

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

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý 4 Năm 2022

**MỤC LỤC**

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	6 - 7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	8 - 31

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

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

---

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

**Hội đồng Quản trị:**

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

**Ban Tổng Giám đốc:**

Bà Đỗ Thị Định	Tổng Giám đốc
Ông Bùi Văn Tư	Phó Tổng Giám đốc
Bà Dương Thị Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 28 tháng 6 năm 2022)
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	Phó Tổng Giám đốc

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

---

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

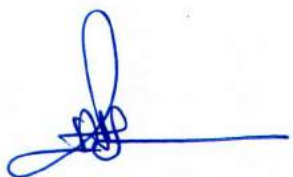
TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.265.435.655.528</b>	<b>1.551.243.207.916</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>85.392.386.403</b>	<b>87.347.705.462</b>
1. Tiền	111		55.392.386.403	87.347.705.462
2. Các khoản tương đương tiền	112		30.000.000.000	-
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>975.309.395.670</b>	<b>1.150.877.805.357</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	46.104.270.168	30.461.875.124
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	6.061.267.042	12.647.838.093
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	5.000.000.000	5.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	918.143.858.460	1.102.768.092.140
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>201.900.018.996</b>	<b>296.271.969.722</b>
1. Hàng tồn kho	141	10	201.900.018.996	296.271.969.722
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.833.854.459</b>	<b>16.745.727.375</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	2.027.538.339	15.819.342.344
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	18	806.316.120	926.385.031
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>3.903.464.152.827</b>	<b>2.638.424.426.025</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>59.790.637.736</b>	<b>49.152.741.652</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	51.492.477.744	40.654.581.656
- Nguyên giá	222		88.734.566.954	70.871.241.532
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(37.242.089.210)	(30.216.659.876)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	8.298.159.992	8.498.159.996
- Nguyên giá	228		8.698.160.000	8.698.160.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(400.000.008)	(200.000.004)
<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>14</b>	<b>55.613.165.013</b>	<b>57.298.363.090</b>
- Nguyên giá	231		95.424.353.542	95.424.353.542
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(39.811.188.529)	(38.125.990.452)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>113.301.414.774</b>	<b>77.523.321.283</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	113.301.414.774	77.523.321.283
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5</b>	<b>3.674.758.935.304</b>	<b>2.454.450.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		3.684.525.000.000	2.454.450.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(9.766.064.696)	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> <b>(270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>5.168.899.808.355</b>	<b>4.189.667.633.941</b>

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>754.636.201.494</b>	<b>1.092.089.871.435</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>750.316.555.036</b>	<b>960.218.976.143</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	53.192.746.091	135.312.528.223
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	4.576.419.988	130.393.769.910
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	50.631.776.225	40.453.482.139
4. Phải trả người lao động	314		8.709.276.079	8.843.000.505
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	42.348.124.533	95.214.906.108
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		518.023.000	333.198.500
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	172.165.189.120	243.168.090.758
8. Vay ngắn hạn	320	21	418.175.000.000	306.500.000.000
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>4.319.646.458</b>	<b>131.870.895.292</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	19	3.728.132.911	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		260.179.000	642.526.600
3. Vay dài hạn	338	21	-	131.000.000.000
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342		331.334.547	228.368.692
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>4.414.263.606.861</b>	<b>3.097.577.762.506</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>22</b>	<b>4.414.263.606.861</b>	<b>3.097.577.762.506</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.750.000.000.000	2.500.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(320.509.091)	-
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		664.584.115.952	597.577.762.506
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		597.577.762.506	445.015.241.473
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/ năm trước	421b		67.006.353.446	152.562.521.033
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>5.168.899.808.355</b>	<b>4.189.667.633.941</b>



Đỗ Ngọc Anh  
 Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan  
 Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định  
 Tổng Giám đốc

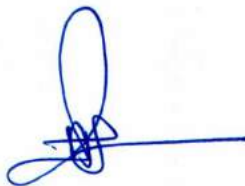
Ngày 30 tháng 01 năm 2023

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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
**Quý 4/2022**

