ.
- Mặt bằng lãi suất tiếp tục được duy trì ở mức thấp, giúp kích thích nhu cầu mua nhà ở.
- Chính phủ tiếp tục thúc đẩy phát triển đầu tư cơ sở hạ tầng sẽ là động lực thúc đẩy thị trường BĐS tăng trưởng mạnh trong tương lai.

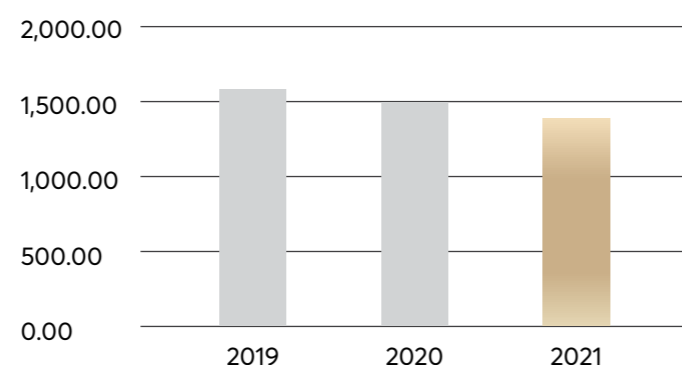
3.3 Phân tích tình hình tài chính

Kết quả kinh doanh	2019	2020	2021
Tổng giá trị tài sản	5.800,80	10.013,23	9.753,18
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.573,85	1.507,70	1.352,70
Lợi nhuận trước thuế	558,55	289,70	405,91
Lợi nhuận sau thuế	446,69	227,2	322,7

Đơn vị: Tỷ đồng

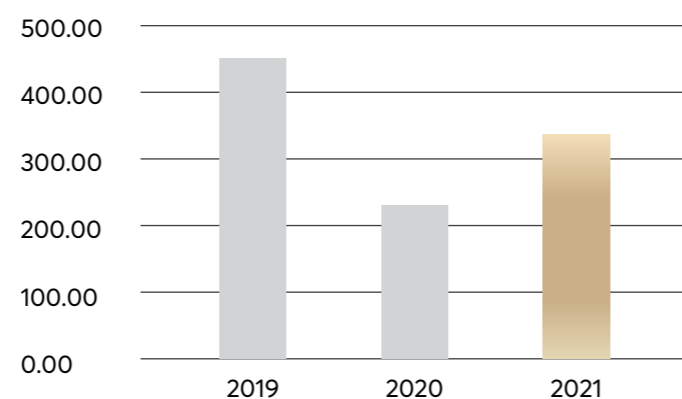
Doanh thu thuần

Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2021 đạt 1.352,70 tỷ đồng giảm 10,28% so với năm 2020. Doanh thu chủ yếu đến từ các dự án Sunshine Center và Sunshine City.



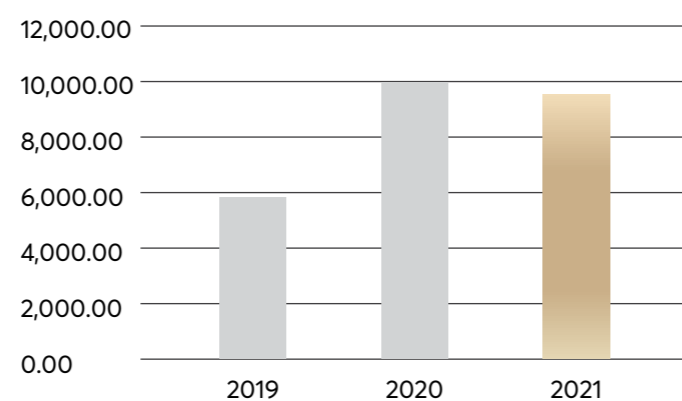
Lợi nhuận sau thuế

Lợi nhuận sau thuế năm 2021 đạt 322,7 tỷ đồng tương ứng với mức tăng 142% so với năm trước. Mặc dù doanh thu thuần có sự giảm nhẹ so với cùng kỳ nhưng nhờ vào hoạt động đầu tư tài chính trong năm được thực hiện hiệu quả nên Công ty vẫn đạt được mức tăng trưởng về lợi nhuận sau thuế.



Tổng tài sản

Tổng tài sản của Công ty có sự sụt giảm nhẹ trong năm 2021 nguyên nhân là do Công ty dừng thực hiện các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn và thu hồi được các công nợ tồn đọng của khách hàng khiến các khoản phải thu khách hàng cũng giảm đáng kể trong năm.



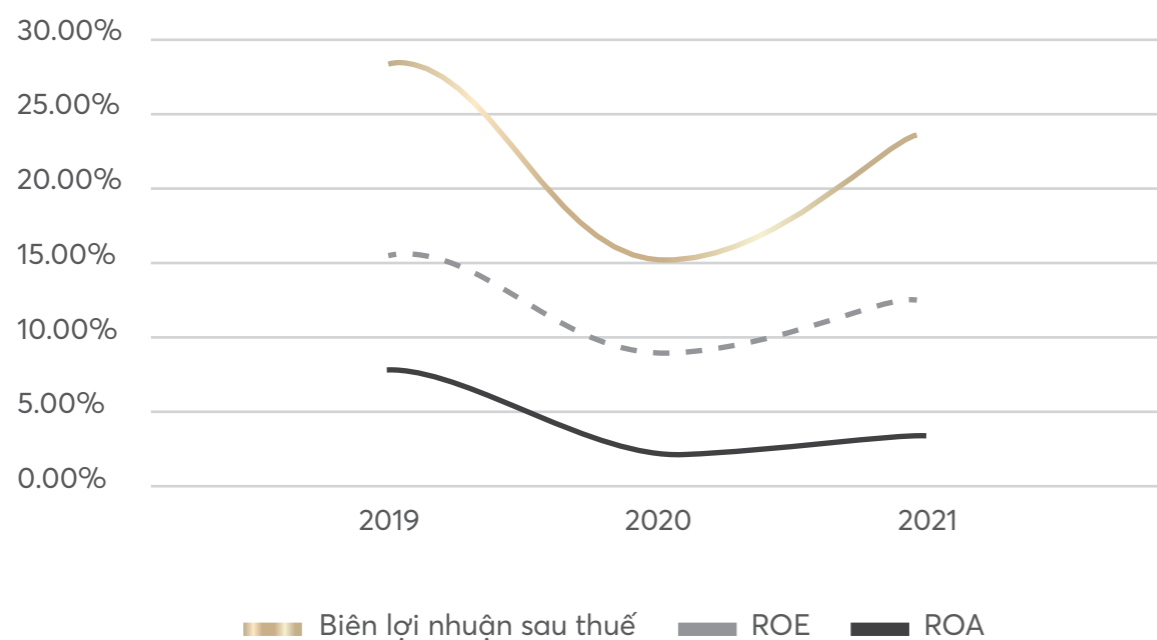
Tình hình tài chính	2020	2021	Tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	10,013.23	9,753.18	-2.6%
Doanh thu thuần	1,507.70	1,352.70	-10.3%
Doanh thu hoạt động tài chính	194.85	921.76	373.1%
Lợi nhuận trước thuế	289.70	405.91	40.1%
Lợi nhuận sau thuế	227,2	322,7	42%

Đơn vị: Tỷ đồng

Các chỉ tiêu tài chính trọng yếu	2020	2021
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần)	1,09	1,28
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
Hệ số nợ/ tổng tài sản	74,7%	73,4%
Hệ số nợ vay/ tổng tài sản	43,2%	40,9%
Chỉ tiêu về hiệu quả hoạt động		
Vòng quay hàng tồn kho (lần)	0.87	0.58
Doanh thu thuần/tổng tài sản	0.15	0.14
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
Biên lợi nhuận sau thuế	15,1%	23,9%
ROE	7,1%	11,6%
ROA	2,4%	3%

Các chỉ tiêu tài chính trọng yếu	2019	2020	2021
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	2.54	1.09	1.28
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số nợ/ tổng tài sản	49,5%	74,7%	73,4%
Hệ số nợ/ VCSH	97,9%	294,9%	276,4%
Chỉ tiêu về hiệu quả hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	3.40	0.87	0.58
Doanh thu thuần/tổng tài sản	0.27	0.15	0.14
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Biên lợi nhuận sau thuế	28,38%	15,07%	23,86%
ROE	16,49%	7,1%	11,6%
ROA	8,99%	2,4%	3%

Chỉ tiêu về khả năng sinh lời



3.4

Các dự án đang, sắp triển khai



Dự án Sunshine Center

- **Vị trí:** Hà Nội
- **Diện tích:** 6.695 m²
- **Quy mô:** 2 tòa cao 30 tầng với 214 căn hộ (214 sản phẩm)
- **Năm bàn giao:** 2019

Dự án Sunshine City

- **Vị trí:** Hà Nội
- **Diện tích:** 21,702 m²
- **Quy mô:** 6 tòa cao 40 tầng với 1.791 căn hộ/shophouse (1.791 sản phẩm)
- **Năm bàn giao:** 2020





Dự án
**Sunshine Capital
Tây Thăng Long**

- **Vị trí:** Hà Nội
- **Diện tích:** 13,001 m²
- **Quy mô:** 16 căn biệt thự, 32 căn liên kế (48 sản phẩm)
- **Năm bàn giao:** 2022



Dự án
**Sunshine
Heritage Hà Nội**

- **Vị trí:** Hà Nội
- **Diện tích:** Khu A: 300.424 m²
Khu B 757.223 m²
- **Quy mô:** 24 công trình công cộng,
1758 lô biệt thự (1758 sản phẩm)
- **Năm bàn giao:** dự kiến 2023

