

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	10 - 37



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị:

Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch
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
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	Phó Tổng Giám đốc
Bà Hoàng Thị Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 08 tháng 3 năm 2023)
Ông Bùi Văn Tư	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 08 tháng 3 năm 2023)
Bà Dương Thị Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 28 tháng 6 năm 2022)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Tổng Giám đốc

Ngày 08 tháng 4 năm 2023

Số: 1007 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 08 tháng 4 năm 2023, từ trang 05 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh số 8 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã thực hiện gia hạn hợp đồng đặt cọc mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản AMG và Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ từ ông Đỗ Văn Trung và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine và thu lãi phạt do chậm hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng cổ phần nêu trên.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.



Trần Huy Công

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0891-2023-001-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 08 tháng 4 năm 2023

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Lương Tuấn Đạt

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 4370-2023-001-1

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 01-DN

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.266.288.923.132	1.551.243.207.916
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	85.392.386.403	87.347.705.462
1. Tiền	111		55.392.386.403	87.347.705.462
2. Các khoản tương đương tiền	112		30.000.000.000	-
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		975.318.073.908	1.150.877.805.357
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	46.104.270.168	30.461.875.124
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	6.061.267.042	12.647.838.093
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	5.000.000.000	5.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	918.152.536.698	1.102.768.092.140
III. Hàng tồn kho	140		203.285.297.511	296.271.969.722
1. Hàng tồn kho	141	9	203.285.297.511	296.271.969.722
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.293.165.310	16.745.727.375
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	1.486.849.190	15.819.342.344
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	18	806.316.120	926.385.031
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.907.181.079.920	2.638.424.426.025
I. Tài sản cố định	220		60.647.928.565	49.152.741.652
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	52.349.768.573	40.654.581.656
- Nguyên giá	222		89.679.673.128	70.871.241.532
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(37.329.904.555)	(30.216.659.876)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	8.298.159.992	8.498.159.996
- Nguyên giá	228		8.698.160.000	8.698.160.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(400.000.008)	(200.000.004)
II. Bất động sản đầu tư	230	13	55.613.165.013	57.298.363.090
- Nguyên giá	231		94.840.642.188	95.424.353.542
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(39.227.477.175)	(38.125.990.452)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		118.070.933.807	77.523.321.283
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	118.070.933.807	77.523.321.283
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	15	3.672.308.363.386	2.454.450.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		3.684.525.000.000	2.454.450.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(12.216.636.614)	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		540.689.149	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	540.689.149	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		5.173.470.003.052	4.189.667.633.941

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

MẪU SỐ B 01-DN

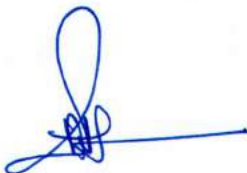
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		763.471.028.863	1.092.089.871.435
I. Nợ ngắn hạn	310		759.356.802.049	960.218.976.143
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	53.198.114.891	135.312.528.223
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	4.576.419.988	130.393.769.910
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	51.984.708.648	40.453.482.139
4. Phải trả người lao động	314		9.513.346.626	8.843.000.505
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	47.787.598.792	95.214.906.108
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		518.023.000	333.198.500
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	173.603.590.104	243.168.090.758
8. Vay ngắn hạn	320	21	418.175.000.000	306.500.000.000
II. Nợ dài hạn	330		4.114.226.814	131.870.895.292
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	19	3.522.713.267	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		260.179.000	642.526.600
3. Vay dài hạn	338	21	-	131.000.000.000
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342		331.334.547	228.368.692
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.409.998.974.189	3.097.577.762.506
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	4.409.998.974.189	3.097.577.762.506
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.750.000.000.000	2.500.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(320.509.091)	-
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		660.319.483.280	597.577.762.506
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		597.577.762.506	445.015.241.473
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		62.741.720.774	152.562.521.033
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		5.173.470.003.052	4.189.667.633.941