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4	Quý 4	Năm 2022	Năm 2021
			năm 2022	năm 2021		
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	161.675.885.876	47.538.278.079	326.369.324.230	337.886.304.563
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		161.675.885.876	47.538.278.079	326.369.324.230	337.886.304.563
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	25	120.467.862.215	26.965.618.009	226.655.061.787	159.515.904.454
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		41.208.023.661	20.572.660.070	99.714.262.443	178.370.400.109
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	64.265.821.154	2.920.616.418	195.286.686.308	182.228.996.925
6. Chi phí tài chính	22	27	3.625.413.929	4.312.701.969	33.560.772.504	112.789.887.883
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		6.841.307.123	4.312.701.969	23.794.707.809	104.777.542.153
7. Chi phí bán hàng	25	28	17.525.198.762	2.087.842.412	41.769.953.975	8.170.799.159
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	18.103.337.125	5.519.747.064	53.996.503.360	33.188.860.162
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22-25-26))	30		66.219.894.999	11.572.985.043	165.673.718.912	206.449.849.830
10. Thu nhập khác	31		390.918.062	706.576.597	1.213.742.163	1.784.392.437
11. Chi phí khác	32	29	43.749.953.300	2.800.775.632	67.663.142.610	13.834.453.543
12. (Lỗ) khác (40=31-32)	40		(43.359.035.238)	(2.094.199.035)	(66.449.400.447)	(12.050.061.106)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		22.860.859.761	9.478.786.008	99.224.318.465	194.399.788.724
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	30	12.186.233.785	2.386.486.258	32.217.965.019	41.837.267.691
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		10.674.625.976	7.092.299.750	67.006.353.446	152.562.521.033



**Đỗ Ngọc Anh**  
 Người lập biểu



**Nguyễn Thị Phương Loan**  
 Kế toán trưởng



**Đỗ Thị Định**  
 Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

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

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

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

**MẪU SỐ B 03a-DN**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Cho kỳ hoạt động 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế Năm nay	Lũy kế Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. <i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01	99.224.318.465	194.399.788.724
2. <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	8.910.627.415	36.715.224.637
Các khoản dự phòng	03	9.869.030.551	(1.037.060.920)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(195.185.104.870)	(182.171.917.809)
Chi phí lãi vay	06	23.794.707.809	104.777.542.153
3. <i>(Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08	(53.386.420.630)	152.683.576.785
Thay đổi các khoản phải thu	09	346.507.048.686	44.257.358.069
Thay đổi hàng tồn kho	10	94.371.950.727	45.857.677.371
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp)	11	(358.123.589.724)	(488.566.463.534)
Thay đổi chi phí trả trước	12	13.791.804.005	675.328.126
Tiền lãi vay đã trả	14	(6.564.782.840)	(135.090.963.321)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(40.205.300.089)	(75.586.738.836)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20	(3.609.289.865)	(455.770.225.340)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(63.197.354.973)	(23.639.947.508)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(5.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	1.200.000.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.830.075.000.000)	(267.000.000.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	660.000.000.000	302.362.790.657
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	4.571.834.870	132.361.643.836
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	(1.228.700.520.103)	1.339.084.486.985

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



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)**  
Cho kỳ hoạt động 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế Năm nay	Lũy kế Năm trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	1.249.679.490.909	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	1.073.475.000.000	530.431.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.092.800.000.000)	(1.337.931.000.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<b>40</b>	<b>1.230.354.490.909</b>	<b>(807.500.000.000)</b>
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</i>	<b>50</b>	<b>(1.955.319.059)</b>	<b>75.814.261.645</b>
Tiền đầu kỳ	60	87.347.705.462	11.533.433.817
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)</b>	<b>70</b>	<b>85.392.386.403</b>	<b>87.347.695.462</b>

Đỗ Ngọc Anh  
Người lập biểu

Nguyễn Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

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

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

**MẪU SỐ B 09a-DN**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 /2022**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo*

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là "Công ty") được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0106784499 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu vào ngày 09 tháng 3 năm 2015 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 14 được cấp ngày 08 tháng 02 năm 2022.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 179 người (31 tháng 12 năm 2021 là 207 người).

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Công ty hoạt động trong ngành bất động sản.

Hoạt động chính của Công ty là phát triển và kinh doanh dự án bất động sản, cho thuê xe có động cơ và hoạt động tư vấn quản lý.

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Đối với hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường theo thời gian thi công của các công trình/dự án.

