CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
DN: C=VN, L=HÀ NỘI, CN= CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1= MST:0106784499, E= NGUYENVANCONGTTAK4@GMAIL.COM
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2023.02.02 16:09:23+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.1.0

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4/2022

Tháng 01 năm 2023

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	3 – 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	8 – 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 56

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 mẹ) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2022 của Công ty mẹ và các công ty con (gọi chung là "Công ty").

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 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 hợp nhất Quý 4/2022 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động 12 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2022. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2022 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 hợp nhất giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ 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 Quý 4/2022 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 Quý 4/2022. 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 Quý 4/2022.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 01 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**7.956.204.913.712**	**4.743.269.209.727**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**4**	**155.097.207.460**	**168.620.224.209**
1.	Tiền	111		125.097.207.460	168.620.224.209
2.	Các khoản tương đương tiền	112		30.000.000.000	-
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**6.603.524.825**	-
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		6.603.524.825	-
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**5.789.582.781.176**	**3.385.115.383.083**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	264.713.195.549	193.286.824.797
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	85.393.444.201	12.880.911.753
5.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	3.386.635.500.000	1.695.092.500.000
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	8	2.052.840.641.426	1.483.855.146.533
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**9**	**1.887.537.834.713**	**1.146.388.288.208**
1.	Hàng tồn kho	141		1.887.537.834.713	1.146.882.611.536
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(494.323.328)
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**117.383.565.538**	**43.145.314.227**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	66.460.738.239	40.488.280.024
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		30.577.784.916	-
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	18	20.345.042.383	2.657.034.203

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**11.425.246.500.531**	**5.009.911.489.526**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**3.722.700.000.000**	**3.730.000.000.000**
1	Phải thu về cho vay dài hạn	215	7	3.322.700.000.000	3.730.000.000.000
2	Phải thu dài hạn khác	216	8	400.000.000.000	-
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**492.938.161.546**	**472.657.941.226**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	11	482.240.001.554	461.759.781.230
	- Nguyên giá	*222*		569.063.738.261	516.239.689.350
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		(86.823.736.707)	(54.479.908.120)
				-	-
2	Tài sản cố định vô hình	227	12	10.698.159.992	10.898.159.996
	- Nguyên giá	*228*		12.698.160.000	11.698.160.000
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		(2.000.000.008)	(800.000.004)
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	**13**	**164.193.339.641**	**85.348.552.872**
	- Nguyên giá	*231*		663.437.926.114	124.217.486.287
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*232*		(499.244.586.473)	(38.868.933.415)
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**211.076.098.713**	**158.297.143.107**
1	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	211.076.098.713	158.297.143.107
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	**15**	**6.803.772.307.008**	**563.587.990.491**
1	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		2.803.772.307.008	563.587.990.491
2	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		4.000.000.000.000	-
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**30.566.593.623**	**19.861.830**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	10	30.566.593.623	19.861.830
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**19.381.451.414.243**	**9.753.180.699.253**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**14.033.668.863.699**	**7.161.840.519.755**
VII.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**6.306.733.257.230**	**3.712.568.053.284**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	733.549.991.734	482.650.164.441
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	1.525.383.330.557	1.379.303.398.298
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	166.500.599.765	161.162.757.649
4.	Phải trả người lao động	314		9.331.917.594	9.238.470.642
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	830.635.290.665	687.116.520.133
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	20	17.795.905.682	15.842.904.834
7	Phải trả ngắn hạn khác	319	21	2.379.617.565.642	413.467.043.545
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	642.356.000.000	563.786.793.742
9	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		1.562.655.591	-
VIII.	**Nợ dài hạn**	**330**		**7.726.935.606.469**	**3.449.272.466.471**
1	Chi phí phải trả dài hạn	333		14.853.603.639	12.491.035.036
2	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	20	4.611.828.501	8.692.427.985
3	Phải trả dài hạn khác	337		1.026.644.220	-
4	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22	7.703.747.999.717	3.425.648.671.580
5	Dự phòng phải trả dài hạn	342		2.695.530.392	2.440.331.870

MẪU SỐ B 01a-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**5.347.782.550.544**	**2.591.340.179.498**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**23**	**5.347.782.550.544**	**2.591.340.179.498**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.750.000.000.000	2.500.000.000.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		3.750.000.000.000	2.500.000.000.000
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		(320.509.091)	-
2.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(817.322.305.443)	(791.955.590.152)
3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.183.523.442.591	863.794.699.897
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		863.794.699.897	624.305.528.529
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	*421b*		319.728.742.694	239.489.171.368
4.	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		1.231.901.922.487	19.501.069.753
II.	**Nguồn kinh phí và quỹ khác**	**430**		-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**19.381.451.414.243**	**9.753.180.699.253**

Đỗ Ngọc Anh	**Nguyễn Thị Phương Loan**	**Đỗ Thị Định**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**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 02a-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 4/2022

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết	Quý 4/2022	Quý 4/2021	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	01	25	**451.136.293.173**	**124.691.086.550**	**865.046.224.116**	**1.352.700.107.869**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-		-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)**	10		**451.136.293.173**	**124.691.086.550**	**865.046.224.116**	**1.352.700.107.869**
4.	Giá vốn hàng bán	11	26	313.331.982.661	114.275.683.285	614.212.198.378	835.419.451.612
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	20		**137.804.310.512**	**10.415.403.265**	**250.834.025.738**	**517.280.656.257**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	409.867.060.831	222.583.219.210	1.538.723.030.263	921.758.943.178
7.	Chi phí tài chính	22	28	244.607.556.067	164.244.308.729	1.020.963.082.954	808.762.625.018
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*197.661.355.288*	*126.540.923.668*	*737.475.141.748*	*650.774.577.355*
8.	Lãi/lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(1.497.314.990)	459.242.511	3.596.174.801	3.801.942.679
9.	Chi phí bán hàng	25	29	35.954.998.180	7.174.647.775	73.692.662.732	107.477.742.415
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	57.056.073.337	26.775.256.911	156.171.760.848	104.122.894.471
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}**	30		**208.555.428.769**	**35.263.656.571**	**542.325.724.268**	**422.478.280.210**
12.	Thu nhập khác	31		589.895.506	7.314.211.691	2.286.550.004	9.303.475.361
13.	Chi phí khác	32	30	45.874.897.376	6.289.373.913	92.780.619.598	25.868.541.853
14.	**Lỗ khác (40=31-32)**	40		**(45.285.001.870)**	**1.024.837.778**	**(90.494.069.594)**	**(16.565.066.492)**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	50		**163.270.426.899**	**36.288.494.349**	**451.831.654.674**	**405.913.213.718**
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	31	44.481.927.006	5.046.840.536	107.481.552.385	83.174.945.057
17.	Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-		-	
18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)**	60		**118.788.499.893**	**31.241.653.813**	**344.350.102.289**	**322.738.268.661**
	Trong đó:			-		-	-
	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		102.353.139.538	30.248.387.169	319.728.742.694	298.307.865.461
	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		16.435.360.355	993.266.644	24.621.359.595	24.430.403.200
19.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	32	279	121	873	1.193