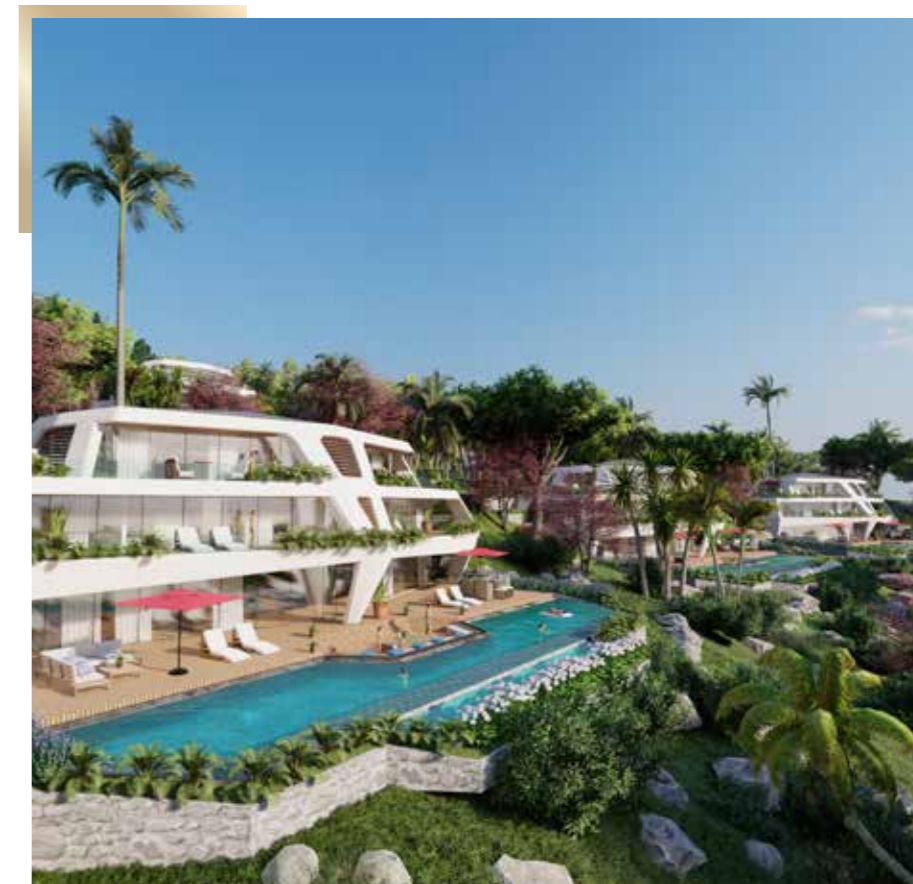
Dự án
**Sunshine
Diamond River**

- **Vị trí:** Tp. Hồ Chí Minh
- **Diện tích:** 112,585 m²
- **Quy mô:** 8 tòa cao 40 tầng với
3.142 căn hộ (3.142 sản phẩm)
- **Năm bàn giao:** 2021-2023



Dự án
**Sunshine
Heritage Mũi Né**

- **Vị trí:** Bình Thuận
- **Diện tích:** 857.000 m²
- **Quy mô:** 224 biệt thự ở; 174 biệt
thự nghỉ dưỡng; 89 bungalow; 35
shophouse; 5 tòa khách sạn 9 tầng
với khoảng 774 keys (1.296 sản
phẩm)
- **Năm bàn giao:** dự kiến 2023





Dự án
**Sunshine Capital
Thanh Hóa**

- **Vị trí:** Thanh Hóa
- **Diện tích:** 396.903,7 m²
- **Quy mô:** 1 ô đất DVTH (cao tầng), 1 ô đất NOXH, 110 căn shophouse, 54 căn biệt thự, 501 căn liên kế, 140 lô tái định cư (805 sản phẩm)
- **Năm bàn giao:** dự kiến 2023



Dự án
Sunshine Garden

- **Vị trí:** Hà Nội
- **Diện tích:** 12.810 m²
- **Quy mô:** 3 tòa cao 31 tầng nổi với 1244 Căn hộ, 2 hầm để xe
- **Năm bàn giao:** dự kiến 2022

Dự án
**Sunshine
Metaland Đà Nẵng**

- **Vị trí:** Đà Nẵng
- **Diện tích:** 212.529 m²
- **Quy mô:** 3 Tòa nhà cao 22;21;16 tầng và 141 căn Villa
- **Năm bàn giao:** dự kiến 2022



Dự án
**Sunshine
Wonder Villas**

- **Vị trí:** Hà Nội
- **Diện tích:** 110.542 m²
- **Quy mô:** 238 căn biệt thự (238 sản phẩm)
- **Năm bàn giao:** 2022



3.6

Định hướng phát triển Sunshine Homes giai đoạn 2021 - 2025

Trong 6 năm hình thành và phát triển, Sunshine Homes đã có những bước tiến vượt bậc và khẳng định được tên tuổi trên thị trường bất động sản. Tuy nhiên, sự vận động không ngừng của thị trường đòi hỏi các doanh nghiệp phải liên tục thay đổi để thích nghi. Trong bối cảnh những năm qua thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn do đại dịch, Công ty phải có những điều chỉnh linh hoạt, thay đổi về mặt chiến lược để phát triển bền vững.

Mục tiêu chính trong định hướng phát triển Sunshine Homes giai đoạn 2021-2025



Củng cố nền tảng

- Phát triển sản phẩm: Tiếp tục hoàn thiện, nâng cao chất lượng sản phẩm nòng cốt.
- Phát triển quỹ đất: Thực hiện tìm kiếm cơ hội mở rộng quỹ đất tại các vị trí chiến lược, đặc địa tại các tỉnh, thành phố lớn.
- Quản lý dự án, thi công chuyên nghiệp.



Đẩy mạnh phát triển

- Thâm nhập sâu hơn vào thị trường cốt lõi thông qua việc gia tăng thị phần, tăng giá trị dự án, nhận diện thương hiệu, nhận diện các giá trị then chốt để tăng trưởng.
- Hoàn thiện, đẩy mạnh chuyển đổi số, ứng dụng công nghệ tạo lợi thế cạnh tranh trên thị trường BĐS.
- Tận dụng các dịch vụ, tiện ích của Hệ sinh thái Sunshine đem lại môi trường đáp ứng đầy đủ các nhu cầu Sống – Làm việc – Mua sắm – Vui chơi của khách hàng.



Điều kiện hỗ trợ tăng trưởng

- Thực hiện hoàn thiện, kiện toàn công tác quản trị điều hành để thích hợp với trạng thái bình thường mới.
- Hệ thống cơ chế quản lý kết quả công việc KPI minh bạch và chế độ khen thưởng đặc biệt.
- Xây dựng môi trường làm việc phù hợp, bố trí nhân sự phù hợp, phát triển nhân tài, tạo ra cơ hội thăng tiến rõ ràng.
- Tạo ra các kênh trao đổi hiệu quả với cổ đông và các bên liên quan, nâng cao hoạt động truyền thông, hình ảnh, nhận thức về quá trình chuyển đổi của Công ty.



SUNSHINE HOMES

Nhà phát triển Bất động sản chuyên nghiệp



SUNSHINE HOMES

4. Báo cáo Phát triển bền vững

- 4.1. Chiến lược phát triển bền vững
- 4.2. Các hình thái chính cho việc phát triển bền vững tại Sunshine Homes trong năm 2021
- 4.3. Chính sách về nhân sự và phúc lợi



4.1

Chiến lược phát triển bền vững

Phát triển bền vững là một trong những tiêu chí và sứ mệnh không thể tách rời của Sunshine Homes từ những ngày đầu thành lập dựa trên 3 nền tảng quan trọng: Hoạt động kinh doanh bền vững; Bảo vệ môi trường và Đóng góp cho xã hội. Trong năm 2021, Công ty đã xác định 5 mục tiêu trong giai đoạn 3-5 năm tiếp theo phục vụ cho chiến lược phát triển bền vững giai đoạn 2021-2025, bao gồm:

- Thúc đẩy tăng trưởng kinh tế dài hạn, rộng mở và bền vững, việc làm đầy đủ, năng suất và công việc tốt cho tất cả mọi người.
- Xây dựng cơ sở hạ tầng vững chắc, đẩy mạnh công nghệ, khuyến khích đổi mới.
- Đảm bảo cuộc sống khỏe mạnh và nâng cao phúc lợi cho tất cả mọi người ở mọi lứa tuổi.
- Nâng cao cơ hội học tập cho tất cả mọi người.

4.2

Các hình thái chính cho việc phát triển bền vững tại Sunshine Homes trong năm 2021

4.2.1. Hoàn thiện chuỗi giá trị

- Bên cạnh xây dựng môi trường làm việc bình đẳng cho cán bộ nhân viên tự do sáng tạo và phát triển nghề nghiệp, Sunshine Homes còn chú trọng xây dựng văn hóa doanh nghiệp, triết lý kinh doanh dựa trên những giá trị cốt lõi mạnh mẽ và vững vàng. Bộ quy tắc ứng xử tập hợp tất cả các quy tắc, nguyên tắc, giá trị, kỳ vọng của nhân viên, hành vi và các mối quan hệ mà Sunshine Homes tin đó là nền tảng cho sự thành công của Công ty. Tất cả các hạng mục đều dựa trên nền tảng đạo đức và các tiêu chí hướng đến việc kinh doanh tuân thủ pháp luật, tạo giá trị cho nhân viên, cổ đông, khách hàng và cộng đồng; hướng đến mục tiêu trở thành nhà phát triển bất động sản hàng đầu Việt Nam, hoạt động kinh doanh bền vững, trở thành niềm tự hào cho nhân viên, cộng đồng và đất nước.
- Ban hành nhiều quy định về tiêu chuẩn môi trường, chuẩn hóa quy trình chọn nhà thầu cung ứng vật liệu xây dựng và uy tín nhằm chuẩn hóa chuỗi cung ứng, đảm bảo chất lượng sản phẩm và nâng cao tiềm lực của dự án.
- Ban hành Quy chế an toàn lao động để sử dụng hiệu quả nguồn lực, đảm bảo an toàn, hạn chế tối đa những sự cố có thể làm ảnh hưởng đến môi trường, sức khỏe người lao động, máy móc, thiết bị...