Đối với các hoạt động kinh doanh còn lại, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

**Cấu trúc doanh nghiệp**

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết		Hoạt động chính
				nắm giữ	
<b>Công ty con trực tiếp</b>					
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Tầng 11, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	100%	100%		Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Xuân La	Số 83A Lý Thường Kiệt, phường Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	97,00%	97,00%		Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4/2022 (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN**

Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Số 50A, ngách 6/6, ngõ 6 phố Đội Nhân, phường Cống Vị, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	51,30%	51,30%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
<b>Công ty con gián tiếp</b> Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	94,00%	94,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Tầng 4, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	44,60%	64,35%	Cung cấp và lắp đặt các thiết bị nội thất, thuê và cho thuê lại các căn hộ chung cư

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ KỶ KẾ TOÁN**

**Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng**

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

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

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng này nên đọc báo cáo cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ hoạt động 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 để có được các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ.

**Kỳ kế toán**

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

Báo cáo tài chính riêng được lập cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

**Ước tính kế toán**

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

#### **Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

#### **Các khoản đầu tư tài chính**

##### ***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

#### **Đầu tư vào công ty con**

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

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

Các khoản đầu tư vào công ty con được trình bày trong Bảng cân đối kế toán giữa niên độ theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

#### **Nợ phải thu**

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

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

#### **Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho bao gồm các chi phí xây dựng dở dang của dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại tại số 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội ("Dự án Sunshine Center") và Biệt thự tại Dự án "Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Nobel" tọa lạc tại Sân Golf, Thôn Đa Thọ, Xã Kim Nỗ, Huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

Công ty hạch toán hàng tồn kho theo phương pháp kê khai thường xuyên. Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc chi phí xây dựng dở dang của Dự án Sunshine Center bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án. Giá gốc chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Biệt thự tại dự án Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Nobel là chi phí công trình dở dang với giá trị được xác định tương ứng với khối lượng các hạng mục công việc được hoàn thành bởi các đơn vị thầu phụ và được nghiệm thu bởi các bên. Giá

trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Bất động sản đầu tư**

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

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

Số năm

Nhà cửa, vật kiến trúc  
Bất động sản đầu tư khác

35 - 45  
4 - 5

#### **Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

#### **Các khoản trả trước**

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

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

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

#### **Các khoản dự phòng phải trả**

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

#### **Ghi nhận doanh thu**

##### ***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

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

Công ty áp dụng quy định của Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ Kế toán Doanh nghiệp về việc ghi nhận doanh thu từ tiền cho thuê tài sản. Theo đó, đối với trường hợp thời gian cho thuê chiếm

hơn 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

#### ***Lãi từ các khoản đầu tư và lãi tiền gửi***

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

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

#### ***Chi phí đi vay***

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

#### ***Thuế***

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các

khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

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

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

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

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.



4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Tiền mặt	7.284.462.720	4.138.453.919
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	48.107.923.683	83.209.251.543
Các khoản tương đương tiền	30.000.000.000	-
	<b>85.392.386.403</b>	<b>87.347.705.462</b>

- (i) Thể hiện giá trị các hợp đồng tiền gửi của Công ty với kỳ hạn 1 tháng, lãi suất 6%/năm tại Ngân hàng TMCP Kiên Long.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

		Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	VND		VND	
		Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	2.454.450.000.000	-	2.454.450.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Xuân La	756.600.000.000	-	-	-	
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	473.475.000.000	(9.766.064.696)	-	-	
	<b>3.684.525.000.000</b>	<b>(9.766.064.696)</b>	<b>2.454.450.000.000</b>	<b>-</b>	

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Phải thu khách hàng mua căn hộ Dự án Sunshine Center	42.433.455.664	30.245.965.354
Khác	3.670.814.504	215.909.770
	<b>46.104.270.168</b>	<b>30.461.875.124</b>

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
<b>a. Trả trước cho người bán không là bên liên quan</b>	<b>6.061.267.042</b>	<b>12.434.608.627</b>
Công ty TNHH Mai Trang	-	3.883.262.001
Công ty Cổ phần THH Decor	2.829.396.548	1.664.798.548
Công ty Cổ phần Contech Group	313.337.323	313.337.323
Công ty Cổ phần Liên Vũ	-	2.280.000.000
Khác	2.918.533.171	4.293.210.755
<b>b. Trả trước cho người bán là bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	<b>-</b>	<b>213.229.466</b>
	<b>6.061.267.042</b>	<b>12.647.838.093</b>

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

Khoản phải thu về cho vay không có tài sản đảm bảo với Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát - Bên liên quan của Công ty theo Kế ước vay vốn số 0102/2021/KUVV/XDSS-HTP ngày 29 tháng 3 năm 2021 thuộc Hợp đồng vay vốn số 01.2021/HDVV/XDSS-HTP ngày 20 tháng 3 năm 2021 và các phụ lục với lãi suất cố định 0%/năm, gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2023. Gốc vay được thu vào ngày đáo hạn của khoản vay hoặc bất kỳ thời điểm nào trước hạn phụ thuộc vào bên đi vay.