Đỗ Ngọc Anh
 Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan
 Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
 Tổng Giám đốc

Ngày 08 tháng 4 năm 2023

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

MẪU SỐ B 02-DN

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25	326.369.324.230	337.886.304.563
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		326.369.324.230	337.886.304.563
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	26	226.296.516.533	159.515.904.454
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		100.072.807.697	178.370.400.109
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	195.286.686.308	182.228.996.925
6. Chi phí tài chính	22	29	36.495.960.994	112.789.887.883
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		23.794.707.809	104.777.542.153
7. Chi phí bán hàng	25	30	41.769.953.975	8.170.799.159
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	53.224.782.373	33.188.860.162
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22-25-26))	30		163.868.796.663	206.449.849.830
10. Thu nhập khác	31		1.213.742.163	1.784.392.437
11. Chi phí khác	32	31	69.733.312.610	13.834.453.543
12. (Lỗ) khác (40=31-32)	40		(68.519.570.447)	(12.050.061.106)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		95.349.226.216	194.399.788.724
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	32	32.607.505.442	41.837.267.691
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		62.741.720.774	152.562.521.033



Đỗ Ngọc Anh
 Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan
 Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
 Tổng Giám đốc

Ngày 08 tháng 4 năm 2023

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	95.349.226.216	194.399.788.724
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	8.998.442.760	36.715.224.637
Các khoản dự phòng	03	12.319.602.469	(1.037.060.920)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(195.257.953.878)	(182.171.917.809)
Chi phí lãi vay	06	23.794.707.809	104.777.542.153
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(54.795.974.624)	152.683.576.785
Giảm các khoản phải thu	09	135.329.202.750	44.257.358.069
Giảm hàng tồn kho	10	90.380.846.789	45.857.677.371
Tăng các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(380.551.103.438)	(488.566.463.534)
Giảm chi phí trả trước	12	13.791.804.005	675.328.126
Tiền lãi vay đã trả	14	(8.401.144.110)	(135.090.963.321)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(39.321.554.801)	(75.586.738.836)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(243.567.923.429)	(455.770.225.340)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(32.633.600.828)	(23.639.947.508)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(121.923.130.000)	(5.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	209.826.000.000	1.200.000.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.830.075.000.000)	(267.000.000.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	600.000.000.000	302.362.790.657
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	186.063.844.289	132.361.643.836
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(988.741.886.539)	1.339.084.486.985

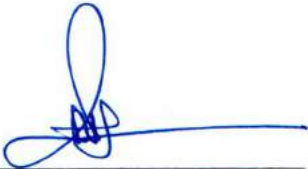
Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)


Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	1.249.679.490.909	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	1.073.475.000.000	530.431.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.092.800.000.000)	(1.337.931.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	1.230.354.490.909	(807.500.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	(1.955.319.059)	75.814.261.645
Tiền đầu năm	60	87.347.705.462	11.533.443.817
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	85.392.386.403	87.347.705.462


Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu


Nguyễn Thị Phương Loan
Kế toán trưởng


Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc



Ngày 08 tháng 4 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

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

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

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Công ty hoạt động trong ngành bất động sản.

Hoạt động chính của Công ty là phát triển và kinh doanh bất động sản dự án Sunshine Center tại số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội; kinh doanh cho thuê nhà biệt thự Vườn Đào tại Lô số 23, lô D3A.3, khu đấu giá 18.6ha, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội; 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 năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng

- 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.
- Ngày 16 tháng 3 năm 2022, Công ty đã thực hiện góp vốn thành lập 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 đã trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày này. Ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Khách sạn & Khu nghỉ dưỡng Matterhorn cho Ông Đỗ Mạnh Trường với giá trị 660.000.000.000 VND. Toàn bộ giá trị chuyển nhượng đã được Công ty thu bằng chuyển khoản trong năm.

- Ngày 29 tháng 4 năm 2022, 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.