4.2.2. Đổi mới hệ sinh thái

Từng bước đổi mới hệ sinh thái của doanh nghiệp để tạo nên những sản phẩm/ dịch vụ có tác động tích cực lên môi trường và xã hội: bước đầu xây dựng hệ sinh thái khu đô thị văn minh tích hợp tạo các giá trị sống an cư - học tập - vui chơi - giải trí cho người dân địa phương và khu vực lân cận.



Công ty cổ phần Phát triển Sunshine Homes

tổng cộng có **217** cán bộ nhân viên tính đến 31/12/2021.

STT	Tiêu chí	Năm 2020		Năm 2021	
		Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
I	Theo trình độ lao động	220	100%	217	100%
1	Trình độ trên Đại học	10	4,5%	23	10,6%
2	Đại học	195	88,6%	173	79,7%
3	Cao Đẳng	5	2,3%	3	1,5%
4	Trung cấp chuyên nghiệp	1	0,5%	9	4,1%
5	Lao động phổ thông	9	4,1%	9	4,1%
II	Theo giới tính	220	100%	217	100%
1	Nam	143	65%	94	43,3%
2	Nữ	77	35%	123	56,7%
III	Theo độ tuổi	220	100%	217	100%
1	Dưới 30	85	38,6%	77	35,5%
2	Từ 30-50	127	57,8%	138	63,6%
3	Trên 50	8	3,6%	2	0,9%

Chính sách đào tạo và phát triển

Công ty khuyến khích và tạo điều kiện để cán bộ, nhân viên được đào tạo nâng cao trình độ nhằm thực hiện tốt công việc được giao, đáp ứng tiêu chuẩn chuyên môn nghiệp vụ, tiêu chuẩn công việc theo quy định. Công ty xây dựng quy chế đào tạo, bồi dưỡng cán bộ nhân viên trong đó nêu rõ phạm vi, đối tượng, các hình thức đào tạo và chế độ trong công tác đào tạo.

Công ty tập trung vào 5 nhóm nội dung đào tạo chính như sau



Văn hóa truyền lửa

Nhằm giúp CBNV hiểu rõ được về lịch sử, văn hóa và các quy định về diện mạo, thái độ, tác phong, giao tiếp để từ đó CBNV gắn kết với công ty, xây dựng văn hóa doanh nghiệp bền vững.



Đào tạo năng lực lãnh đạo

Nhận thức được tầm quan trọng của Cán bộ điều hành, Công ty đã tập trung đào tạo chuyên sâu về nghiệp vụ nhằm thực hiện tốt vai trò của người quản lý điều hành theo khung năng lực lãnh đạo chung của Công ty.



Đào tạo năng lực chuyên môn

Công ty luôn chú trọng vào việc đào tạo chuyên môn sâu cho nhân viên để nâng cao kiến thức và trình độ chuyên môn, hỗ trợ Nhân viên phát triển nghề nghiệp cá nhân cũng như tăng hiệu quả trong công việc đồng thời phục vụ cho mục tiêu phát triển bền vững của Công ty.



Đào tạo năng lực cốt lõi

Nhằm trang bị cho CBNV các kỹ năng mềm theo khung năng lực cốt lõi để phục vụ công việc.



Đào tạo quy định, quy chế

Các nội dung đào tạo phổ biến, cập nhật các quy định, quy chế đang có hiệu lực của Công ty để trang bị cho các CBNV các thông tin cần thiết trong quá trình làm việc.



SUNSHINE HOMES

5. Báo cáo tài chính hợp nhất

- Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
- Báo cáo kiểm toán độc lập
- Bảng cân đối kế toán hợp nhất
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
- Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là "Công ty mẹ") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty mẹ và các công ty con (gọi tắt là "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 Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị		
	Ông Đỗ Anh Tuấn Ông Đỗ Văn Trường	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2021) 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 Ông Nguyễn Xuân Anh Ông Bùi Văn Tư	Thành viên Thành viên 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 Ông Bùi Văn Tư	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2021) 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 Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Phó Tổng Giám đốc 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)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Ngày 22 tháng 02 năm 2022

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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes và các công ty con (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 22 tháng 02 năm 2022, từ trang 05 đến trang 49, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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.

Ý kiến của kiểm toán viên

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



Trần Huy Công
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0891-2018-001-1

Lương Tuấn Đạt
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 4370-2018-001-1

CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 22 tháng 02 năm 2022
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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		4.743.269.209.727	8.000.491.292.470
I. Tiền	110	4	168.620.224.209	72.423.630.538
1. Tiền	111		168.620.224.209	72.423.630.538
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	-	1.331.020.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	1.331.020.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.385.115.383.083	4.761.030.718.380
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	193.286.824.797	317.510.131.329
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	12.880.911.753	568.762.946.447
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	1.695.092.500.000	2.539.650.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	1.483.855.146.533	1.335.107.640.604
IV. Hàng tồn kho	140	10	1.146.388.288.208	1.717.608.283.922
1. Hàng tồn kho	141		1.146.882.611.536	1.719.385.445.936
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(494.323.328)	(1.777.162.014)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		43.145.314.227	118.408.659.630
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	40.488.280.024	99.966.128.789
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	7.515.588.567
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	19	2.657.034.203	10.926.942.274

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		5.009.911.489.526	2.012.734.517.826
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.730.000.000.000	430.000.000.000
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	3.730.000.000.000	430.000.000.000
II. Tài sản cố định	220		472.657.941.226	500.074.701.597
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	461.759.781.230	488.376.541.597
- Nguyên giá	222		516.239.689.350	522.735.253.035
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(54.479.908.120)	(34.358.711.438)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	10.898.159.996	11.698.160.000
- Nguyên giá	228		11.698.160.000	11.698.160.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(800.000.004)	-
III. Bất động sản đầu tư	230	14	85.348.552.872	99.717.950.355
- Nguyên giá	231		124.217.486.287	106.712.860.226
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(38.868.933.415)	(6.994.909.871)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		158.297.143.107	142.645.020.610
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	158.297.143.107	142.645.020.610
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		563.587.990.491	840.277.284.182
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252	16	563.587.990.491	840.277.284.182
VI. Tài sản dài hạn khác	260		19.861.830	19.561.082
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	19.861.830	19.561.082
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		9.753.180.699.253	10.013.225.810.296

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
NỢ PHẢI TRẢ	300		7.161.840.519.755	7.477.623.899.459
I. Nợ ngắn hạn	310		3.712.568.053.284	7.360.880.077.397
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	482.650.164.441	437.321.040.322
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	1.379.303.398.298	1.103.765.590.857
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	161.162.757.649	292.869.405.705
4. Phải trả người lao động	314		9.238.470.642	8.952.347.383
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	687.116.520.133	739.312.655.190
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	15.842.904.834	16.290.074.500
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	22	413.467.043.545	514.898.397.387
8. Vay ngắn hạn	320	23	563.786.793.742	4.245.656.252.722
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	1.814.313.331
II. Nợ dài hạn	330		3.449.272.466.471	116.743.822.062
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	20	12.491.035.036	18.101.975.437
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	8.692.427.985	17.829.143.625
3. Vay dài hạn	338	23	3.425.648.671.580	80.812.703.000
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342		2.440.331.870	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.591.340.179.498	2.535.601.910.837
I. Vốn chủ sở hữu	410	24	2.591.340.179.498	2.535.601.910.837
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.500.000.000.000	2.500.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.500.000.000.000	2.500.000.000.000
2. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(791.955.590.152)	(791.955.590.152)
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		863.794.699.897	624.305.528.529
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		624.305.528.529	431.377.864.445
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		239.489.171.368	192.927.664.084
4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		19.501.069.753	203.251.972.460
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		9.753.180.699.253	10.013.225.810.296

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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	1.352.700.107.869	1.507.695.182.689
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		1.352.700.107.869	1.507.695.182.689
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	27	835.419.451.612	977.812.098.227
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		517.280.656.257	529.883.084.462
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	921.758.943.178	194.853.524.023
6. Chi phí tài chính	22	30	808.762.625.018	194.727.814.927
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		650.774.577.355	190.083.869.017
7. Phần lãi trong công ty liên kết	24		3.801.942.679	27.284.182
8. Chi phí bán hàng	25	31	107.477.742.415	183.223.021.840
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	104.122.894.471	29.438.251.619
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		422.478.280.210	317.374.804.281
11. Thu nhập khác	31		9.303.475.361	1.167.236.424
12. Chi phí khác	32	32	25.868.541.853	28.847.020.460
13. Lỗ khác (40=31-32)	40		(16.565.066.492)	(27.679.784.036)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		405.913.213.718	289.695.020.245
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	33	83.174.945.057	60.972.346.785
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	33	-	1.504.243.490
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		322.738.268.661	227.218.429.970
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		298.307.865.461	192.927.664.084
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		24.430.403.200	34.290.765.886
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	34	1.193	772



Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu




Nguyễn Thị Phương Loan
Kế toán trưởng

Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 02 năm 2022



Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu




Nguyễn Thị Phương Loan
Kế toán trưởng

Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 02 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	405.913.213.718	289.695.020.245
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	52.845.760.983	9.979.814.883
Các khoản dự phòng	03	(656.820.147)	1.560.308.498
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	615.261
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(924.878.961.486)	(194.195.441.716)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06	650.774.577.355	193.670.170.387
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	183.997.770.423	300.710.487.558
Thay đổi các khoản phải thu	09	771.609.390.302	1.840.466.684.259
Thay đổi hàng tồn kho	10	580.600.049.788	666.879.939.541
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	2.493.433.562	(1.115.149.712.752)
Thay đổi chi phí trả trước	12	59.477.548.017	(78.375.040.297)
Tiền lãi vay đã trả	14	(466.586.508.103)	(10.774.218.121)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(231.216.673.584)	(42.487.632.786)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	900.375.010.405	1.561.270.507.402
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	(32.098.655.382)	(91.391.749.772)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(3.445.500.000.000)	(139.650.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.321.077.500.000	-
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(267.000.000.000)	(2.187.450.000.000)
5. Tăng do hợp nhất kinh doanh		-	48.255.742.314
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	437.918.890.657	73.637.209.343
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	554.619.708.601	556.940.477
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(430.982.556.124)	(2.296.041.857.638)

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

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	3.857.198.832.000	808.807.123.492
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(4.230.394.692.610)	(63.974.098.868)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(373.195.860.610)	744.833.024.624
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	96.196.593.671	10.061.674.388
Tiền đầu năm	60	72.423.630.538	62.362.571.411
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	(615.261)
Tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	168.620.224.209	72.423.630.538


Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu


Nguyễn Thị Phương Loan
Kế toán trưởng


Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc



Ngày 22 tháng 02 năm 2022

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là "Công ty", trước đây với tên gọi là Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam) được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0106784499 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu vào ngày 09 tháng 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 và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 213 người (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 243 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 hợp nhất

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 dịch bệnh 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

Công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con sở hữu trực tiếp và gián tiếp của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập & 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.