**9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>a. Phải thu ngắn hạn khác không là bên liên quan</b>	<b>468.143.858.460</b>	<b>652.768.092.140</b>
Ông Đỗ Văn Trung	467.930.000.000	458.800.000.000
- Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)	458.800.000.000	458.800.000.000
- Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (ii)	9.130.000.000	-
Công ty TNHH Mai Trang	-	126.666.420.775
Nhận chuyển nhượng hợp đồng góp vốn đầu tư	-	47.206.208.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng miền Bắc	-	20.000.000.000
Khác	213.858.460	95.463.365
<b>b. Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan</b>	<b>450.000.000.000</b>	<b>450.000.000.000</b>
(Chi tiết tại Thuyết minh số 32)		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	450.000.000.000	450.000.000.000
- Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)	450.000.000.000	450.000.000.000
	<b>918.143.858.460</b>	<b>1.102.768.092.140</b>

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

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

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

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Chi phí xây dựng dở dang dự án Sunshine Center (i)	81.084.312.349	296.271.969.722
Biệt thự tại dự án “Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Nobel”	120.815.706.647	-
	<b>201.900.018.996</b>	<b>296.271.969.722</b>

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	594.063.252	11.629.870.964
Chi phí hoa hồng đại lý và thưởng bán hàng (i)	-	3.372.450.219
Các khoản khác	1.433.475.087	817.021.161
	<b>2.027.538.339</b>	<b>15.819.342.344</b>

- (i) Chi phí hỗ trợ lãi suất, chi phí hoa hồng đại lý và thưởng bán hàng được Công ty ghi nhận cho các hợp đồng bán hàng tại Dự án Sunshine Center. Theo hợp đồng thỏa thuận giữa các bên, chi phí này chỉ thực phát sinh khi giao dịch mua bán thành công. Các chi phí này được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ tương ứng với các căn hộ được bàn giao cho khách hàng.

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư đầu kỳ	22.355.346.078	48.353.395.454	162.500.000	70.871.241.532
Tăng mới trong kỳ	-	15.257.500.000	-	15.257.500.000
Tăng khác	2.605.825.422	-	-	2.605.825.422
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>24.961.171.500</b>	<b>63.610.895.454</b>	<b>162.500.000</b>	<b>88.734.566.954</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư đầu kỳ	1.437.129.385	28.617.030.491	162.500.000	30.216.659.876
Khấu hao trong kỳ	880.693.671	6.144.735.663	-	7.025.429.334
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>2.317.823.056</b>	<b>34.761.766.154</b>	<b>162.500.000</b>	<b>37.242.089.210</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày đầu kỳ	<b>20.918.216.693</b>	<b>19.736.364.963</b>	<b>-</b>	<b>40.654.581.656</b>
Tại ngày cuối kỳ	<b>22.643.348.444</b>	<b>28.849.129.300</b>	<b>-</b>	<b>51.492.477.744</b>

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 216.954.545 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 216.954.545 VND).

Các phương tiện vận tải là xe ô tô với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 14.590.703.740 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 15.924.152.787 VND) đang được dùng làm tài sản cầm cố cho các khoản vay của Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear và Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud – các bên liên quan của Công ty, tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

Công ty đã thế chấp tài sản cố định là tầng hầm tại Dự án Sunshine Center với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 22.643.348.444 VND được dùng làm tài sản đảm bảo cho một đối tác của Công ty.