Đỗ Ngọc Anh	**Nguyễn Thị Phương Loan**	**Đỗ Thị Định**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**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 hợp nhất Quý 4/2022 này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***	***451.831.654.674***	***405.913.213.718***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***			
	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu	02	26.240.616.487	52.845.760.983
	Các khoản dự phòng	03	1.323.530.785	(656.820.147)
	Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(1.410.611.504.934)	(924.878.961.486)
	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06	737.475.141.747	650.774.577.355
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***(193.740.561.241)***	***183.997.770.423***
	Thay đổi các khoản phải thu	09	625.097.460.088	771.609.390.302
	Thay đổi hàng tồn kho	10	(106.625.157.570)	580.600.049.788
	Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải	11	(31.075.563.906)	2.493.433.562
	Thay đổi chi phí trả trước	12	(58.087.407.534)	59.477.548.017
	Giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	
	Tiền lãi vay đã trả	14	(635.204.464.204)	(466.586.508.103)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(74.195.151.871)	(231.216.673.584)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***(473.830.846.238)***	***900.375.010.405***
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	(732.401.053.507)	(32.098.655.382)
2.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.125.359.800.671)	(3.445.500.000.000)
3.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	754.241.000.000	2.321.077.500.000
4.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.423.959.718.507)	(267.000.000.000)
5.	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	736.445.990.326	437.918.890.657
6.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.057.315.148.431	554.619.708.601
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***(733.718.433.928)***	***(430.982.556.124)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận	31	1.249.679.490.909	
2.	Tiền thu từ đi vay	33	1.320.198.725.687	3.857.198.832.000
3.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.375.851.953.179)	(4.230.394.692.610)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***1.194.026.263.417***	***(373.195.860.610)***
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	**50**	**(13.523.016.749)**	**96.196.593.671**
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**168.620.224.209**	**72.423.630.538**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
	Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	**70**	**155.097.207.460**	**168.620.224.209**

Đỗ Ngọc Anh	**Nguyễn Thị Phương Loan**	**Đỗ Thị Định**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2022
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes 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 012 tháng 3 năm 2015 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là 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 2022 là 179 người (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 213 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.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2022

Góp vốn vào Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Khách sạn & Khu nghỉ dưỡng Matterhorn

Theo Nghị quyết số 04/2022/SSH/NQ-HĐQT ngày 16 tháng 3 năm 2022 của Hội đồng Quản trị Công ty mẹ và biên bản góp vốn ngày 31 tháng 3 năm 2022, Công ty đã thực hiện góp vốn trong đợt góp vốn bổ sung của Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Khách sạn & Khu nghỉ dưỡng Matterhorn với số tiền là 600.000.000.000 VND (tương ứng 60.000.000 cổ phần, chiếm 92,308% vốn điều lệ). Theo đó, Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Khách sạn & Khu nghỉ dưỡng Matterhorn trở thành Công ty con của Công ty kể từ ngày này.

Chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Khách sạn & Khu nghỉ dưỡng Matterhorn

Theo Nghị quyết số 14/2022/SSH/NQ-HĐQT ngày 29 tháng 6 năm 2022 của Hội đồng Quản trị Công ty mẹ và Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 02/2022/HĐCN/MTH ngày 29 tháng 6 năm 2022 giữa Công ty và ông Đỗ Mạnh Trường, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tương ứng 60.000.000 cổ phần, chiếm 92,308% vốn điều lệ của tại Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Khách sạn & Khu nghỉ dưỡng Matterhorn với giá trị chuyển nhượng là 660.000.000.000 VND. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty

đã nhận đủ số tiền và hoàn tất chuyển nhượng này. Theo đó, Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Khách sạn & Khu nghỉ dưỡng Matterhorn không còn là Công ty con của Công ty kể từ ngày 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 2022 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
Công ty con trực tiếp				
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Tầng 11, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, 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 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
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, 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

Công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết sở hữu gián tiếp của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

Tên công ty liên kết gián tiếp	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 Thiên Hải	257 Đường 19/4 Phường Xuân An, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận	21,18%	41,29%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê
Công ty Cổ phần Bảo Tín Sơn Tùng	Tầng 11, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	17,96%	35,00%	Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Tầng 9, toà nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	17,96%	35,00%	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Tầng 9, toà nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	19,25%	43,16%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2022

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất Quý 4/2022 và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 4/2022, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và các thuyết minh tương ứng là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2021, báo cáo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2022

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2022 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 Quý 4/2022.

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2022 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 Quý 4/2022 được lập trên cơ sở hợp nhất số liệu báo cáo tài chính riêng Quý 4/2022 của Công ty mẹ và báo cáo tài chính Quý 4/2022 của các công ty con, công ty liên kết của Công ty.

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2022 này được lập cho kỳ hoạt động 12 tháng 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 hợp nhất Quý 4/2022:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2022 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 Quý 4/2022 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 Quý 4/2022 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.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2022

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2022 bao gồm báo cáo tài chính riêng Quý 4/2022 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 kỳ hoạt động 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022. 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 kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 4/2022 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 Quý 4/2022 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 giữa niên độ.

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:

- Tài sản và nợ phải trả của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh doanh;
- Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của các đơn vị được hợp nhất từ thời điểm hợp nhất kinh doanh;
- 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 giữa niên độ theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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 Quý 4/2022.

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 tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và cổ phần ưu đãi cổ tức mà bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

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 chủ yếu bao gồm các chi phí xây dựng dở dang của các dự án sau:

STT	Dự án	Địa chỉ	Công ty chủ đầu tư
1.	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") (i)	Số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (Công ty mẹ)
2.	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 Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội ("Dự án Sunshine City") (i)	Lô đất I.A.23, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, phường Đông Ngạc và phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (Công ty con gián tiếp của Công ty)
3.	Dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại thuộc dự án Khách sạn, dịch vụ thương mại và nhà Sunshine Palace tại lô đất C2/CN3, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội ("Dự án Sunshine Palace") (i)	Lô đất C2/CN3, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương (Công ty con của Công ty)
4.	Dự án Thương mại dịch vụ và Văn phòng cho thuê kết hợp nhà ở chung cư tại ô quy hoạch I1-HH1, phường Mai Động, quận Hoàng Mai và phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội ("Dự án Sunshine Garden") (i)	Ô quy hoạch I1-HH1, phường Mai Động, quận Hoàng Mai và phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương (Công ty con của Công ty)
5.	Dự án nhà ở thấp tầng tại ô đất ký hiệu TT6-2 thuộc Khu chức năng đô thị Tây Tựu, Quận Bắc Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội ("Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long") (i)	Lô đất ký hiệu TT6-2 thuộc Khu chức năng đô thị Tây Tựu, Quận Bắc Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La (Công ty con của Công ty)
6.	Biệt thự tại Dự án "Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Nobel" (ii)	Sân Golf, Thôn Đa Thọ, Xã Kim Nỗ, Huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (Công ty mẹ)

(i) Giá gốc chi phí xây dựng dở dang của các dự án này 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.

(ii) Giá gốc chi phí xây dựng dở dang của Biệt thự thể hiện 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 gốc hàng hóa bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng hóa.

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 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 hợp nhất 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:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	35 - 42
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 - 10
Thiết bị văn phòng	3 - 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 hợp nhất Quý 4/2022.

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.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc và các tài sản khác do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê.

Nhà cửa, vật kiến trúc cho thuê bao gồm các công trình chi tiết như sau:

STT	Dự án	Địa chỉ	Công ty sở hữu
1.	Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào	Lô số 23 lô D3A.3, khu đấu giá 18.6ha, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (Công ty mẹ)
2.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center	Số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (Công ty mẹ)
3.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine City	Lô đất I.A.23, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, phường Đông Ngạc và phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (Công ty con gián tiếp của Công ty)
4.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Garden	Ô quy hoạch I1-HH1, phường Mai Động, quận Hoàng Mai và phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương (Công ty con của Công ty)
5.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Palace	Lô đất C2/CN3, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương (Công ty con của Công ty)

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:

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

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

Các khoản chi phí trả trước bao gồm chi phí hoa hồng đại lý, thưởng bán hàng, chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng, chi phí phát hành trái phiếu và các chi phí khác.

Chi phí hoa hồng đại lý, thưởng 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Trái phiếu phát hành

Công ty phát hành trái phiếu theo mệnh giá hoặc có phụ trội cho mục đích vay trung hạn và dài hạn.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá cộng (+) Phụ trội trái phiếu (nếu có).

Công ty theo dõi phụ trội cho từng loại trái phiếu phát hành và tình hình phân bổ từng khoản phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí sản xuất kinh doanh hoặc vốn hoá theo từng kỳ, cụ thể:

- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu, sử dụng phương pháp đường thẳng.