Ngoài ra, Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương cũng có tỷ lệ biểu quyết và sở hữu là 37,20% tại Công ty Cổ phần Sunshine AM – Công ty liên kết của Công ty trước ngày 29 tháng 4 năm 2022; Do đó, tỷ lệ biểu quyết và sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Sunshine AM tăng lên lần lượt là 64,35% và 44,60%. Theo đó, Công ty Cổ phần Sunshine AM chuyển từ công ty liên kết trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày 29 tháng 4 năm 2022.

Cấu trúc doanh nghiệp

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

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm 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 Đình (thông qua Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát)	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 (thông qua Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình)	Tầng 4, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	44,60%	64,35%	Cung cấp và lắp đặt các thiết bị nội thất, thuê và cho thuê lại các căn hộ chung cư

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

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

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

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

Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Tiền 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 (không quá 3 tháng), 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

Đầu tư vào công ty con

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

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

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

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

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

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

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 như sau:

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư

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

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

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	35 - 45
Bất động sản đầu tư khác	4 - 5

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

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

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

Chi phí thẻ hội viên golf được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong vòng 24 tháng.

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

Các khoản dự phòng phải trả

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Lãi từ các khoản đầu tư và lãi tiền gửi

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

Chi phí đi vay

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

Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính riêng và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động

kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	7.284.462.720	4.138.453.919
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	48.107.923.683	83.209.251.543
Các khoản tương đương tiền (i)	30.000.000.000	-
	85.392.386.403	87.347.705.462
Trong đó:		
Số dư tiền và tương đương tiền tại bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)	35.275.665.728	75.434.254.149

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

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu khách hàng mua căn hộ Dự án Sunshine Center	42.433.455.664	30.245.965.354
Khác	3.670.814.504	215.909.770
	46.104.270.168	30.461.875.124

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Trả trước cho người bán không là bên liên quan	6.061.267.042	12.434.608.627
Công ty Cổ phần THH Decor	2.829.396.548	1.664.798.548
Công ty Cổ Phần BZ Việt Nam	530.850.000	530.850.000
Công ty TNHH Mai Trang	-	3.883.262.001
Công ty Cổ phần Liên Vũ	-	2.280.000.000
Khác	2.701.020.494	4.075.698.078
b. Trả trước cho người bán là bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)	-	213.229.466
	6.061.267.042	12.647.838.093

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

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

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
a. Phải thu ngắn hạn khác không là bên liên quan	468.152.536.698	652.768.092.140
Ông Đỗ Văn Trung	467.930.000.000	458.800.000.000
- Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)	458.800.000.000	458.800.000.000
- Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (ii)	9.130.000.000	-
Công ty TNHH Mai Trang	-	126.666.420.775
Nhận chuyển nhượng hợp đồng góp vốn đầu tư	-	47.206.208.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng miền Bắc	-	20.000.000.000
Khác	222.536.698	95.463.365
b. Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan	450.000.000.000	450.000.000.000
(Chi tiết tại Thuyết minh số 34)		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine		
- Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)	450.000.000.000	450.000.000.000
	<u>918.152.536.698</u>	<u>1.102.768.092.140</u>

- (i) Thể hiện các khoản đặt cọc mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ - bên liên quan của Công ty và Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản AMG. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã thực hiện gia hạn hợp đồng đặt cọc mua cổ phần với các đối tác và thu lãi phạt do chậm hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng cổ phần này. Chi tiết số dư cuối năm như sau:

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

MẪU SỐ B 09-DN

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

(ii) Thể hiện khoản lãi phải thu do chậm chuyển nhượng cổ phần từ Ông Đỗ Văn Trung. Theo điều khoản hợp đồng, lãi chậm chuyển nhượng cổ phần được áp dụng với lãi suất 10%/năm tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày hoàn thành chuyển nhượng. Tại ngày báo cáo tài chính riêng này, khoản đặt cọc chuyển nhượng cổ phần đã được gia hạn thực hiện đến ngày 31 tháng 12 năm 2023.