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

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu kỳ	7.698.160.000	1.000.000.000	8.698.160.000
Số dư cuối kỳ	<b>7.698.160.000</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>8.698.160.000</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu kỳ	-	200.000.004	200.000.004
Khấu hao trong kỳ	-	200.000.004	200.000.004
Số dư cuối kỳ	-	<b>400.000.008</b>	<b>400.000.008</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu kỳ	<b>7.698.160.000</b>	<b>799.999.996</b>	<b>8.498.159.996</b>
Tại ngày cuối kỳ	<b>7.698.160.000</b>	<b>599.999.992</b>	<b>8.298.159.992</b>

**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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu kỳ	93.590.868.087	1.833.485.455	95.424.353.542
Số dư cuối kỳ	<b>93.590.868.087</b>	<b>1.833.485.455</b>	<b>95.424.353.542</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu kỳ	37.402.629.870	723.360.582	38.125.990.452
Khấu hao trong kỳ	1.288.182.436	397.015.641	1.685.198.077
Số dư cuối kỳ	<b>38.690.812.306</b>	<b>1.120.376.223</b>	<b>39.811.188.529</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu kỳ	<b>56.188.238.217</b>	<b>1.110.124.873</b>	<b>57.298.363.090</b>
Tại ngày cuối kỳ	<b>54.900.055.781</b>	<b>713.109.232</b>	<b>55.613.165.013</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4/2022 (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN**

Chi tiết bất động sản đầu tư như sau:

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào tại Phú Thượng, Tây Hồ, Hà Nội	66.088.046.682	10.474.881.669	55.613.165.013	66.088.046.682	8.789.683.592	57.298.363.090
Sàn thương mại tầng 1 thuộc Dự án Sunshine Center tại Nam Từ Liêm, Hà Nội	29.336.306.860	29.336.306.860	-	29.336.306.860	29.336.306.860	-
	<b>95.424.353.542</b>	<b>39.811.188.529</b>	<b>55.613.165.013</b>	<b>95.424.353.542</b>	<b>38.125.990.452</b>	<b>57.298.363.090</b>

Đơn vị: VND

*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 2022 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

**15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Dự án Sunshine Center (i)	113.301.414.774	77.523.321.283
	<b>113.301.414.774</b>	<b>77.523.321.283</b>

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

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Giá trị/Số có khả năng trả nợ
<b>a. Phải trả người bán ngắn hạn không là bên liên</b>	<b>52.971.499.648</b>	<b>53.230.119.548</b>
Công ty Cổ phần HASKY	20.368.400.486	16.370.645.922
Công ty Cổ phần Vimeco	-	16.635.028.600
Công ty TNHH Tập đoàn thang máy Thiết bị Thăng Long	9.250.900.000	9.250.240.000
Công ty Cổ phần Phú Thành	6.121.901.084	6.267.118.978
Công ty cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	10.004.832.622	-
Khác	7.225.465.456	4.707.086.048
<b>b. Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan</b>	<b>221.246.443</b>	<b>82.082.408.675</b>
(Chi tiết tại Thuyết minh số 32)		
	<b>53.192.746.091</b>	<b>135.312.528.223</b>

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Khách hàng trả tiền trước mua căn hộ tại dự án Sunshine Center	4.263.974.291	130.393.769.910
Khác	312.445.697	-
	<b>4.576.419.988</b>	<b>130.393.769.910</b>

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

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/ bù trừ trong kỳ	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
<b>a. Các khoản phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	926.385.031	883.745.288	-	42.639.743
Các loại thuế khác	-	-	763.676.377	763.676.377
	<b>926.385.031</b>	<b>883.745.288</b>	<b>763.676.377</b>	<b>806.316.120</b>
<b>b. Các khoản phải trả</b>				
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	1.182.079.085	45.260.501.803	28.365.107.209	18.077.473.679
Thuế thu nhập doanh nghiệp	39.231.554.801	32.217.965.019	40.205.300.089	31.244.219.731
Thuế thu nhập cá nhân	39.848.253	11.703.372.720	10.433.138.158	1.310.082.815
Các loại thuế khác	-	802.632.770	802.632.770	-
	<b>40.453.482.139</b>	<b>89.984.472.312</b>	<b>79.806.178.226</b>	<b>50.631.776.225</b>

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Chi phí trích trước tạm tính thành phẩm bất động sản đã bán	12.457.454.907	84.176.795.778
Lãi vay phải trả	17.651.207.161	421.282.192
Chi phí phải trả khác	12.239.462.465	10.616.828.138
	<b>42.348.124.533</b>	<b>95.214.906.108</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Tiền thuê đất phải trả	3.728.132.911	-
	<b>3.728.132.911</b>	<b>-</b>