- Việc phân bổ phụ trội trái phiếu được sử dụng theo phương pháp đường thẳng: Khoản phụ trội được phân bổ đều trong suốt kỳ hạn của 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 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 hợp nhất 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 hợp nhất; và
(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Lãi tiền gửi, cho vay và đầu tư

Lãi tiền gửi và 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 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 hợp nhất Quý 4/2022 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 (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 Quý 4/2022 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 2022, Công ty và 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 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 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 thuần.

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

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

4. HỢP NHẤT KINH DOANH DƯỚI SỰ KIỂM SOÁT CHUNG

Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La

Theo Nghị quyết số 05/2021/SSH/NQ-HĐQT ngày 23 tháng 9 năm 2021 của Hội đồng Quản trị Công ty mẹ, Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 2001/2022/HQCNCP giữa Công ty và Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc ngày 20 tháng 01 năm 2022 và giấy xác nhận thanh toán hoàn thành việc chuyển nhượng số 1602/2022/GXN 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.

Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương

Theo Nghị quyết số 09/2022/SSH/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 4 năm 2022 của Hội đồng Quản trị Công ty mẹ và các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số từ 02 đến 05/2022/HQCNCP được ký cùng ngày 28 tháng 4 năm 2022 giữa Công ty và Công ty Cổ phần River Wind cùng các cá nhân, Công ty đã hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng 51,3% vốn góp (tương ứng 5.900.000 cổ phần) của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương với giá chuyển nhượng là 473.475.000.000 VND. Theo đó, Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương trở thành Công ty con của Công ty kể từ ngày này.

Tại ngày 29 tháng 4 năm 2022, Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương đang nắm giữ các khoản đầu tư liên kết tại Công ty Cổ phần Thiên Hải, Công ty Cổ phần Bảo tín Sơn Tùng, Công ty Cổ phần Xây lắp E&C và Công ty Cổ phần Sunshine AM với tỷ lệ biểu quyết lần lượt là 41,29%; 35,00%; 35,00% và 37,20%.

Theo đó, kể từ ngày này, Công ty Cổ phần Thiên Hải, Công ty Cổ phần Bảo tín Sơn Tùng, Công ty Cổ phần Xây lắp E&C đã trở thành công ty liên kết gián tiếp của Công ty và Công ty Cổ phần Sunshine AM trờ thành công ty con của Công ty với tỷ lệ quyền biểu quyết và sở hữu lần lượt là 64,35% và 44,60%.

Ngoài ra, Công ty Cổ phần Sunshine AM đang nắm giữ các khoản đầu tư liên kết tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Quân Anh Mỹ Đình, Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland với tỷ lệ biểu quyết lần lượt là 40,00% và 43,16%. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Quân Anh Mỹ Đình và Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland đã trở thành công ty liên kết gián tiếp của Công ty từ ngày này.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	18.622.223.140	6.641.264.197
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	106.474.984.320	161.978.960.012
Các khoản tương đương tiền (i)	30.000.000.000	-
	155.097.207.460	**168.620.224.209**

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

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ TỚI NGÀY ĐÁO HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
		VND		VND
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a. Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	6.603.524.825	6.603.524.825	-	-
	6.603.524.825	**6.603.524.825**	**-**	**-**
b. Dài hạn				
Cổ phần ưu đãi cổ tức (ii)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business	*1.000.000.000.000*	-	-	-
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	*1.000.000.000.000*	-	-	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	*2.000.000.000.000*	-	-	-
	4.000.000.000.000	**-**	**-**	**-**

(i) Phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 4,6% đến 4,9%/năm tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

(ii) Phản ánh các khoản mua cổ phần ưu đãi cổ tức từ các bên liên quan, chi tiết như sau:

		Thông tin cổ phần ưu đãi			
STT	Công ty phát hành	Số lượng cổ phần Công ty nắm giữ (cổ phần)	Mệnh giá cổ phần (VND/Cổ phần)	Giá trị cổ phần Công ty nắm giữ (VND)	Cổ tức ưu đãi cố định
1.	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business	10.000.000	100.000	1.000.000.000.000	15,8%/năm
2.	Công ty Cổ phần Sunshine Cab	10.000.000	100.000	1.000.000.000.000	15,8%/năm
3.	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	20.000.000	100.000	2.000.000.000.000	16%/năm
				4.000.000.000.000	

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	**264.713.195.549**	**193.286.824.797**
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	245.242.999.528	193.070.915.027
- Dự án Sunshine City	104.827.375.768	162.824.949.673
- Dự án Sunshine Center	42.433.455.664	30.245.965.354
- Dự án Sunshine Palace	14.431.729.758	-
- Dự án Sunshine Garden	83.550.438.338	-
Phải thu về cho thuê căn hộ và sàn thương mại	15.912.907.640	-
Khác	3.557.288.381	215.909.770
	264.713.195.549	**193.286.824.797**
Trong đó phải thu ngắn hạn với bên liên quan	**8.431.332.716**	-

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	**85.393.444.201**	**12.880.911.753**
Công ty TNHH Thiết kế đầu tư xây dựng Green house	64.385.414.351	-
Công ty Cổ phần Cơ điện Fugytech	3.250.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Hoàng Sơn	1.622.471.928	-
Công ty TNHH Mai Trang	-	3.883.262.001
Công ty Cổ phần Liên Vũ	-	2.280.000.000
Công ty Cổ phần THH Decor	2.829.396.548	1.664.798.548
Khác	13.306.161.374	5.052.851.204
	85.393.444.201	**12.880.911.753**
Trong đó: Trả trước cho các bên liên quan	-	**213.229.466**

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
a. Phải thu về cho vay ngắn hạn		
a.1 Đối tượng khác không là bên liên quan	***759.776.000.000***	-
Công ty TNHH Thiết kế Đầu tư Xây dựng Green House	926.000.000	-
Công ty TNHH Thiết kế kiến trúc Tân Trường Giang	25.200.000.000	-
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT	23.450.000.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt	517.800.000.000	-
Công ty cổ phần Tư vấn và Giám sát công trình xây dựng APAC	25.000.000.000	-
Công ty cổ phần đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh	47.500.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư phát triển thương mại Thiên An	32.000.000.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ xây dựng Quốc Bảo	87.900.000.000	-
a.2 Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan	***2.626.859.500.000***	***1.695.092.500.000***
	3.386.635.500.000	**1.695.092.500.000**
b. Phải thu về cho vay dài hạn		
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT	3.300.000.000.000	3.300.000.000.000
Công ty cổ phần đầu tư phát triển SMART	12.000.000.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Hùng Cường	10.700.000.000	-
Phải thu về cho vay dài hạn các bên liên quan	-	***430.000.000.000***
	3.322.700.000.000	**3.730.000.000.000**

10. PHẢI THU KHÁC

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
a1. Phải thu ngắn hạn khác không là bên liên quan	**900.067.835.515**	**1.009.621.235.500**
Ông Đỗ Văn Trung (i)	467.930.000.000	458.800.000.000
- Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	458.800.000.000	458.800.000.000
- Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	9.130.000.000	-
Lãi dự thu từ cho vay, đầu tư trái phiếu và cổ tức từ cổ phần ưu đãi	368.555.059.317	355.821.952.053
Công ty TNHH Mai Trang	-	126.666.420.775
Phải thu về hợp tác đầu tư	51.261.860.268	47.206.208.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc	-	20.000.000.000
Khác	12.320.915.930	1.126.654.672
a2. Phải thu khác các bên liên quan	**1.152.772.805.911**	**474.233.911.033**
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*
Các khoản khác	702.772.805.911	24.233.911.033
b. Dài hạn		
Trong đó phải thu dài hạn khác các bên liên quan	**400.000.000.000**	-
Góp vốn hợp đồng hợp tác đầu tư (ii)	400.000.000.000	-
	2.452.840.641.426	**1.483.855.146.533**

(i) Thể hiện các khoản đặt cọc mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản AMG và Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ. 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 như sau:

Đối tượng nhận đặt cọc	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	Giá chuyển nhượng (VND)	Số tiền đặt cọc (VND)
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
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
							908.800.000.000	**908.800.000.000**