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí xây dựng dở dang Biệt thự tại Dự án “Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Nobel”	120.815.706.647	-
Chi phí xây dựng dở dang dự án Sunshine Center (i)	82.469.590.864	296.271.969.722
	203.285.297.511	296.271.969.722

- (i) Thể hiện chi phí xây dựng dở dang các căn hộ tại dự án Sunshine Center. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và 31 tháng 12 năm 2021, các tài sản này được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (bên liên quan của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - Công ty con của Công ty) tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	594.063.252	11.629.870.964
Chi phí hoa hồng đại lý và thưởng bán hàng (i)	-	3.372.450.219
Khác	892.785.938	817.021.161
	1.486.849.190	15.819.342.344
b. Dài hạn		
Chi phí thẻ hội viên golf	540.689.149	-
	540.689.149	-

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

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	22.355.346.078	48.353.395.454	162.500.000	70.871.241.532
Điều chỉnh phân bổ theo giá trị thực tế	2.605.825.422	-	-	2.605.825.422
Tăng do ghi bổ sung kinh phí bảo trì (i)	945.106.174	-	-	945.106.174
Tăng do mua sắm	-	15.257.500.000	-	15.257.500.000
Số dư cuối năm	25.906.277.674	63.610.895.454	162.500.000	89.679.673.128
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	1.437.129.385	28.617.030.491	162.500.000	30.216.659.876
Khấu hao trong năm	968.509.016	6.144.735.663	-	7.113.244.679
Số dư cuối năm	2.405.638.401	34.761.766.154	162.500.000	37.329.904.555
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư đầu năm	20.918.216.693	19.736.364.963	-	40.654.581.656
Số dư cuối năm	23.500.639.273	28.849.129.300	-	52.349.768.573

- (i) Phản ánh số dư kinh phí bảo trì cho diện tích mà Công ty giữ lại sử dụng, phải nộp cho Ban Quản trị nhà chung cư tại dự án Sunshine Center.

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

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

Công ty đã thế chấp tài sản cố định là tầng hầm tại Dự án Sunshine Center với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 23.500.639.273 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 20.918.216.693 VND để đảm bảo cho khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (bên liên quan của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - Công ty con của Công ty) tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

13. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tài sản khác	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	93.590.868.087	1.833.485.455	95.424.353.542
Điều chỉnh phân bổ theo giá trị thực tế	(583.711.354)	-	(583.711.354)
Số dư cuối năm	<u>93.007.156.733</u>	<u>1.833.485.455</u>	<u>94.840.642.188</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	37.402.629.870	723.360.582	38.125.990.452
Khấu hao trong năm	1.290.667.924	394.530.153	1.685.198.077
Điều chỉnh phân bổ theo giá trị thực tế	(583.711.354)	-	(583.711.354)
Số dư cuối năm	<u>38.109.586.440</u>	<u>1.117.890.735</u>	<u>39.227.477.175</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	<u>56.188.238.217</u>	<u>1.110.124.873</u>	<u>57.298.363.090</u>
Tại ngày cuối năm	<u>54.897.570.293</u>	<u>715.594.720</u>	<u>55.613.165.013</u>

Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư tại Dự án Sunshine Center với nguyên giá và giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 lần lượt là 28.752.595.506 VND và 0 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 29.336.306.860 VND và 0 VND) để đảm bảo cho khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (bên liên quan của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - công ty con của Công ty) tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

Chi tiết bất động sản đầu tư như sau:

Đơn vị: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào tại Phú Thượng, Tây Hồ, Hà Nội	66.088.046.682	10.474.881.669	55.613.165.013	66.088.046.682	8.789.683.592	57.298.363.090
Sàn thương mại tầng 1 thuộc Dự án Sunshine Center tại Nam Từ Liêm, Hà Nội	28.752.595.506	28.752.595.506	-	29.336.306.860	29.336.306.860	-
	94.840.642.188	39.227.477.175	55.613.165.013	95.424.353.542	38.125.990.452	57.298.363.090