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
<b>a. Phải trả ngắn hạn khác không là bên liên</b>	<b>172.165.189.120</b>	<b>238.168.090.758</b>
Nhận đặt cọc, ký cược, ký quỹ (i)	150.000.000.000	150.000.000.000
Kinh phí bảo trì tòa nhà Sunshine Center (ii)	17.451.935.322	12.689.642.627
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Sunshine Center	-	75.312.781.839
Khác	4.713.253.798	165.666.292
<b>b. Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)</b>	<b>-</b>	<b>5.000.000.000</b>
	<b>172.165.189.120</b>	<b>243.168.090.758</b>

- (i) Phản ánh khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động Sản S-Việt Nam – bên liên quan của Công ty con theo hợp đồng thực hiện độc quyền môi giới cho dự án Sunshine Center.
- (ii) Phản ánh khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Center và được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà sau khi thành lập.



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4/2022 (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN

21. VAY

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	VND		VND		VND	
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ		
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Công ty TNHH Đầu Tư River City 2 (i)	-	473.475.000.000	55.300.000.000	418.175.000.000		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh	306.500.000.000	-	306.500.000.000	-		
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Việt Nam	-	600.000.000.000	600.000.000.000	-		
	<b>306.500.000.000</b>	<b>1.073.475.000.000</b>	<b>961.800.000.000</b>	<b>418.175.000.000</b>		
<b>Vay dài hạn</b>						
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Trường Minh	131.000.000.000	-	131.000.000.000	-		
	<b>131.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>131.000.000.000</b>	<b>-</b>		

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2021	2.500.000.000.000	-	445.015.241.473	2.945.015.241.473
Lợi nhuận trong năm	-	-	152.562.521.033	152.562.521.033
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2022	2.500.000.000.000	-	597.577.762.506	3.097.577.762.506
Số dư đầu kỳ này	2.500.000.000.000	-	597.577.762.506	3.097.577.762.506
Tăng vốn trong kỳ	1.250.000.000.000	(320.509.091)	-	1.249.679.490.909
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	67.006.353.446	67.006.353.446
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	3.750.000.000.000	(320.509.091)	664.584.115.952	4.414.263.606.861

Vốn điều lệ

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

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

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản. Trong kỳ, Công ty không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào khác trọng yếu, theo đó, thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đều liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản. Theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh. Công ty không có hoạt động kinh doanh nào khác ngoài lãnh thổ Việt Nam trong năm nay và năm trước; do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý.

**24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	142.758.262.677	14.356.991.340
Doanh thu phí quản lý dự án	16.331.952.555	17.444.840.267
Doanh thu hoạt động xây dựng	-	14.709.113.639
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	541.121.533	282.949.200
Doanh thu khác	2.044.549.111	744.383.633
	<b>161.675.885.876</b>	<b>47.538.278.079</b>
<b>Trong đó:</b>		
<b>Doanh thu với các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	16.691.396.999	32.509.862.997

**25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản (bao gồm điều chỉnh giá vốn do quyết toán hợp đồng)	102.818.141.560	(1.913.093.668)
Giá vốn phí quản lý dự án	14.847.229.596	15.858.945.697
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	667.515.399	478.377.002
Giá vốn hoạt động xây dựng	-	11.042.487.763
Dự phòng bảo hành sản phẩm bất động sản	77.807.078	-
Giá vốn khác	2.057.168.582	1.498.901.215
	<b>120.467.862.215</b>	<b>26.965.618.009</b>

**26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần, lãi từ đầu tư trái phiếu	22.906.739.725	2.893.150.685
Lãi từ chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của hợp đồng góp vốn đầu tư	39.733.270.000	-
Lãi tiền gửi, khác	1.625.811.429	27.465.733
	<b>64.265.821.154</b>	<b>2.920.616.418</b>
<b>Trong đó:</b>		
<b>Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	11.342.465.753	2.893.150.685

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi tiền vay	6.841.307.123	4.312.701.969
Hoàn trích lập dự phòng khoản đầu tư	(3.215.893.194)	-
Khác	-	-
	<b>3.625.413.929</b>	<b>4.312.701.969</b>

**28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	2.457.479.042	861.419.481
Chi phí thưởng nhân viên môi giới	150.909.530	208.888.889
Chi phí quảng cáo, quà tặng	12.211.031.920	191.250.000
Chi phí hỗ trợ lãi suất khách hàng mua nhà tại dự án Sunshine Center	2.705.778.270	826.284.042
	<b>17.525.198.762</b>	<b>2.087.842.412</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	7.749.604.425	1.938.201.469
Chi phí khấu hao	528.314.316	1.192.935.063
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.561.205.842	1.754.983.023
Chi phí khác	6.264.212.542	633.627.509
	<b>18.103.337.125</b>	<b>5.519.747.064</b>