(ii) Phản ánh khoản góp vốn hợp tác đầu tư của Công ty Cổ phần Sunshine AM – công ty con của Công ty vào Dự án thương mại hỗn hợp tại ô đất ký hiệu TM13 thuộc Dự án Khu đô thị Nam Thăng Long - giai đoạn II, Phường Xuân Đỉnh, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội ("Dự án Sunshine Empire") theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 05 tháng 3 năm 2021 với Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland ("Fulland") - bên liên quan của Công ty. Tổng giá trị vốn góp của Công ty Cổ phần Sunshine AM là 400 tỷ VND, thời hạn hợp đồng đến ngày 5 tháng 3 năm 2026. Trong đó, Fulland là đơn vị chịu trách nhiệm đầu tư xây dựng, quản lý thi công và giám sát chất lượng dự án. Các bên thực hiện phân chia kết quả kinh doanh theo phương thức phân chia lợi nhuận trước thuế của dự án, tỷ lệ phân chia cho Công ty Cổ phần Sunshine AM tương ứng với tỷ lệ giá trị vốn góp của công ty trên tổng vốn đầu tư của dự án và được Fulland đảm bảo trong mọi trường hợp không thấp hơn giá trị vốn góp của Công ty cộng với lợi ích tăng thêm 16%/năm tính trên giá trị vốn góp. Thông tin chi tiết về dự án như sau:

Tên dự án	Tổng diện tích đất (m2)	Địa điểm triển khai dự án	Tình trạng	Đối tác
Dự án Sunshine Empire	52.096	Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội	Đang triển khai	Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland

11. HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
		VND		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	1.819.477.286.611	-	1.146.714.273.954	(494.323.328)
Thành phẩm bất động sản	67.305.947.646	-	-	-
Hàng hóa	754.600.456	-	168.337.582	-
	1.887.537.834.713	**-**	**1.146.882.611.536**	**(494.323.328)**

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

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
Dự án Sunshine City	664.089.939.836	850.442.304.232
Dự án Sunshine Center	81.084.312.349	296.271.969.722
Dự án Sunshine Palace	34.262.546.989	-
Dự án Sunshine Garden	385.941.559.165	-
Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble	120.815.706.647	-
Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long	533.283.221.625	-
	1.819.477.286.611	**1.146.714.273.954**

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	7.229.593.613	21.168.167.584
Chi phí phát hành trái phiếu	26.288.891.019	7.933.586.956
Chi phí hoa hồng đại lý và thưởng bán hàng (i)	27.660.988.164	9.901.780.395
Chi phí khác	1.767.855.443	1.484.745.089
Chi phí quảng cáo	3.513.410.000	
	66.460.738.239	**40.488.280.024**
b. Dài hạn		
Các chi phí trả trước khác	2.003.065.623	19.861.830
Chi phí liên quan trái phiếu phát hành	28.563.528.000	
	30.566.593.623	**19.861.830**

(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 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 tương ứng với các căn hộ được bàn giao cho khách hàng.

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền	Thiết bị văn phòng	Thiết bị máy móc	Khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2022	**438.706.669.714**	**77.294.171.454**	**238.848.182**	-	-	**516.239.689.350**
Mua trong năm	24.919.665.274	15.257.500.000	-	-	-	**40.177.165.274**
Tăng do hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung	-	12.350.356.364	296.527.273	-	-	**12.646.883.637**
Giảm do thoái công ty	-	-	-	-	-	-
Phân loại lại	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2022	**463.626.334.988**	**104.902.027.818**	**535.375.455**	-	-	**569.063.738.261**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2022	**16.306.819.510**	**37.934.240.428**	**238.848.182**	-	-	**54.479.908.120**
Trích khấu hao trong kỳ	13.111.992.237	9.780.858.639	10.545.460	-	-	**22.903.396.336**
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	9.179.056.493	261.375.758	-	-	**9.440.432.251**
Giảm do thoái công ty	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2022	**29.418.811.747**	**56.894.155.560**	**510.769.400**	-	-	**86.823.736.707**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2022	**422.399.850.204**	**39.359.931.026**	-	-	-	**461.759.781.230**
Tại ngày 31/12/2022	**434.207.523.241**	**48.007.872.258**	**24.606.055**	-	-	**482.240.001.554**

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Bản quyền	Thương hiệu	Phần mềm máy tính	Khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2022	7.698.160.000	-	-	4.000.000.000	-	11.698.160.000
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
Tăng do hợp nhất	-	-	-	1.000.000.000	-	1.000.000.000
Tại ngày 31/12/2022	**7.698.160.000**	**-**	**-**	**5.000.000.000**	**-**	**12.698.160.000**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2022	-	-	-	800.000.004	-	800.000.004
Khấu hao trong kỳ	-	-	-	1.000.000.004	-	1.000.000.004
Tăng do hợp nhất	-	-	-	200.000.000	-	200.000.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2022	**-**	**-**	**-**	**2.000.000.008**	**-**	**2.000.000.008**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2022	**7.698.160.000**	**-**	**-**	**3.199.999.996**	**-**	**10.898.159.996**
Tại ngày 31/12/2022	**7.698.160.000**	**-**	**-**	**2.999.999.992**	**-**	**10.698.159.992**

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tài sản khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2022	**122.384.000.832**	**-**	**1.833.485.455**	**124.217.486.287**
Tăng trong kỳ	1.189.097.314	-	-	**1.189.097.314**
Tăng do hợp nhất	457.790.074.581	-	-	**457.790.074.581**
Tăng khác	80.241.267.932	-	-	**80.241.267.932**
Tại ngày 31/12/2022	**661.604.440.659**	**-**	**1.833.485.455**	**663.437.926.114**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2022	**38.145.572.833**	**-**	**723.360.582**	**38.868.933.415**
Tăng do hợp nhất	**457.790.074.581**	-	-	**457.790.074.581**
Trích khấu hao trong kỳ	**2.128.748.938**	**59.813.898**	**397.015.641**	**2.585.578.477**
Tại ngày 31/12/2022	**498.064.396.352**	**59.813.898**	**1.120.376.223**	**499.244.586.473**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2022	**84.238.427.999**	**-**	**1.110.124.873**	**85.348.552.872**
Tại ngày 31/12/2022	**163.540.044.307**	**(59.813.898)**	**713.109.232**	**164.193.339.641**

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 hợp nhất giữa niên độ. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Dự án Sunshine City	97.774.683.939	80.773.821.824
Dự án Sunshine Center	113.301.414.774	77.523.321.283
	211.076.098.713	**158.297.143.107**

17. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	31/12/2022		01/01/2022	
		VND		VND
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Công ty Cổ phần Thiên Hải	1.445.000.000.000	1.444.341.592.944	-	-
Công ty Cổ phần Bảo Tín Sơn Tùng	105.000.000.000	104.998.455.174	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	1.078.947.400.000	1.079.051.589.705	-	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	175.000.000.000	175.380.669.185	-	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	-	-	542.980.000.000	563.587.990.491
	2.803.947.400.000	**2.803.772.307.008**	**542.980.000.000**	**563.587.990.491**

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
		VND		VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Phải trả người bán ngắn hạn không là bên liên quan	**150.609.884.240**	**150.609.884.240**	**53.712.196.774**	**53.712.196.774**
Công ty Cổ phần HASKY	20.368.400.486	20.368.400.486	16.370.645.922	16.370.645.922
Công ty Cổ phần Vimeco	-	-	16.635.028.600	16.635.028.600
Công ty Cổ phần DSEATECH GROUP	13.787.190.469	13.787.190.469	-	-
Tập đoàn Thang máy thiết bị Thăng Long	9.250.900.000	9.250.900.000	9.250.240.000	9.250.240.000
Công ty Cổ phần Phú Thành	6.121.901.084	6.121.901.084	6.267.118.978	6.267.118.978
Công ty cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	10.262.254.942	10.262.254.942	-	-
Các đối tượng khác	90.819.237.259	90.819.237.259	5.189.163.274	5.189.163.274
b. Phải trả người bán ngắn hạn là bên liên quan	**582.940.107.494**	**582.940.107.494**	**428.937.967.667**	**428.937.967.667**
	733.549.991.734	**733.549.991.734**	**482.650.164.441**	**482.650.164.441**