Công ty liên kết

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

Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam	25,52%	27,15%	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất

Tỷ lệ quyền biểu quyết gián tiếp của Công ty thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (là Công ty con mà Công ty nắm giữ 94% quyền biểu quyết) là 27,15%. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Sunshine AM là 25,52%.

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

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất 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 HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất số liệu báo cáo tài chính của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty con, công ty liên kết của Công ty.

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 hợp nhất:

Ước tính kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

- 1 Tài sản và nợ phải trả của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh doanh;
- 2 Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh;
- 3 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của các đơn vị được hợp nhất từ thời điểm hợp nhất kinh doanh;
- 4 Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh và giá trị tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Tiền

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

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm các chi phí xây dựng dở dang của dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại tại số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội ("Dự án Sunshine Center"), dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại tại lô đất I.A.23, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, phường Đông Ngạc và phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội ("Dự án Sunshine City").

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc chi phí xây dựng dở dang của dự án Sunshine Center và Sunshine City bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án. Giá gốc hàng hóa bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng hóa. Giá 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 hoạt động kinh doanh dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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:

	Năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	35 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 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 hợp nhất.

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

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

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

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 dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Cụ thể như sau:

	Năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	35 - 45 năm
Tài sản khác	4 - 5 năm

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

Các khoản chi phí trả trước bao gồm chi phí hoa hồng đại lý, chi thường cho đội bán hàng, chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng, và các chi phí khác.

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

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

Trái phiếu phát hành

Công ty phát hành trái phiếu thường với giá phát hành bằng mệnh giá trái phiếu.

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu. Định kỳ, chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ bằng cách ghi tăng giá trị nợ gốc và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu.

Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc năm tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ghi nhận doanh thu

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

- 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;
- 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;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- 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:

- 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;
- 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;
- 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; và
- 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 phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất 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:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất; và
- 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, lãi cho vay và đầu tư

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

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

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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 hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các 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 hợp nhất và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, các công ty con của Công ty có các khoản lỗ có thể được mang sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong thời hạn 5 năm. Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế này do không chắc chắn về lợi nhuận trong tương lai.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho 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 hợp nhất và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	6.641.264.197	4.614.101.970
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	161.978.960.012	67.809.528.568
	168.620.224.209	72.423.630.538

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trái phiếu	Giá gốc	Giá gốc
Chi phí mua trái phiếu	Giá gốc	Giá gốc
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	-	1.331.000.000.000
	-	20.000.000
	-	1.331.020.000.000
	-	1.331.020.000.000

Trái phiếu bao gồm hai (2) khoản:

- Khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes – Công ty mẹ vào 12.000.000 trái phiếu được phát hành bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine - bên liên quan của Công ty (mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu), 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 vay Công ty phát hành tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội.

- Khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – Công ty con của Công ty vào 131 trái phiếu được phát hành bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine - bên liên quan của Công ty (mệnh giá 1.000.000.000 VND/trái phiếu) với kỳ hạn 24 tháng, gốc trả tại thời điểm đáo hạn là ngày 23 tháng 10 năm 2021, lãi vay trả hàng quý. Lãi suất được xác định bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng do Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng áp dụng tại ngày xác định lãi suất, cộng biên độ 4,5%/năm và được thanh toán hàng năm.

Trong năm, khoản đầu tư trái phiếu này đã tất toán và thu được bằng tiền.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Phải thu ngắn hạn khách hàng không là bên liên quan	193.286.824.797	311.749.988.196
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	193.070.915.027	287.018.160.652
- Dự án Sunshine City	162.824.949.673	259.214.630.617
- Dự án Sunshine Center	30.245.965.354	27.803.530.035
Bà Vũ Thị Tuyết	-	20.362.790.657
Khác	215.909.770	4.369.036.887
b. Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	-	5.760.143.133
	193.286.824.797	317.510.131.329

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Trả trước cho người bán ngắn hạn không là bên liên quan	12.667.682.287	328.012.946.447
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 TNHH Thiết kế Công trình Trịnh Gia	-	290.000.000.000
Khác	4.839.621.738	29.099.388.201
b. Trả trước cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	213.229.466	240.750.000.000
	12.880.911.753	568.762.946.447

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Phải thu về cho vay ngắn hạn		
a.1. Phải thu về cho vay ngắn hạn không phải bên liên quan	-	125.000.000.000
Bà Vũ Thị Huệ (i)	-	125.000.000.000
a.2. Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 36)	1.695.092.500.000	2.414.650.000.000
	1.695.092.500.000	2.539.650.000.000
b. Phải thu về cho vay dài hạn		
b.1. Phải thu về cho vay dài hạn không phải bên liên quan	3.300.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (ii)	3.300.000.000.000	-
b.2. Phải thu về cho vay dài hạn khác các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	430.000.000.000	430.000.000.000
	3.730.000.000.000	430.000.000.000

(i) Số dư đầu năm phản ánh các khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - Công ty con của Công ty, đã được thu hồi toàn bộ trong năm.

(ii) Phản ánh khoản Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - Công ty con của Công ty cho vay không có tài sản đảm bảo với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT theo Hợp đồng số 01/HĐĐT/XĐ-DAT ngày 24 tháng 3 năm 2021 với hạn mức tối đa là 3.300.000.000.000 VND và Phụ lục số 01 về việc sửa đổi lãi suất khoản vay. Lãi suất vay trong hạn là 17,5%/năm với thời hạn vay quy định theo từng nhóm vay, nhưng không vượt quá 5 năm từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên của nhóm vay. Nợ gốc được thanh toán trước hoặc tại ngày đáo hạn nhóm vay; hoặc được bù trừ nghĩa vụ thực hiện quyền mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT hoặc quyền mua toàn bộ phần vốn góp vào Công ty TNHH Đầu tư Big Gain của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT.

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Phải thu ngắn hạn khác không là bên liên quan	1.009.621.235.500	705.594.640.676
Ông Đỗ Văn Trung (i)	458.800.000.000	458.800.000.000
Lãi dự thu từ cho vay và đầu tư trái phiếu	355.821.952.053	2.525.967.123
Công ty TNHH Mai Trang (ii)	126.666.420.775	125.680.221.912
Ông Đinh Hữu Thành	-	116.000.000.000
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	1.126.654.672	2.588.451.641
b. Phải thu ngắn hạn khác các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	474.233.911.033	629.512.999.928
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	450.000.000.000	480.739.726.027
- Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)	450.000.000.000	450.000.000.000
- Lãi trái phiếu dự thu	-	30.739.726.027
Các bên liên quan khác	24.233.911.033	148.773.273.901
	1.483.855.146.533	1.335.107.640.604

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

STT	Đối tượng phải thu	Công ty nhận đầu tư	Dự án đầu tư	Địa điểm triển khai Dự án	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	112.585	26,07%	2.085.455	458.800.000.000	458.800.000.000
2.	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine - bên liên quan của Công ty	Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Sunshine Wonder Villas	Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội	110.542	45,00%	4.500.000	450.000.000.000	450.000.000.000
3.	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng miền Bắc	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Khu chức năng đô thị Tây Tựu	Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	6.709	97,00%	75.660.000	756.600.000.000	20.000.000.000
								1.665.400.000.000	928.800.000.000

(ii) Thể hiện các khoản thanh toán hộ, tạm ứng cho Công ty TNHH Mai Trang liên quan tới hợp tác đầu tư phát triển dự án Sunshine Center theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 03 tháng 02 năm 2016, không có lãi suất, không có thời gian cụ thể và không có tài sản đảm bảo. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất 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:

Dự án	Diện tích đất Dự án (m2)	Địa điểm thực hiện Dự án	Tình trạng	Số cuối năm (VND)
Dự án Sunshine Center	6.695	Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đã mở bán	123.666.420.775

(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)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.146.714.273.954	(494.323.328)	1.718.969.414.153	(1.777.162.014)
Hàng hóa	168.337.582	-	416.031.783	-
	1.146.882.611.536	(494.323.328)	1.719.385.445.936	(1.777.162.014)

Trong năm, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – Công ty con của Công ty đã hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho với số tiền là 1.282.838.686 VND cho các căn hộ đã bán trong năm (năm 2020: trích lập thêm 1.777.162.014 VND cho các căn hộ có giá bán thấp hơn giá trị thuần có thể thực hiện được).

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án Sunshine City (i)	850.442.304.232	1.376.839.767.060
Dự án Sunshine Center (ii)	296.271.969.722	333.860.273.875
Dự án Sunshine Garden	-	8.269.373.218
	1.146.714.273.954	1.718.969.414.153

(i) Như trình bày tại thuyết minh số 23, tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, các tài sản thuộc dự án Sunshine City với giá gốc là 850.442.304.232 VND đã được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – Công ty con của Công ty tại ngân hàng Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội sở chính (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 1.376.839.767.060 VND).