**29. CHI PHÍ KHÁC**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí hỗ trợ lãi suất các căn hộ đã thanh lý	9.088.120.273	3.531.160.370
Khác	34.661.833.027	(730.384.738)
	<b>43.749.953.300</b>	<b>2.800.775.632</b>

**30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	12.186.233.785	2.386.486.258

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

**31. 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 Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-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 2022 khoảng 36 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: khoảng 125 tỷ VND).

32. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

*Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong kỳ:*

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine  
Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản S-HOMES  
(trước đây là Công ty Cổ phần Sunshine Homes)  
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG  
(trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng SCG)  
Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance  
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicolor  
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart  
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service  
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn  
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát  
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương  
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình  
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương  
Công ty Cổ phần Sunshine AM  
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang

Mối quan hệ

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4/2022 (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN**

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ này		Kỳ trước	
		VND	VND	VND	VND
<b>Doanh thu cung cấp dịch vụ (Thuyết minh số 24)</b>		<b>16.691.396.999</b>	<b>32.509.862.997</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Doanh thu phí quản lý dự án	11.268.496.777	17.444.840.267		
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Doanh thu phí quản lý dự án	5.063.455.778	-		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu cho thuê xe ô tô	194.444.444	190.909.091		
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu cho thuê văn phòng	165.000.000	165.000.000		
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Doanh thu hoạt động xây dựng	-	14.709.113.639		
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>		<b>15.195.811.763</b>	<b>11.631.683.600</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí sử dụng thương hiệu	10.126.474.246	-		
Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản S-HOMES	Chi phí thi công xây dựng và phí quản lý dự án	-	7.514.941.818		
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Chi phí vận hành tòa nhà Sunshine Center	817.515.399	693.866.999		
Công ty cổ phần Tập đoàn Công Nghệ Unicloud	Chi phí quản trị hệ thống công nghệ thông tin	366.725.161	3.331.933.875		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chi phí thi công hoàn thiện dự án	3.273.916.565	-		
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn	611.180.392	90.940.908		
<b>Doanh thu tài chính (Thuyết minh số 26)</b>		<b>11.342.465.753</b>	<b>2.893.150.685</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Lãi đầu tư trái phiếu và đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	11.342.465.753	2.893.150.685		

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4/2022 (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN**

**Số dư chủ yếu với bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán:**

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
		VND	VND	VND	VND
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 08)</b>					
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Phải thu về cho vay ngắn hạn	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 09)</b>					
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải thu đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	450.000.000.000	450.000.000.000	450.000.000.000	450.000.000.000
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16)</b>					
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án	221.246.443	-	82.082.408.675	29.869.917.200
Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản S-HOMES	Phải trả chi phí thi công xây dựng	-	-	-	52.151.606.476
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn	221.246.443	221.246.443	60.884.999	60.884.999
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)</b>					
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải trả từ Hợp đồng bù trừ công nợ ba bên	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000



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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
<b>Lương thưởng và các khoản phúc lợi khác</b>		
<b>của Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>2.888.701.168</b>	<b>1.584.306.607</b>
Bà Đỗ Thị Định	813.768.399	493.000.000
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	732.472.053	479.795.964
Bà Lê Thị Hoàng Phương	269.886.170	209.972.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	728.928.616	-
Ông Bùi Văn Tư	343.645.929	251.538.643
Bà Dương Thị Thu Hiền	Không còn là thành viên Ban Tổng Giám đốc	150.000.000
<b>Thủ lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm Soát</b>	<b>240.000.000</b>	-
Ông Đỗ Anh Tuấn	60.000.000	-
Bà Đỗ Thị Định	30.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	30.000.000	-
Ông Nguyễn Xuân Anh	30.000.000	-
Ông Lương Thành Long	30.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thu Thủy	30.000.000	-
Ông Nguyễn Hoàng Anh	15.000.000	-
Ông Trần Đăng Khoa	15.000.000	-
	<b>3.128.701.168</b>	<b>1.584.306.607</b>



Đỗ Ngọc Anh  
Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2023