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 thể hiện 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. Chi tiết như sau:

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Dự án Sunshine City	811.881.068.674	1.248.909.628.388
Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long	654.149.262.955	-
Dự án Sunshine Center	4.263.974.291	130.393.769.910
Dự án Sunshine Palace	50.903.557	-
Dự án Sunshine Garden	54.725.675.383	-
Khác	312.445.697	-
	1.525.383.330.557	**1.379.303.398.298**

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

	Tại ngày 01/01/2022	Tăng do hợp nhất	Số phải nộp/thu trong kỳ	Số đã thực nộp/ bù trừ trong kỳ	Giảm do thoái đầu	Tại ngày 31/12/2022
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Các khoản phải thu						
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.657.034.203	16.316.584.948	2.194.213.935	2.794.556.486	-	19.573.961.703
Thuế giá trị gia tăng	-	1.108.995.102	1.108.995.102	-	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	5.321.383	5.321.383	7.403.101	-	7.403.101
Thuế khác	-	-	38.636.352	802.313.931	-	763.677.579
	2.657.034.203	**17.430.901.433**	**3.347.166.772**	**3.604.273.518**	**-**	**20.345.042.383**

	Tại ngày 01/01/2022	Tăng do hợp nhất	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Số đã thực nộp	Tại ngày 31/12/2022
Các khoản phải nộp						
Thuế giá trị gia tăng	87.531.733.759	-	121.438.625.031	153.798.289.120	-	55.172.069.670
Thuế thu nhập doanh nghiệp	73.016.246.056	4.379.393.299	106.384.685.950	74.195.151.871	-	109.585.173.434
Thuế thu nhập cá nhân	138.191.026	214.281.728	13.090.809.322	11.699.925.415	-	1.743.356.661
Các loại thuế khác, khoản khác phải trả Nhà nước	476.586.808	3.049.273.885	3.110.386.454	6.636.247.147	-	-
	161.162.757.649	**7.642.948.912**	**244.024.506.757**	**246.329.613.553**	**-**	**166.500.599.765**

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	379.192.414.538	364.576.456.920
Trích trước chi phí lãi vay và lãi trái phiếu phải trả	368.015.120.942	265.744.443.399
Trích trước chi phí liên quan tới phát hành trái phiếu	38.817.662.813	-
Trích trước giá trị tạm tăng tài sản cố định và bất động sản đầu tư	16.236.590.542	30.279.691.044
Chi phí thưởng khác cho khách hàng	9.045.929.520	8.940.000.000
Chi phí phải trả khác	19.327.572.310	17.575.928.770
	830.635.290.665	**687.116.520.133**
b. Dài hạn		
Tiền thuê đất phải trả	14.853.603.639	12.491.035.036
	14.853.603.639	**12.491.035.036**
Trong đó:		
Chi phí phải trả các bên liên quan	33.966.787.762	171.687.064.880

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	9.435.454.896	15.842.904.834
Doanh thu từ cho thuê căn hộ	8.360.450.786	-
	17.795.905.682	**15.842.904.834**
b. Dài hạn		
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	4.611.828.501	8.692.427.985
	4.611.828.501	**8.692.427.985**

23. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
a. Phải trả ngắn hạn khác không là bên liên quan	**1.818.778.619.696**	**408.467.043.545**
Kinh phí bảo trì tòa nhà (i)	249.843.324.417	148.487.598.432
Phải trả do thanh lý hợp đồng mua bán bất động sản (ii)	450.243.265.419	21.770.071.253
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư	647.148.017.826	75.312.781.839
Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn (iii)	150.000.000.000	150.000.000.000
Nhận đặt cọc căn hộ	140.903.975.068	-
Lãi vay phải trả	15.344.228.823	-
Khác	165.295.808.143	12.896.592.021
b. Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan	**560.838.945.946**	**5.000.000.000**
	2.379.617.565.642	**413.467.043.545**

(i) Phản ánh khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Center, Dự án Sunshine City, Dự án Sunshine Garden và Dự án Sunshine Palace 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.

(ii) Phản ánh khoản phải trả số tiền đã thu từ các công ty, cá nhân mua bất động sản thuộc dự án Sunshine Sunshine City, Sunshine Garden, Sunshine Palace của các công ty con do thanh lý các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản này.

(iii) Phản ánh khoản nhận đặt cọc theo hợp đồng thực hiện độc quyền môi giới cho dự án Sunshine Center với Công ty Cổ phần Kinh doanh bất động sản S-Việt Nam.

24. VAY

a. Vay ngắn hạn

	Tại ngày 01/01/2022				Tại ngày 31/12/2022
	VND	VND	VND	VND	VND
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng do hợp nhất	Tăng	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả
Vay ngắn hạn	**524.242.008.742**	**3.281.000.000**	**1.315.975.000.000**	**1.201.142.008.742**	**642.356.000.000**
Vay từ bên không liên quan					
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	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính	217.742.008.742	-	-	217.742.008.742	-
Công ty TNHH Đầu tư và kinh doanh BĐS Việt Nam	-	-	600.000.000.000	600.000.000.000	-
Vay từ bên liên quan					
Công ty Cổ phần KSInvest (ii)	-	-	242.500.000.000	21.600.000.000	220.900.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Đại Phát Lộc (iii)	-	3.281.000.000	-	-	3.281.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	**39.544.785.000**	**-**	**-**	**39.544.785.000**	**-**
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính	35.794.785.000	-	-	35.794.785.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm	3.750.000.000	-	-	3.750.000.000	-
	563.786.793.742	**3.281.000.000**	**1.315.975.000.000**	**1.240.686.793.742**	**642.356.000.000**

Thông tin chi tiết về các khoản vay ngắn hạn như sau:

(i) Phản ánh khoản vay không có tài sản đảm bảo của Công ty mẹ từ Công ty TNHH Đầu tư River City 2 theo Hợp đồng số 2604/2022/HDVV/PTSSH-RIVER ngày 26 tháng 4 năm 2022 để bổ sung vốn kinh doanh với thời hạn 12 tháng, lãi suất 5%/năm. Lãi vay trả cuối thời hạn vay. Gốc vay được trả vào ngày đáo hạn của khoản vay hoặc bất kỳ thời điểm nào trước hạn phụ thuộc vào bên đi vay.

(ii) Phản ánh khoản vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - Công ty con của Công ty theo hợp đồng vay vốn số 0706.2022/HĐV/KSI-SAD ngày 07 tháng 6 năm 2022 với Công ty Cổ phần KSInvest – bên liên quan của Công ty. Hạn mức vay là 242.500.000.000 VND với mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh. Khoản vay có kỳ hạn 1 tháng từ ngày 07 tháng 6 năm 2022 và chịu lãi suất 12%/năm. Lãi vay và gốc vay được trả một lần khi đáo hạn hoặc theo thỏa thuận khác giữa hai bên (nếu có).