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, các tài sản thuộc dự án Sunshine Center với giá gốc là 296.271.969.722 VND 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 con, tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (ngày 31 tháng 12 năm 2020: các tài sản với giá gốc là 333.860.273.875 VND 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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	21.168.167.584	42.255.743.276
Chi phí hoa hồng đại lý và thường bán hàng (i)	9.901.780.395	56.279.177.736
Chi phí phát hành trái phiếu (ii)	7.933.586.956	-
Chi phí khác	1.484.745.089	57.710.385.513
	40.488.280.024	156.245.306.525
b. Dài hạn		
Các chi phí trả trước khác	19.861.830	19.561.082
	19.861.830	19.561.082

(i) Chi phí hỗ trợ lãi suất, chi phí hoa hồng đại lý và thường bán hàng được Công ty ghi nhận cho các hợp đồng bán hàng tại các dự án. Theo hợp đồng thỏa thuận giữa các bên, chi phí này chỉ thực phát sinh khi giao dịch mua bán thành công. Các chi phí này được phân bổ vào chi phí bán hàng khi bàn giao cho khách hàng.

(ii) Chi phí phát hành trái phiếu phản ánh các khoản phí quản lý tài sản đảm bảo, phí đại diện người sở hữu trái phiếu và phí lưu ký bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán KS cho 3 gói trái phiếu dài hạn Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – Công ty con của Công ty phát hành trong năm.

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng (VND)
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	445.202.233.399	77.294.171.454	238.848.182	522.735.253.035
Phân loại lại sang hàng tồn kho	(6.495.563.685)	-	-	(6.495.563.685)
Số dư cuối năm	438.706.669.714	77.294.171.454	238.848.182	516.239.689.350
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	3.818.740.126	30.309.261.136	230.710.176	34.358.711.438
Trích khấu hao trong năm	12.534.476.268	7.624.979.292	8.138.006	20.167.593.566
Phân loại lại sang hàng tồn kho	(46.396.884)	-	-	(46.396.884)
Số dư cuối năm	16.306.819.510	37.934.240.428	238.848.182	54.479.908.120
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư đầu năm	441.383.493.273	46.984.910.318	8.138.006	488.376.541.597
Số dư cuối năm	422.399.850.204	39.359.931.026	-	461.759.781.230

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 293.302.727 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) tại Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes - Công ty mẹ 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 mẹ đã thế chấp tài sản cố định là tăng 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 con, 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).

Như trình bày tại Thuyết minh số 23, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – Công ty con của Công ty đã thế chấp nhà cửa, vật kiến trúc và phương tiện vận tải với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 lần lượt là 401.481.633.511 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 419.826.552.412 VND) và 19.623.566.063 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 22.530.761.039 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội sở chính.

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	4.000.000.000	11.698.160.000
Số dư cuối năm	7.698.160.000	4.000.000.000	11.698.160.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	-	-	-
Khấu hao trong năm	-	800.000.004	800.000.004
Số dư cuối năm	-	800.000.004	800.000.004
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	7.698.160.000	4.000.000.000	11.698.160.000
Tại ngày cuối năm	7.698.160.000	3.199.999.996	10.898.159.996

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	105.197.806.589	1.515.053.637	106.712.860.226
Tăng trong năm	18.838.386.699	318.431.818	19.156.818.517
Phân loại lại sang hàng tồn kho	(1.652.192.456)	-	(1.652.192.456)
Số dư cuối năm	122.384.000.832	1.833.485.455	124.217.486.287
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	6.666.079.442	328.830.429	6.994.909.871
Trích khấu hao trong năm	31.483.637.260	394.530.153	31.878.167.413
Phân loại lại sang hàng tồn kho	(4.143.869)	-	(4.143.869)
Số dư cuối năm	38.145.572.833	723.360.582	38.868.933.415
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số dư đầu năm	98.531.727.147	1.186.223.208	99.717.950.355
Số dư cuối năm	84.238.427.999	1.110.124.873	85.348.552.872

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes – Công ty mẹ đã thế chấp bất động sản đầu tư tại Dự án Sunshine Center với giá trị còn lại 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 con tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 29.266.458.510 VND để đảm bảo cho hợp đồng chiết khấu trái phiếu của Công ty mẹ tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh).

Như trình bày tại Thuyết minh số 23, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – công ty con của Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 28.050.189.782 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 11.579.302.934 VND) để đảm bảo cho khoản tiền vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội sở chính.

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

	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
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center tại Nam Từ Liêm, Hà Nội	29.336.306.860	29.336.306.860	-	29.336.306.860	69.848.350	29.266.458.510
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine City tại Bắc Từ Liêm, Hà Nội	28.793.132.745	742.942.963	28.050.189.782	11.606.938.502	27.635.568	11.579.302.934
	124.217.486.287	38.868.933.415	85.348.552.872	106.712.860.226	6.994.909.871	99.717.950.355

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 hợp nhất. 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 VND	Số đầu năm VND
Dự án Sunshine City	80.773.821.824	77.812.724.556
Dự án Sunshine Center	77.523.321.283	64.503.279.450
Các dự án khác	-	329.016.604
	158.297.143.107	142.645.020.610

Như trình bày tại Thuyết minh số 23, Công ty mẹ và các công ty con đã thế chấp tài sản hình thành trong tương lai tại Dự án Sunshine Center và Dự án Sunshine City bao gồm chi phí xây dựng cơ bản dở dang với giá trị tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 158.297.143.107 VND để đảm bảo cho các khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam – bên liên quan của Công ty con và khoản tiền vay ngân hàng của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – Công ty con của Công ty.

16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	Số cuối năm VND			Số đầu năm VND		
	Giá gốc	Phần lợi nhuận phát sinh trừ cổ tức được chia	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Phần lợi nhuận phát sinh trừ cổ tức được chia	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Công ty Cổ phần Sunshine AM	542.980.000.000	20.607.990.491	563.587.990.491	840.250.000.000	27.284.182	840.277.284.182
	542.980.000.000	20.607.990.491	563.587.990.491	840.250.000.000	27.284.182	840.277.284.182

Trong năm, Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - Công ty con của Công ty đã thực hiện chuyển nhượng một số cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine AM cho các cá nhân với tổng giá trị chuyển nhượng là 417.000.000.000 VND.

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
	Số cuối năm/ Số có khả năng trả nợ	Số cuối năm/ Số có khả năng trả nợ
a. Phải trả người bán ngắn hạn không là bên liên quan	53.712.196.774	101.439.662.353
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
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Phát triển Xây dựng và Thiết bị phòng cháy chữa cháy Khác	2.777.357.490	4.321.180.490
	2.411.805.784	17.043.543.812
b. Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	428.937.967.667	335.881.377.969
	482.650.164.441	437.321.040.322

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 chủ yếu bao gồm các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản thuộc các dự án của Công ty và công ty con. Chi tiết như sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án Sunshine City	1.248.909.628.388	919.557.139.967
Dự án Sunshine Center	130.393.769.910	184.208.450.890
	1.379.303.398.298	1.103.765.590.857

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

	Số đầu năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số cuối năm VND
Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	10.926.942.274	10.742.287.061	2.472.378.990	2.657.034.203
	10.926.942.274	10.742.287.061	2.472.378.990	2.657.034.203
Các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	47.634.835.852	131.986.160.836	92.089.262.929	87.531.733.759
Thuế thu nhập doanh nghiệp	229.327.882.654	72.432.657.996	228.744.294.594	73.016.246.056
Thuế thu nhập cá nhân	564.371.518	2.979.188.713	3.405.369.205	138.191.026
Các loại thuế khác, khoản khác phải trả Nhà nước	15.342.315.681	6.578.849.614	21.444.578.487	476.586.808
	292.869.405.705	213.976.857.159	345.683.505.215	161.162.757.649

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	364.576.456.920	466.581.167.117
Trích trước chi phí lãi vay và lãi trái phiếu phải trả	265.744.443.399	81.556.374.147
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	4.179.167.960	70.038.923.337
Trích trước giá trị tạm tăng tài sản cố định và bất động sản đầu tư	30.279.691.044	49.930.403.383
Trích trước chi phí phát hành trái phiếu	-	38.500.000.000
Chi phí thưởng khác cho khách hàng	8.940.000.000	14.570.000.000
Chi phí phải trả khác	13.396.760.810	18.135.787.206
	687.116.520.133	739.312.655.190
b. Dài hạn		
Tiền thuê đất phải trả	12.491.035.036	14.079.657.730
Chi phí hỗ trợ lãi suất phải trả	-	4.022.317.707
	12.491.035.036	18.101.975.437
Trong đó: Chi phí phải trả các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 36)	171.687.064.880	44.180.273.972

21. 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	15.842.904.834	16.290.074.500
	15.842.904.834	16.290.074.500
b. Dài hạn		
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	8.692.427.985	17.829.143.625
	8.692.427.985	17.829.143.625

22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Phải trả ngắn hạn khác không là bên liên quan	408.467.043.545	307.309.259.387
Nhận đặt cọc, ký cược, ký quỹ (i)	150.000.000.000	-
Kinh phí bảo trì tòa nhà (ii)	148.487.598.432	111.379.699.127
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Sunshine Center (iii)	75.312.781.839	-
Phải trả do thanh lý hợp đồng bất động sản mua bán	21.770.071.253	118.560.406.736
Phải trả do được chi hệ	-	46.639.138.000
Khác	12.896.592.021	30.730.015.524
b. Phải trả ngắn hạn khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	5.000.000.000	207.589.138.000
	413.467.043.545	514.898.397.387

(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 Dự án Sunshine City và được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà sau khi thành lập.

(iii) 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.

23. VAY

a. Vay ngắn hạn

	Số đầu năm VND	Trong năm VND	Số cuối năm VND
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm
Vay ngắn hạn	626.069.951.352	432.798.832.000	534.626.774.610
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Trường Minh (i)	-	306.500.000.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính (ii)	396.069.951.352	8.367.832.000	186.695.774.610
Bà Nguyễn Thị Tố Hoài	200.000.000.000	-	200.000.000.000
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	-	115.620.000.000	115.620.000.000
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	3.104.500.000.000	60.995.203.000	3.125.950.418.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	57.245.203.000	21.450.418.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	4.500.000.000	3.750.000.000	4.500.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	1.900.000.000.000	-	1.900.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội	1.200.000.000.000	-	1.200.000.000.000
Trái phiếu ngắn hạn	515.086.301.370	34.913.698.630	550.000.000.000
	4.245.656.252.722	528.707.733.630	4.210.577.192.610

(i) Thể hiện khoản vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes - Công ty mẹ từ Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Trường Minh theo các Hợp đồng số 01.2021/HĐVV/TM-XDSS ngày 25 tháng 01 năm 2021 có thời hạn 12 tháng, không có lãi suất và Hợp đồng số 03.2021/HĐVV/TM-XDSS ngày 25 tháng 11 năm 2021 có thời hạn 04 tháng, 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.

(ii) Thể hiện khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - Công ty con của Công ty từ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính theo Hợp đồng số 5139385/HDHM/2019/VPB-XUANDINH ngày 31 tháng 01 năm 2019 để tài trợ chi phí đầu tư thực hiện dự án Sunshine City. Hạn mức cho vay là 500 tỷ VND. Thời hạn vay cho các khoản vay không vượt quá 12 tháng, thời gian cụ thể được quy định trong kế ước nhận nợ. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình đã ký 2 phụ lục hợp đồng cơ cấu lại thời hạn trả nợ vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 và 25 tháng 11 năm 2021. Theo đó, gốc vay tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2021 được thanh toán trong giai đoạn từ ngày 13 tháng 01 năm 2022 đến ngày 31 tháng 5 năm 2022. Khoản vay chịu lãi suất thả nổi, lãi suất được quy định cụ thể theo từng văn bản nhận nợ và lãi vay được trả hàng tháng.

- 1 Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - Công ty con của Công ty đã sử dụng các tài sản sau để thế chấp cho khoản vay này:
- 1 Chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 666391 và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc dự án Sunshine City tại Hà Nội (như trình bày tại các Thuyết minh số 10, 12, 14 và 15);
- 1 Tài sản hình thành trong tương lai và quyền tài sản phát sinh tại lô đất I.A.23-CT thuộc dự án Sunshine City tại Hà Nội (như trình bày tại các Thuyết minh số 10, 12, 14 và 15);
- 1 Bảo lãnh cá nhân của ông Đỗ Anh Tuấn - Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty, cho toàn bộ nghĩa vụ của bên vay tại Ngân hàng.

b. Vay dài hạn

	Số đầu năm VND	Trong năm VND	Số cuối năm VND
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm
Vay dài hạn	3.185.312.703.000	131.000.000.000	3.145.767.918.000
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Trường Minh (i)	-	131.000.000.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (ii)	57.245.203.000	-	21.450.418.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm (iii)	8.250.000.000	-	4.500.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	1.900.000.000.000	-	1.900.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội	1.200.000.000.000	-	1.200.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	15.000.000.000	-	15.000.000.000
Bà Vũ Thị Huệ	4.817.500.000	-	4.817.500.000
Trái phiếu phát hành (iv)	-	3.294.648.671.580	-
	3.185.312.703.000	3.425.648.671.580	3.145.767.918.000
Trong đó:			
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	3.104.500.000.000		39.544.785.000
- Số phải trả sau 12 tháng	80.812.703.000		3.425.648.671.580

(i) Thể hiện khoản vay không có tài sản đảm bảo của Công ty mẹ 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.

(ii) Thể hiện khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - Công ty con của Công ty tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng số 5139385/HDHM/2019/VPB-XUANDINH ngày 31 tháng 01 năm 2019, hạn mức cho vay 500 tỷ VND, thời hạn duy trì hạn mức là 24 tháng. Thời hạn cho vay của các khoản vay từng lần thuộc hạn mức không vượt quá 12 tháng, thời gian cụ thể được quy định trong kế ước nhận nợ. Tại ngày 17 tháng 12 năm 2020, Công ty con ký phụ lục gia hạn nợ số 01.XUANDINH/PLHĐ với Ngân hàng, theo đó, các khoản vay sẽ được đáo hạn muộn nhất vào tháng 01 năm 2022. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, khoản vay đã được thanh toán toàn bộ.

(iii) Thể hiện khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - Công ty con của Công ty tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm theo hợp đồng số 409/2018/HĐCVDADT/NHCT903-XUANDINH ngày 17 tháng 10 năm 2018 để đầu tư mua phương tiện vận tải phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay cho các khoản vay 48 tháng. Lãi suất là 10,5%/năm. Gốc và lãi được thanh toán hàng tháng, khoản vay cuối cùng được thanh toán vào ngày 18 tháng 10 năm 2022. Khoản vay được đảm bảo bởi phương tiện vận tải của Công ty con (như trình bày ở Thuyết minh số 12).

(iv) Trái phiếu phát hành phản ánh khoản trái phiếu dài hạn do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - Công ty con của Công ty phát hành cho đơn vị phát hành chia làm 3 gói với kỳ hạn và giá trị phát hành khác nhau, đại lý phát hành trái phiếu là Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động và phục vụ hoạt động kinh doanh. Công ty con chỉ định Công ty Cổ phần Chứng khoán KS là đại diện người sở hữu trái phiếu theo Hợp đồng Đại diện người sở hữu trái phiếu số 01/HĐĐD/XĐ-KSS ngày 25 tháng 3 năm 2021, 02/HĐĐD/XĐ-KSS ngày 07 tháng 4 năm 2021, 03/HĐĐD/XĐ-KSS ngày 20 tháng 4 năm 2021 và đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến trái phiếu bằng toàn bộ quyền thu, quyền mua cổ phần và quyền mua phần vốn góp của Công ty con phát hành phát sinh từ hợp đồng cho vay và đầu tư số 01/HĐĐT/XĐ-DAT ngày 24 tháng 3 năm 2021 và phụ lục đi kèm giữa Công ty con và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT. Trái phiếu có kỳ hạn từ 36 đến 60 tháng. Gốc trái phiếu được hoàn trả vào thời điểm đáo hạn. Lãi trái phiếu được trả định kỳ mỗi 12 tháng. Thông tin chi tiết về khoản trái phiếu phát hành như sau:

	Số cuối năm VND			Số đầu năm VND		
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn
Gói 1						
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	1.000.000.000.000	11%	3 năm	-		
Chi phí phát hành trái phiếu	(1.487.226.277)					
	998.512.773.723			-		
Gói 2						
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	1.100.000.000.000	11%	4 năm	-		
Chi phí phát hành trái phiếu	(1.797.946.612)					
	1.098.202.053.388			-		
Gói 3						
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	1.200.000.000.000	11%	5 năm	-		
Chi phí phát hành trái phiếu	(2.066.155.531)					
	1.197.933.844.469			-		
Tổng cộng	3.294.648.671.580			-		

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trong vòng một năm	39.544.785.000	3.104.500.000.000
Trong năm thứ hai	131.000.000.000	75.995.203.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	3.294.648.671.580	4.817.500.000
	3.465.193.456.580	3.185.312.703.000
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng	39.544.785.000	3.104.500.000.000
Số phải trả sau 12 tháng	3.425.648.671.580	80.812.703.000

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát 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	-	-	192.927.664.084	34.290.765.886	227.218.429.970
Tăng do hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung	-	(791.955.590.152)	-	168.961.206.574	(622.994.383.578)
Giảm do giảm quyền kiểm soát tại công ty liên kết	-	-	(253.444.093)	-	(253.444.093)
Số dư đầu năm nay	2.500.000.000.000	(791.955.590.152)	624.305.528.529	203.251.972.460	2.535.601.910.837
Lợi nhuận trong năm	-	-	298.307.865.461	24.430.403.200	322.738.268.661
Đầu tư góp vốn thêm vào công ty con không làm thay đổi quyền kiểm soát	-	-	(58.818.694.093)	(208.181.305.907)	(267.000.000.000)
Số dư cuối năm nay	2.500.000.000.000	(791.955.590.152)	863.794.699.897	19.501.069.753	2.591.340.179.498

Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	250.000.000	250.000.000
Cổ phiếu phổ thông	250.000.000	250.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	250.000.000	250.000.000
Cổ phiếu phổ thông	250.000.000	250.000.000

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

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 37, 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 8 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

Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là "Công ty", trước đây với tên gọi là Công ty Cổ phần Xây dựng Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty và các công ty con 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 hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 và các công ty con 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 VND	Năm trước VND
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và cho thuê sàn thương mại	1.305.618.420.021	1.502.656.538.116
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	25.615.821.221	2.653.450.130
Doanh thu hợp đồng xây dựng	14.709.113.639	-
Doanh thu khác	6.756.752.988	2.385.194.443
	1.352.700.107.869	1.507.695.182.689
Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 36)	18.584.490.803	1.294.654.649

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	1.352.700.107.869	1.190.170.815.343
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê diện tích sàn thương mại và tầng hầm	194.727.272.727	32.197.980.201
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	835.419.451.612	820.286.968.046
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	517.280.656.257	369.883.847.297

	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 2020:		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.507.695.182.689	1.538.597.521.532
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê diện tích sàn thương mại và tầng hầm	-	30.902.338.843
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	977.812.098.227	995.687.344.590
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	529.883.084.462	542.910.176.942