(iii) Phản ánh khoản vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - Công ty con của Công ty theo hợp đồng vay vốn số 01.2021/HDVV/DPL-SAD ngày 29 tháng 01 năm 2021 và Phụ lục số 01 ngày 31 tháng 01 năm 2022 với Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc – bên liên quan của Công ty. Hạn mức vay là 30.000.000.000 VND với mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh. Khoản vay đã được gia hạn đến 31 tháng 12 năm 2022, lãi suất 8%/năm. Lãi vay và gốc vay được một lần khi đáo hạn hoặc thỏa thuận khác giữa hai bên (nếu có).

b. Vay dài hạn

	Tại ngày 01/01/2022	Trong kỳ			Tại ngày 31/12/2022
	VND	VND	VND	VND	VND
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng do hợp nhất	Tăng	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	**170.544.785.000**	-	-	**170.544.785.000**	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh	131.000.000.000	-	-	131.000.000.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	35.794.785.000	-	-	35.794.785.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm	3.750.000.000	-	-	3.750.000.000	-
Trái phiếu dài hạn (iv)	3.294.648.671.580	4.409.040.761.887	4.223.725.687	4.165.159.437	7.703.747.999.717
	3.465.193.456.580	**4.409.040.761.887**	**4.223.725.687**	**174.709.944.437**	**7.703.747.999.717**

(iv) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư trái phiếu phát hành bao gồm 2 khoản sau:

Mục đích phát hành	Mệnh giá trái phiếu (VND)	Phụ trội trái phiếu (VND)	Chi phí phát hành trái phiếu (VND)	Số cuối kỳ (VND)	Lãi suất (năm)	Tài sản đảm bảo	Kỳ hạn

(1) Bên phát hành: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh
Đại diện sở hữu trái phiếu, đại lý lưu ký và thanh toán: Công ty Cổ phần Chứng khoán KS - Bên liên quan của Công ty

Đơn vị tư vấn phát hành: Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình

Gói 1						
Tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện các chương trình dự án đầu tư	1.000.000.000.000	-	(821.167.882)	999.178.832.118	11%	Toàn bộ quyền thu, quyền mua cổ phần và quyền mua phần vốn góp của Tổ chức phát hành phát sinh từ Hợp đồng cho vay và đầu tư số 01/HĐĐT/XĐ-DAT ngày 24/03/2021 giữa Tổ Chức Phát Hành và DAT ("Hợp Đồng Đầu tư"); Kỳ hạn 3 năm, gốc trái phiếu được trả vào thời điểm đáo hạn là ngày 26 tháng 3 năm 2024, lãi suất trái phiếu được trả định kỳ 12 tháng/lần.
Gói 2						
Tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện các chương trình dự án đầu tư	1.100.000.000.000	-	(1.248.323.066)	1.098.751.676.934	11%	Toàn bộ phần vốn góp trị giá tối đa 3.840 tỷ đồng của DAT (gồm phần vốn góp trị giá 2.606 tỷ đồng hiện hữu và phần vốn góp tối đa 1.234 tỷ đồng sẽ được góp mới trong vòng 30 ngày từ ngày phát hành Trái Phiếu) trong Big Gain; và Kỳ hạn 4 năm, gốc trái phiếu được trả vào thời điểm đáo hạn là ngày 012 tháng 4 năm 2025, lãi suất trái phiếu được trả định kỳ 12 tháng/lần.
Gói 3						
Tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện các chương trình dự án đầu tư	1.200.000.000.000	-	(1.586.418.400)	1.197.933.844.469	11%	Tài sản và quyền tài sản của Big Gain tại Dự án Khu nhà ở cao tầng Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (triển khai cùng chủ đầu tư hiện tại của Dự Án) Kỳ hạn 4 năm, gốc trái phiếu được trả vào thời điểm đáo hạn là ngày 22 tháng 4 năm 2026, lãi suất trái phiếu được trả định kỳ 12 tháng/lần.
	3.300.000.000.000	**-**	**(3.655.909.348)**	**3.296.344.090.652**		

Mục đích phát hành	Mệnh giá trái phiếu (VND)	Phụ trội trái phiếu (VND)	Chi phí phát hành trái phiếu (VND)	Số cuối kỳ (VND)	Lãi suất (năm)	Tài sản đảm bảo	Kỳ hạn

-

(2) Bên phát hành: Công ty Cổ phần Sunshine AM

Đại diện sở hữu trái phiếu, đại lý lưu ký và thanh toán: Công ty Cổ phần Chứng khoán KS - Bên liên quan của Công ty

Đơn vị tư vấn phát hành: Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình

Gói 1							
Đầu tư vào cổ phần ưu đãi cổ tức tại Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc - bên liên quan của Công ty	1.000.000.000.000	10.566.961.823	(1.273.100.616)	1.009.293.861.207	(**)	• 10 triệu cổ phần ưu đãi cổ tức tại Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc cùng với các quyền, quyền lợi, lợi ích, cổ tức thuộc sở hữu của bên thứ 3 là các cá nhân nắm giữ	Kỳ hạn 4 năm, gốc trái phiếu được trả vào thời điểm đáo hạn là ngày 19/7/2025, lãi suất trái phiếu được trả định kỳ 12 tháng/lần
Gói 2							
Đầu tư vào cổ phần ưu đãi cổ tức tại Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc - bên liên quan của Công ty	1.000.000.000.000	1.699.426.176	(1.360.711.841)	1.000.338.714.335	(**)	• Toàn bộ quyền tài sản của Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland - bên liên quan của Công ty phát sinh hoặc liên quan đến dự án Công trình thương mại hỗn hợp tại lô đất TM13, Khu Đô thị Nam Thăng Long, Bắc Từ Liêm (Dự án Sunshine Empire) và quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland tại khu đất được sử dụng để thực hiện Dự án Sunshine Empire	Kỳ hạn 4 năm, gốc trái phiếu được trả vào thời điểm đáo hạn là ngày 21/9/2025, lãi suất trái phiếu được trả định kỳ 12 tháng/lần

Gói trái phiếu	Mệnh giá trái phiếu (VND)	Phụ trội trái phiếu (VND)	Chi phí phát hành trái phiếu (VND)	Số cuối kỳ (VND)	Lãi suất (năm)	Tài sản đảm bảo	Kỳ hạn
Đơn vị tư vấn phát hành: Công ty Cổ phần Chứng khoán KS							
Gói 3							
Đầu tư vào cổ phần ưu đãi cổ tức tại Công ty Cổ phần Sunshine Cab - bên liên quan của Công ty	1.000.000.000.000	718.412.731	(1.806.981.520)	998.911.431.211	(**)	10 triệu cổ phần ưu đãi cổ tức tại Công ty Cổ phần Sunshine Cab cùng với các quyền, quyền lợi, lợi ích, cổ tức thuộc sở hữu của bên	Kỳ hạn 4 năm, gốc trái phiếu được trả vào thời điểm đáo hạn là ngày 22/11/2025, lãi suất trái phiếu được

						thứ 3 là các cá nhân nắm giữ (Thuyết minh số 06).	trả định kỳ 12 tháng/lần
Gói 4							
Đầu tư vào cổ phần ưu đãi cổ tức tại Công ty Cổ phần Sunshine Business - bên liên quan của Công ty	1.000.000.000.000	1.570.893.227	(1.822.381.933)	999.748.511.293	(**)	10 triệu cổ phần ưu đãi cổ tức tại Công ty Cổ phần Sunshine Business cùng với các quyền, quyền lợi, lợi ích, cổ tức thuộc sở hữu của bên thứ 3 là các cá nhân nắm giữ (Thuyết minh số 06).	Kỳ hạn 4 năm, gốc trái phiếu được trả vào thời điểm đáo hạn là ngày 01/12/2025, lãi suất trái phiếu được trả định kỳ 12 tháng/lần
Gói 5							
Tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Công ty	400.000.000.000	-	(888.608.981)	399.111.391.019	11%	5 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Sunshine Sài Gòn - bên liên quan của Công ty cùng với các quyền, quyền lợi, lợi ích, cổ tức thuộc sở hữu của bên thứ 3 là các cá nhân nắm giữ	Kỳ hạn 5 năm, gốc trái phiếu được trả vào thời điểm đáo hạn là ngày 5/3/2026, lãi suất trái phiếu được trả định kỳ 3 tháng/lần
	4.400.000.000.000	**14.555.693.957**	**(7.151.784.891)**	**4.407.403.909.065**			
	Tổng cộng			**7.703.747.999.717**			

(**) Lãi suất được xác định theo phương thức kết hợp giữa lãi suất cố định và thả nổi. Lãi suất áp dụng cho kỳ thanh toán lãi đầu tiên là 11%/năm, cho mỗi kỳ thanh toán tiếp theo là tổng của 5%/năm và trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cao nhất dành cho khách hàng cá nhân bằng đồng Việt Nam, trả lãi sau/trả lãi cuối kỳ, kỳ hạn 12 tháng (hoặc tương đương) được công bố tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (i)	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2021	**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
Tăng giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	(58.818.694.093)	(208.181.305.907)	(267.000.000.000)
Tại ngày 31/12/2021	**2.500.000.000.000**	**-**	**(791.955.590.152)**	**863.794.699.897**	**19.501.069.753**	**2.591.340.179.498**
Số dư đầu kỳ này	**2.500.000.000.000**	**-**	**(791.955.590.152)**	**863.794.699.897**	**19.501.069.753**	**2.591.340.179.498**
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	319.728.742.694	24.621.359.595	344.350.102.289
Tăng vốn trong kỳ	1.250.000.000.000	(320.509.091)	-	-	-	1.249.679.490.909
Tăng do hợp nhất đồng kiểm soát	-	-	(25.366.715.291)	-	1.187.779.493.139	1.162.412.777.848
Tại ngày 31/12/2022	**3.750.000.000.000**	**(320.509.091)**	**(817.322.305.443)**	**1.183.523.442.591**	**1.231.901.922.487**	**5.347.782.550.544**

(i) Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu phát sinh từ hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung các công ty con của Công ty. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu được xác định bằng chênh lệch giữa giá gốc khoản đầu tư của Công ty vào các công ty con và giá trị thuần của các công ty con tại ngày hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung.

Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	375.000.000	250.000.000
Cổ phiếu phổ thông	*375.000.000*	*250.000.000*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	375.000.000	250.000.000
Cổ phiếu phổ thông	*375.000.000*	*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 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 cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND	%	VND	%
Ông Đỗ Anh Tuấn	2.437.500.000.000	65	1.625.000.000.000	65
Ông Đỗ Văn Trường	225.000.000.000	6	150.000.000.000	6
Cổ đông khác	1.087.500.000.000	29	725.000.000.000	29
	3.750.000.000.000	**100**	**2.500.000.000.000**	**100**

Cổ tức

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 6 năm 2022, Đại hội đồng cổ đông đã phê duyệt việc trả cổ tức năm 2021 bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ là 10%, tương đương 375.000.000.000 VND.

26. 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 và các công ty con là kinh doanh bất động sản. Trong kỳ, Công ty và các công ty con không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào khác trọng yếu, theo đó, thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất Quý 4/2022 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 12 tháng 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 và các công ty con không có hoạt động kinh doanh nào khác ngoài lãnh thổ Việt Nam trong kỳ này và kỳ trước; do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý.

27. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 4/2022	Quý 4/2021
	VND	VND
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	433.949.235.764	103.743.482.306
Doanh thu dịch vụ quản lý	9.237.118.420	5.434.495.597
Doanh thu cho thuê diện tích sàn thương mại, căn hộ và tầng hầm	3.787.641.266	14.709.113.639
Doanh thu khác	4.162.297.723	803.995.008
	451.136.293.173	**124.691.086.550**
Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan	5.120.443.824	18.584.490.803

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 4/2022	Quý 4/2021
	VND	VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	294.748.142.954	89.712.307.873
Giá vốn dịch vụ quản lý	9.791.565.779	5.595.567.331
Giá vốn cho thuê sàn Thương mại, căn hộ và	8.217.873.735	11.042.487.763
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho và dự phòng bảo hành sản phẩm	(1.050.206.624)	(4.062.882.600)
Giá vốn khác	1.624.606.817	11.988.202.918
	313.331.982.661	**114.275.683.285**

29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 4/2022	Quý 4/2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	346.263.659.106	202.332.192.466
Lãi từ cọc chuyển nhượng cổ phần	22.906.739.725	
Lãi đầu tư trái phiếu	-	3.702.120.548
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	40.696.662.000	16.391.713.879
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	157.192.317
	409.867.060.831	**222.583.219.210,00**
Trong đó: Doanh thu tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	229.573.776.601	58.686.313.699

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 4/2022	Quý 4/2021
	VND	VND
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	197.661.355.287	126.540.923.668
Chi phí phát hành trái phiếu	15.511.345.999	27.338.670.447
Chi phí hợp tác đầu tư	29.414.868.825	-
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(2.448.562.975)	
Chi phí tài chính khác	4.468.548.931	10.364.709.614
	244.607.556.067	**164.244.303.729**
Trong đó: Chi phí tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	289.840.329.968	142.592.783.364

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

	Quý 4/2022	Quý 4/2021
	VND	VND
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
Chi phí thưởng, hoa hồng đại lý	10.426.313.261	2.799.875.006
Chi phí hỗ trợ lãi suất	5.978.722.815	3.878.791.921
Chi phí quảng cáo, quà tặng	18.444.332.741	1.375.440.000
Các khoản chi phí bán hàng khác	1.105.629.363	(879.459.152)
	35.954.998.180	**7.174.647.775**
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	38.929.359.518	18.320.480.933
Chi phí nhân viên	9.697.109.484	5.353.491.928
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.238.981.385	2.069.733.807
Các chi phí khác	7.190.622.950	1.031.550.243
	57.056.073.337	**26.775.256.911**

32. CHI PHÍ KHÁC

	Quý 4/2022	Quý 4/2021
	VND	VND
Chi phí phạt hành chính	10.236.046.341	2.380.257.682
Chi phí từ hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Mai Trang	34.310.059.200	-
Các khoản khác	1.328.791.835	3.909.116.231
	45.874.897.376	**6.289.373.913**

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý 4/2022	Quý 4/2021
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	44.481.927.006	5.046.840.536
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**44.481.927.006**	**5.046.840.536**

34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Quý 4/2022	Quý 4/2021
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	102.353.139.538	30.248.387.169
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	102.353.139.538	30.248.387.169
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	366.438.356	250.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**279**	**121**

Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, 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 kỳ hoạt động 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 do Đại hội đồng Cổ đông Công ty chưa quyết định tỷ lệ trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2022 và năm 2021. 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. 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	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 Tập đoàn Xây dựng SCG (trước đây là 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	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud (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 Sunshine Marina Nha Trang	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 Cổ phần Chứng khoán KS	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 S-Decoro	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Xây dựng V-pro	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong kỳ (Tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Marina 3	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Marina 2	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 chố
Công ty Cổ phần Đầu tư KS Finance	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ Tài Phát	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần KS Invest	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/ Không còn là bên liên quan từ ngày 29 tháng 4 năm 2022
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt/ Công ty liên kết từ ngày 29 tháng 4 năm 2022
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt/ Không còn là bên liên quan từ ngày 29 tháng 4 năm 2022
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Công ty liên kết từ ngày 29 tháng 4 năm 2022
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Không còn là bên liên quan từ 25 tháng 5 năm 2021

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Quý 4/2022	Quý 4/2021
		VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		**5.120.443.824**	**4.710.266.022**
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu cho thuê sàn thương mại	-	439.924.800
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 Quản lý và Vận hành S-Service	Doanh thu vận hành quản lý	1.984.282.658	3.914.432.131
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Doanh thu cho thuê mặt bằng	912.102.459	
Công ty TNHH Café's Plus	Doanh thu cho thuê mặt bằng	103.665.600	
Công ty cổ phần đầu tư KSFINANCE	Doanh thu cho thuê sàn thương mại	421.239.798	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Doanh thu thuê mặt bằng hệ thống phủ sóng	759.708.865	
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu cho thuê văn phòng	745.000.000	165.000.000
Mua hàng hóa và dịch vụ		**60.485.237.511**	**85.039.364.225**
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	Chi phí liên quan đến phát hành trái phiếu	14.087.500.000	7.933.586.956
Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản S-Homes (Tên cũ: Công ty cổ phần Sunshine homes)	Chi phí thi công xây dựng và phí quản lý dự án	-	7.514.941.818
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Chi phí thi công hoàn thiện dự án	3.273.916.565	
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Chi phí vận hành tòa nhà	7.784.551.889	5.811.057.328
Công ty cổ phần kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam	Chi phí thuê văn phòng	3.986.007.905	
Công ty cổ phần đầu tư thương mại Sunshine Tech	Chi phí dịch vụ hoa hồng, môi giới, lắp đặt thiết bị	-	810.464.495
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí quảng cáo	25.302.870.753	62.969.313.628
Công ty cổ phần đầu tư KSFINANCE	Phí dịch vụ môi giới và tư vấn BĐS	6.050.390.399	