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và cho thuê sàn thương mại	783.158.936.879	959.131.537.534
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	26.152.426.660	14.415.095.273
Giá vốn hợp đồng xây dựng (Hoàn nhập)/Trích dự phòng bảo hành và dự phòng hàng tồn kho	11.042.487.763 (656.820.147)	- 3.591.475.345
Giá vốn hoạt động khác	15.722.420.457	673.990.075
	835.419.451.612	977.812.098.227

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	218.666.284.255	342.306.913.560
Chi phí dịch vụ mua ngoài	148.587.059.437	68.579.328.360
Chi phí nhân công	60.000.244.009	33.040.317.678
Chi phí khấu hao (Hoàn nhập)/Trích lập chi phí dự phòng bảo hành sản phẩm bất động sản và dự phòng hàng tồn kho	52.841.617.114 (656.820.147)	9.979.814.883 3.591.475.345
Chi phí khác	7.320.015.627	72.739.954.212
	486.758.400.295	530.237.804.038

29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi cho vay	672.404.246.957	32.384.383.562
Lãi từ chuyển nhượng vốn góp tại Công ty Cổ phần Sunshine AM	136.508.763.630	21.255.379.926
Lãi đầu tư trái phiếu	112.164.008.220	134.333.773.972
Doanh thu hoạt động tài chính khác	681.924.371	6.879.986.563
	921.758.943.178	194.853.524.023
Trong đó: Doanh thu tài chính với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 36)	360.981.009.593	164.984.383.562

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	650.774.577.355	190.083.869.017
Chi phí phát hành trái phiếu	147.623.338.049	3.586.301.370
Chi phí tài chính khác	10.364.709.614	1.057.644.540
	808.762.625.018	194.727.814.927
Trong đó: Chi phí tài chính với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 36)	479.813.676.934	40.371.232.876

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí hỗ trợ lãi suất	40.904.700.506	94.254.105.382
Chi phí thưởng, hoa hồng đại lý	51.146.878.146	80.205.907.311
Chi phí quảng cáo	8.125.086.000	797.320.000
Các khoản chi phí bán hàng khác	7.301.077.763	7.965.689.147
	107.477.742.415	183.223.021.840
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	73.056.285.430	15.117.337.622
Chi phí nhân viên	19.430.541.015	4.827.259.574
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.735.512.226	5.356.915.210
Các chi phí khác	2.900.555.800	4.136.739.213
	104.122.894.471	29.438.251.619

32. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí phạt chậm nộp	11.980.746.333	15.362.898.770
Chi phí hỗ trợ lãi suất các căn đã thanh lý	8.722.958.811	4.872.148.758
Các khoản khác	5.164.836.709	8.611.972.932
	25.868.541.853	28.847.020.460

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	83.174.945.057	60.972.346.785
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	1.504.243.490
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	83.174.945.057	62.476.590.275

34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	298.307.865.461	192.927.664.084
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	298.307.865.461	192.927.664.084
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	250.000.000	250.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.193	772

Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 do Đại hội đồng Cổ đông Công ty chưa quyết định tỷ lệ trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2021 và năm 2020. Nếu Công ty trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, chỉ tiêu "Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông" có thể điều chỉnh giảm, dẫn đến việc "Lãi cơ bản trên cổ phiếu" giảm tương ứng.

35. 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 Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – Công ty con của 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 City với Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine - bên liên quan của Công ty tại lô đất I.A.23 trong quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long, Phường Đông Ngạc và Phường Xuân Đỉnh, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội với tổng số tiền cam kết theo hợp đồng và các phụ lục kèm theo còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 khoảng 395 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là khoảng 702 tỷ VND).

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ

Công ty mẹ và Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - Công ty con của Công ty đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với khách hàng mua căn hộ tại dự án Sunshine Center và Sunshine City cùng một số ngân hàng thương mại cho vay đối với các khách hàng mua căn hộ này. Theo các thỏa thuận này, Công ty sẽ hỗ trợ một phần lãi suất của các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi thỏa thuận. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, giá trị chưa thực hiện của các cam kết hỗ trợ lãi suất cho khách hàng là khoảng 4,4 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: khoảng 88,2 tỷ VND).

36. 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 năm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Công ty cùng cổ đông góp vốn/ liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Công ty cùng cổ đông góp vốn/ liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Công ty cùng cổ đông góp vốn/ liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng)	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech)	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise Việt Nam	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Công ty cùng cổ đông góp vốn
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Công ty cùng cổ đông góp vốn
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Cafe's Plus	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc (trước đây là Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc)	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần KS Group	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần S-Decoro	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE (trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Truyền thông S-Media)	Không còn là bên liên quan từ ngày 25 tháng 5 năm 2021

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Thuyết minh số 26)		18.584.490.803	1.294.654.649
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Doanh thu thực hiện dự án	14.709.113.639	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu cho thuê sàn thương mại	2.451.740.800	16.001.067
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 cho thuê văn phòng	-	515.017.218
Mua hàng hóa và dịch vụ		362.618.575.190	350.725.221.050
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí thi công xây dựng dự án	243.943.329.441	148.966.672.834
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	117.736.318.908
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phí vận hành tòa nhà	27.435.047.651	19.306.457.642
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicon	Phí dịch vụ hoa hồng môi giới và lắp đặt thiết bị dự án	9.191.606.718	16.461.259.401
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Chi phí quảng cáo	7.945.086.000	797.320.000
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Chi phí mua quà tặng khách hàng	5.850.000.000	1.350.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí mua quà tặng khách hàng và dịch vụ suất ăn	3.187.029.925	350.122.727
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Chi phí mua quà tặng khách hàng	1.400.000.000	2.200.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	Phí dịch vụ hoa hồng môi giới	-	8.274.686.122
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Chi phí lắp đặt thiết bị dự án	-	5.670.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ thương mại S-Mart	Chi phí thi công xây dựng dự án	Không còn là bên liên quan	35.276.713.416

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Phí dịch vụ chi hệ		7.223.897.611	4.709.508.070
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phí dịch vụ chi hệ	3.165.726.434	427.261.420
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phí dịch vụ chi hệ	347.958.708	611.858.212
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phí dịch vụ chi hệ	617.927.758	-
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Phí dịch vụ chi hệ	385.663.725	679.081.596
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phí dịch vụ chi hệ	378.596.653	-
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Phí dịch vụ chi hệ	372.452.929	679.842.464
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Phí dịch vụ chi hệ	367.902.141	747.826.717
Công ty Cổ phần Tập đoàn KFinance	Phí dịch vụ chi hệ	357.694.221	679.842.464
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicon	Phí dịch vụ chi hệ	357.854.973	679.842.464
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	Phí dịch vụ chi hệ	177.836.265	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Phí dịch vụ chi hệ	175.798.082	203.952.733
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Phí dịch vụ chi hệ	151.341.104	-
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Phí dịch vụ chi hệ	147.924.288	-
Công ty TNHH Cafe's Plus	Phí dịch vụ chi hệ	136.363.637	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Phí dịch vụ chi hệ	82.856.693	-
Doanh thu hoạt động tài chính (Thuyết minh số 29)		360.981.009.593	164.984.383.562
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	Lãi cho vay	108.924.582.193	20.086.643.836
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Lãi cho vay	103.584.509.591	4.936.438.356
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Lãi đầu tư trái phiếu	101.621.917.809	132.000.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi cho vay	46.850.000.000	7.961.301.370
Cho vay		43.400.000.000	54.650.000.000
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	Cho vay	24.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Cho vay	19.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn KFinance	Cho vay	-	54.650.000.000
Nhận lại gốc cho vay		2.093.957.500.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Thu gốc trái phiếu	1.331.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Nhận lại gốc cho vay	408.487.500.000	-
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	Nhận lại gốc cho vay	239.820.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn KFinance	Nhận lại gốc cho vay	74.650.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	40.000.000.000	-

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Nhận gốc vay (Thuyết minh số 23)		3.302.311.000.000	35.000.000.000
Công ty Cổ phần KS Group	Mệnh giá trái phiếu	3.300.000.000.000	-
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
Trả gốc vay (Thuyết minh số 23)		1.937.311.000.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Trả gốc vay	1.900.000.000.000	-
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)		479.813.676.934	40.371.232.876
Công ty Cổ phần KS Group	Chi phí lãi trái phiếu và chi phí liên quan trái phiếu đã phát hành	224.499.119.675	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí lãi vay	186.424.315.067	40.342.465.753
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	Chi phí liên quan trái phiếu đã phát hành	58.880.960.000	-
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Chi phí tạm tính từ Hợp đồng hợp tác đầu tư	9.277.775.342	-
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			450.000.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Đặt cọc mua cổ phần	-	450.000.000.000
Nhận chuyển nhượng cổ phần		267.000.000.000	2.178.000.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Nhận chuyển nhượng cổ phần	267.000.000.000	2.178.000.000.000