Doanh thu hoạt động tài chính		**229.573.776.601**	**58.686.313.699**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Lãi phát sinh từ đặt cọc mua cổ phần	11.342.465.753	2.893.150.685
Công ty Cổ phần đầu tư thương mại Sunshine Business	Lãi phát sinh từ đặt cọc mua cổ phần	39.824.657.534	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Lãi cho vay	1.783.035.616	
Công ty TNHH kinh doanh dịch vụ Tài Phát	Lãi cho vay	646.180.275	
Công ty cổ phần Sunshine Cab	Lãi cho vay	39.824.657.534	
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Lãi cho vay	101.255.704.110	21.012.416.438
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	Lãi cho vay		22.556.089.042
Công ty cổ phần BĐS Fulland	Lãi cho vay và hợp tác đầu tư	16.131.506.849	
Công ty cổ phần BĐS Wonderland	Lãi cho vay	4.461.459.340	
Công ty cổ phần xây dựng V-Pro	Lãi cho vay	2.079.452.056	
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi cho vay	12.224.657.534	12.224.657.534
Chi phí tài chính		**289.840.329.968**	**142.592.783.364**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí lãi vay	-	12.426.027.397
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Chi phí tạm tính từ Hợp đồng hợp tác đầu tư	-	2.892.690.410
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	Chi phí phải trả lãi trái phiếu	225.170.817.677	109.016.858.247
Công ty Cổ phần KS Group	Chi phí hỗ trợ môi giới trái phiếu	55.452.054.790	18.257.207.310
Công ty cổ phần đầu tư Ksfinance	Chi phí hỗ trợ môi giới trái phiếu	2.089.327.748	
Công ty TNHH kinh doanh dịch vụ Tài PHát	Chi phí lãi vay	469.275.616	
Công ty cổ phần Marina 3	Lãi hợp tác đầu tư	6.592.694.795	
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc	Chi phí lãi vay	66.159.342	

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày cuối kỳ:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
		VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		**8.431.332.716**	-
Công ty TNHH Cafe's Plus	Phải thu cho thuê mặt bằng	1.050.759.265	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu từ dịch vụ	210.000.000	
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải thu cho thuê mặt bằng	7.170.573.451	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn		-	**213.229.466**
Công ty cổ phần S-decoro	Trả trước cho hợp đồng thi công xây dựng	-	213.229.466
Phải thu ngắn hạn khác		**1.152.772.805.911**	**474.233.911.033**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải thu từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần, lãi	450.000.000.000	450.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Lãi dự thu từ cho vay	15.872.645.501	
Công ty cổ phần Sunshine Cab	Lãi dự thu từ cho vay	63.150.684.560	
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi dự thu từ cho vay	-	24.030.479.453
Công ty TNHH kinh doanh bất động sản Kinh Bắc	Lãi dự thu từ cho vay	407.612.931.507	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Lãi dự thu từ cho vay	8.566.323.285	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu từ thu hộ	4.737.709.265	
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Lãi dự thu từ cho vay và hợp tác đầu tư	21.261.860.268	
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải thu từ chi hộ	580.000.000	203.431.580
CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ & VẬN HÀNH S-SERVICE	Phải thu từ thu hộ	621.168.394	
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Lãi dự thu từ cho vay	580.000.000	
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư KSFINANCE	Phải thu khác	113.310.526.014	
Công ty cổ phần đầu tư và công nghệ Vietnet	Phải thu từ thu hộ	106.736.710	
CÔNG TY Cổ phần quản lý tài sản AMG	Lãi dự thu từ cho vay	549.315.065	
Công ty CP Đầu tư TM Sunshine Business	Lãi cổ tức ưu đãi	54.825.479.450	
Công ty TNHH kinh doanh dịch vụ Tài Phát	Lãi dự thu từ cho vay	3.041.261.507	
Công ty cổ phần xây dựng V-PRO	Lãi dự thu từ cho vay	7.956.164.385	

Phải thu dài hạn khác		**400.000.000.000**	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu về hợp tác đầu tư	400.000.000.000	
Phải thu về cho vay ngắn hạn		**2.626.859.500.000**	**1.695.092.500.000**
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.021.512.500.000	591.512.500.000
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	Phải thu về cho vay ngắn hạn	715.580.000.000	715.580.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Phải thu về cho vay ngắn hạn	388.000.000.000	388.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý tài sản AMG	Phải thu về cho vay ngắn hạn	22.000.000.000	-
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG V - PRO	Phải thu về cho vay ngắn hạn	165.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu về cho vay ngắn hạn	52.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Phải thu về cho vay ngắn hạn	206.877.000.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ Tài Phát	Phải thu về cho vay ngắn hạn	18.990.000.000	
Công ty Cổ phần Marina Nha Trang	Phải thu về cho vay ngắn hạn	36.500.000.000	
Phải trả người bán ngắn hạn		**582.940.107.494**	**428.937.967.667**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải trả chi phí thi công xây dựng và phí quản lý dự án	332.527.242.018	346.812.358.992
Công ty cổ phần đầu tư KSFINANCE	Phí dịch vụ môi giới và tư vấn BĐS	23.845.073.384	
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án	7.560.443.077	29.869.917.200
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án	500.000.000	
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải trả chi phí thi công xây dựng dự án	100.000.000	
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải trả chi phí vận hành dự án	4.833.263.969	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UNICLOUD	Phải trả mua sắm thiết bị và phần mềm	480.991.289	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn	308.382.800	104.084.999
Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản S-Homes (Tên cũ: Công ty cổ phần Sunshine homes)	Phải trả chi phí thi công xây dựng và phí quản lý dự án	202.635.067.384	52.151.606.476
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Phải trả chi phí mua quà tặng khách hàng	15.545.500	
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Phải trả chi phí mua quà tặng khách hàng	215.545.500	
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	Phải trả chi phí dịch vụ hoa hồng, môi giới	973.253.115	
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động Sản S-Việt Nam	Phải trả phí quản lý	8.945.299.458	

Phải trả ngắn hạn khác		**560.838.945.946**	**5.000.000.000**
Công ty Cổ phần Marina 3	Phải trả tiền hợp đồng hợp tác đầu tư	515.544.476.713	
Công ty TNHH kinh doanh dịch vụ Tài Phát	Phải trả tiền hợp đồng hợp tác đầu tư	38.557.053.917	
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả khác	528.398.947	
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động Sản Kinh Bắc	Phải trả thanh lý hợp đồng bất động sản	6.209.016.369	
Công ty cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải trả từ hợp đồng bù trừ công nợ ba bên	-	5.000.000.000
Chi phí phải trả ngắn hạn		**33.966.787.762**	**171.687.064.880**
Công ty cổ phần đầu tư Ksfinance	Chi phí lãi trái phiếu phát hành	782.550.206	
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải trả từ chi hộ voucher	271.908.800	
Công ty Cổ phần KS Group	Chi phí lãi trái phiếu phát hành, phí hoa hồng môi giới	32.912.328.756	171.687.064.880

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lương thưởng và các khoản phúc lợi khác của Ban Tổng Giám đốc	**2.888.701.168**	**1.584.306.607**
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
Thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm Soát	**240.000.000**	**-**
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	-
	3.128.701.168	**1.584.306.607**

Đỗ Ngọc Anh	**Nguyễn Thị Phương Loan**	**Đỗ Thị Định**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 30 tháng 01 năm 2023