Số dư chủ yếu với các 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 06)			5.760.143.133
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu từ cho thuê sàn thương mại	-	17.601.174
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Phải thu từ dịch vụ	-	746.989.756
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Phải thu từ dịch vụ	-	746.989.756
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Phải thu từ dịch vụ	-	821.688.739
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicon	Phải thu từ dịch vụ	-	746.989.756
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Phải thu từ dịch vụ	-	224.096.920
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải thu từ dịch vụ	-	1.036.506.502
Công ty Cổ phần Tập đoàn KFinance	Phải thu từ dịch vụ	-	746.989.756
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải thu từ dịch vụ	-	672.290.774
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 07)		213.229.466	240.750.000.000
Công ty Cổ phần S-Decoro	Trả trước tiến thi công dự án	213.229.466	Chưa là bên liên quan
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise Việt Nam	Trả trước cho hợp đồng thi công xây dựng	-	240.750.000.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 08)		1.695.092.500.000	2.414.650.000.000
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa (ii)	Phải thu về cho vay ngắn hạn	715.580.000.000	931.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc (i)	Phải thu về cho vay ngắn hạn	591.512.500.000	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (ii)	Phải thu về cho vay ngắn hạn	388.000.000.000	369.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn KFinance	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	74.650.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	40.000.000.000
Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh số 08)		430.000.000.000	430.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc (i)	Phải thu về cho vay dài hạn	430.000.000.000	430.000.000.000
Trái phiếu nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 05)			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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 09)		474.233.911.033	629.512.999.928
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải thu từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần, lãi dự thu từ đầu tư trái phiếu và chi hệ	450.000.000.000	480.739.726.027
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi dự thu từ cho vay	24.030.479.453	28.180.479.453
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu từ chi hệ	203.431.580	-
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	Lãi dự thu từ cho vay	-	71.100.342.465
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Lãi dự thu từ cho vay	-	17.357.369.862
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Phải thu từ Hợp đồng bù trừ công nợ ba bên	-	13.078.415.456
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Phải thu từ Hợp đồng bù trừ công nợ ba bên	-	4.539.531.832
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải thu từ thu hệ và chi hệ	-	4.028.391.079
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	Phải thu từ chi hệ	-	3.420.202.071
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Phải thu từ thu hệ	-	100.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance	Phải thu từ chi hệ	-	6.968.541.683
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17)		428.937.967.667	335.881.377.969
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải trả chi phí thi công, hoàn thiện dự án	346.812.358.992	168.621.426.430
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Phải trả chi phí thi công xây dựng và chi phí quản lý dự án	52.151.606.476	107.381.844.161
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, chi phí voucher	104.084.999	350.135.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Phải trả chi phí quà tặng khách hàng, văn phòng phẩm, dịch vụ suất ăn và cung cấp lắp đặt thiết bị dự án	Không còn là bên liên quan	1.487.387.249
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Phải trả chi phí mua quà tặng khách hàng	-	4.650.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải trả chi phí vận hành	-	8.438.025.464
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Phải trả chi phí dịch vụ hoa hồng, môi giới, cung cấp lắp đặt thiết bị dự án và mua phần mềm	-	17.053.181.659
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Phải trả chi phí mua quà tặng khách hàng	-	4.600.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	Phải trả chi phí dịch vụ hoa hồng, môi giới	-	16.286.478.568
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Phải trả chi phí quảng cáo	-	727.709.041
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải trả chi phí lắp đặt thiết bị dự án	-	6.285.190.397

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)		5.000.000.000	207.589.138.000
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 Sao Ánh Dương	Phải trả tiền hợp đồng hợp tác đầu tư	-	207.589.138.000
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 23)		-	1.920.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Vay ngắn hạn	-	1.900.000.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Vay ngắn hạn	-	20.000.000.000
Vay dài hạn (Thuyết minh số 23)		2.131.162.600.000	15.000.000.000
Công ty Cổ phần KS Group	Mệnh giá trái phiếu	2.131.162.600.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Vay dài hạn	-	15.000.000.000
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 20)		171.687.064.880	44.180.273.972
Công ty Cổ phần KS Group	Chi phí lãi trái phiếu phải trả	171.687.064.880	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí lãi vay phải trả	-	44.180.273.972

(i) Phản ánh khoản cho vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc – bên liên quan của Công ty. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo kèm theo quyền được chuyển đổi dư nợ gốc và/hoặc tiền lãi cộng dồn (nếu có) thành phần vốn góp của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc theo hợp đồng số 03/HĐVV/XUANDINH-KINHBAC ngày 20 tháng 5 năm 2020. Lãi suất cho vay trong hạn là 2%/năm đối với khoản vay chuyển đổi thành vốn góp và 8%/năm đối với khoản vay hoặc một phần khoản vay không chuyển đổi thành vốn góp. Giá trị vốn góp chuyển đổi sẽ theo thỏa thuận của các bên tại thời điểm chuyển đổi và được xác định trên cơ sở định giá bởi một đơn vị định giá độc lập tại thời điểm chuyển đổi hoặc theo thỏa thuận thống nhất của hai bên tại thông báo chuyển đổi. Ngày 02 tháng 01 năm 2021, hai bên đã ký phụ lục số 03/HĐVV/XUANDINH-KINHBAC, sửa đổi một số nội dung như sau: bãi bỏ quy định về việc chuyển đổi khoản vay trong hợp đồng vay, sửa đổi lãi suất vay trong hạn thành 2%/năm áp dụng cho giai đoạn từ ngày bắt đầu khoản vay đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 và 8%/năm áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2021, quy định lại lịch trả nợ muộn nhất là ngày 22 tháng 5 năm 2023.

(ii) Phản ánh các khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa và Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ - các bên liên quan của Công ty theo các Hợp đồng số 04/2020/HĐVV và số 05/2020/HĐVV cùng ngày 21 tháng 5 năm 2020 với thời hạn 18 tháng từ ngày 22 tháng 5 năm 2020 với lãi suất 12,5%/năm. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh ký phụ lục số 02 với Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa và phụ lục số 02 với Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ ngày 01 tháng 10 năm 2021 cho vay thêm một khoản vay bổ sung với thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày chuyển khoản vay lần lượt là ngày 28 tháng 10 năm 2021 và ngày 01 tháng 10 năm 2021 và gia hạn thời hạn khoản vay gốc đến ngày đáo hạn của khoản vay bổ sung.

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

	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	-	145.762.286
Không còn là thành viên Ban Tổng Giám đốc	-	-
Thù lao của Hội đồng Quản trị	-	-
	4.864.223.555	1.704.472.079

37. 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



M.S.D.N: 0106784499-C.T.Đ
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Thị Phương Loan
Kế toán trưởng

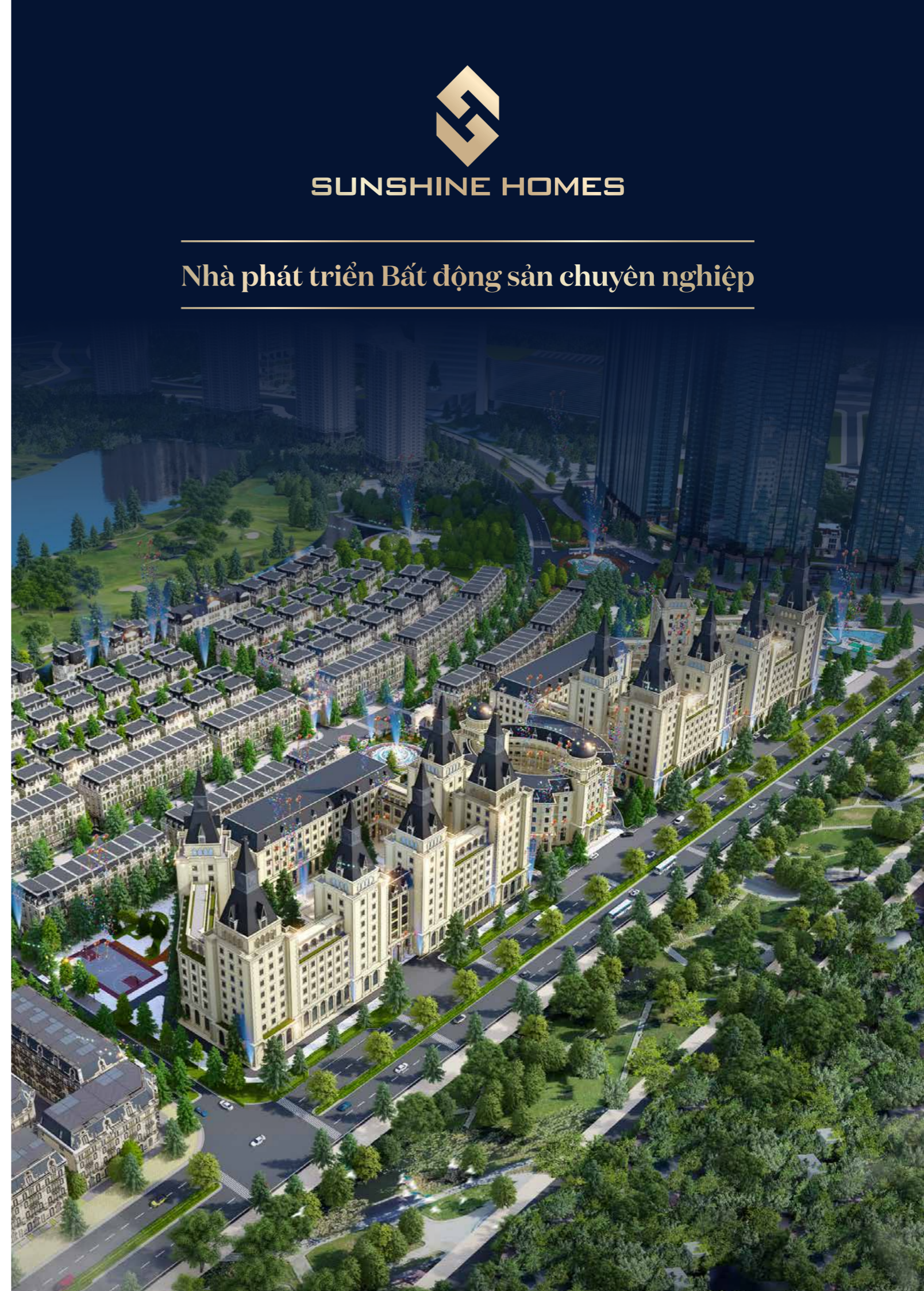
Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 02 năm 2022



SUNSHINE HOMES

Nhà phát triển Bất động sản chuyên nghiệp





SUNSHINE HOMES

Liên hệ với chúng tôi

Quý Cổ đông và Nhà đầu tư có nhu cầu về thông tin, xin vui lòng liên hệ:

Phòng Quan hệ Nhà đầu tư

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Mỹ Đình, Hà Nội

Email: ir@ssh.vn