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính riêng. 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.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án Sunshine Center (i)	118.070.933.807	77.523.321.283
	118.070.933.807	77.523.321.283

- (i) Phản ánh giá trị phần diện tích riêng thuộc sở hữu của chủ đầu tư gồm diện tích văn phòng, sàn thương mại chưa hoàn thiện và các tài sản liên quan tại dự án Sunshine Center. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và 31 tháng 12 năm 2021, các tài sản này đang được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (bên liên quan của Công ty Cổ phần Xây dựng Xuân Đình – Công ty con của Công ty) tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đầu tư vào công ty con

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	2.454.450.000.000	-	2.454.450.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Xuân La	756.600.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	473.475.000.000	(12.216.636.614)	-	-
	3.684.525.000.000	(12.216.636.614)	2.454.450.000.000	-

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc niên độ 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.

Tình hình hoạt động của các công ty con như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Xuân La	Hoạt động kinh doanh có lãi	Chưa là công ty con
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Hoạt động kinh doanh lỗ	Chưa là công ty con

Các giao dịch và số dư chủ yếu giữa Công ty và công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 34.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
	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	52.976.868.448	53.230.119.548
Công ty Cổ phần HASKY	20.368.400.486	16.370.645.922
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	10.004.832.622	-
Công ty TNHH Tập đoàn thang máy Thiết bị Thăng Long	9.250.900.000	9.250.240.000
Công ty Cổ phần Phú Thành	6.121.901.084	6.267.118.978
Công ty Cổ phần Vimenco	-	16.635.028.600
Khác	7.230.834.256	4.707.086.048
b. Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)	221.246.443	82.082.408.675
	<u>53.198.114.891</u>	<u>135.312.528.223</u>

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

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

	Số đầu năm	Số phải nộp/phải thu trong năm	Số đã thực nộp/bù trừ trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	926.385.031	-	883.745.288	42.639.743
Các loại thuế khác	-	763.676.377	-	763.676.377
	926.385.031	763.676.377	883.745.288	806.316.120
b. Các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	1.182.079.085	45.260.501.803	28.365.107.209	18.077.473.679
Thuế thu nhập doanh nghiệp	39.231.554.801	31.723.760.154	39.321.554.801	31.633.760.154
Thuế thu nhập cá nhân	39.848.253	12.666.764.720	10.433.138.158	2.273.474.815
Các loại thuế khác	-	802.632.770	802.632.770	-
	40.453.482.139	90.453.659.447	78.922.432.938	51.984.708.648

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán và tạm tăng tài sản cố định, bất động sản đầu tư	18.459.220.030	84.176.795.778
Lãi vay phải trả	15.814.845.891	421.282.192
Phạt chậm bàn giao ước tính	8.127.937.105	8.941.825.212
Chi phí phải trả khác	5.385.595.766	1.675.002.926
	47.787.598.792	95.214.906.108
b. Dài hạn		
Thuế đất phải trả	3.522.713.267	-
	3.522.713.267	-

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Phải trả ngắn hạn khác không là bên liên quan	173.603.590.104	238.168.090.758
Nhận đặt cọc, ký cược, ký quỹ (i)	150.000.000.000	150.000.000.000
Kinh phí bảo trì tòa nhà Sunshine Center (ii)	18.881.658.065	12.689.642.627
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Sunshine Center	-	75.312.781.839
Khác	4.721.932.039	165.666.292
b. Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)	-	5.000.000.000
	173.603.590.104	243.168.090.758

- (i) Phản ánh khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động Sản S-Việt Nam – bên liên quan của Công ty con theo hợp đồng thực hiện độc quyền môi giới cho dự án Sunshine Center.

- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư phải trả kinh phí bảo trì tòa nhà Sunshine Center bao gồm:
- Khoản kinh phí bảo trì thu được từ các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Center. Kinh phí bảo trì được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.
 - Lãi nhận được khi mở tài khoản ngân hàng theo dõi phần kinh phí bảo trì mà Công ty đã thu được từ khách hàng mua căn hộ tại Dự án Sunshine Center.
 - Khoản kinh phí bảo trì cho diện tích Công ty giữ lại sử dụng, cần phải nộp cho Ban Quản trị nhà chung cư tại Dự án Sunshine Center. Số dư kinh phí bảo trì này được xác định bằng 2% giá trị diện tích cho thuê được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất thuộc Dự án Sunshine Center.

Các khoản này sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà sau khi Ban Quản trị này được thành lập.

21. VAY

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

(i) Thể hiện khoản vay không có tài sản đảm bảo từ Công ty TNHH Đầu Tư River City 2 theo Hợp đồng số 2604/2022/HĐVV/PTSSH-RIVER ngày 26 tháng 4 năm 2022 và các phụ lục để bổ sung vốn kinh doanh với thời hạn 9 tháng, lãi suất 5%/năm. Lãi vay trả cuối thời hạn vay. Gốc vay được trả vào ngày đáo hạn của khoản vay hoặc bất kỳ thời điểm nào trước hạn phụ thuộc vào bên đi vay. Tại ngày báo cáo tài chính riêng này, khoản vay đã được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2024.

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	2.500.000.000.000	-	445.015.241.473	2.945.015.241.473
Lợi nhuận trong năm	-	-	152.562.521.033	152.562.521.033
Số dư đầu năm nay	2.500.000.000.000	-	597.577.762.506	3.097.577.762.506
Tăng vốn trong năm	1.250.000.000.000	(320.509.091)	-	1.249.679.490.909
Lợi nhuận trong năm	-	-	62.741.720.774	62.741.720.774
Số dư cuối năm nay	3.750.000.000.000	(320.509.091)	660.319.483.280	4.409.998.974.189

Vốn điều lệ

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

	Vốn đã góp		Số đầu năm	
	Số cuối năm		VND	%
	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 01/2022/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.

Theo Nghị quyết số 19/2022/SSH/NQ-HĐQT ngày 16 tháng 12 năm 2022, Hội đồng quản trị đã thông qua việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021 và gửi hồ sơ cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước xem xét.

Tại ngày báo cáo tài chính riêng này, Công ty chưa nhận được ý kiến chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đối với hồ sơ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của Công ty.

23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Nợ khó đòi đã xử lý:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty TNHH Mai Trang	34.310.059.200	-
	34.310.059.200	-

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản. Trong năm, Công ty và các công ty con không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào khác trọng yếu, theo đó, thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đều liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản. Theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

Công ty không có hoạt động kinh doanh nào khác ngoài lãnh thổ Việt Nam trong năm nay và năm trước; do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý.

25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản và cho thuê sàn thương mại	256.250.633.992	274.027.569.284
Doanh thu phí quản lý dự án	61.310.388.714	44.626.673.670
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	1.267.392.433	1.167.431.800
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	14.709.113.639
Doanh thu khác	7.540.909.091	3.355.516.170
	326.369.324.230	337.886.304.563
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)	62.744.631.137	61.614.783.673

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản và cho thuê sàn thương mại	161.622.113.270	100.779.985.923
Giá vốn phí quản lý dự án	55.736.717.013	40.569.702.994
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	2.601.034.573	3.737.601.236
Giá vốn hợp đồng xây dựng	-	11.042.487.763
Giá vốn khác	6.336.651.677	3.386.126.538
	226.296.516.533	159.515.904.454

27. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí phát triển bất động sản đã bán	73.558.790.684	28.590.496.931
Chi phí nhân công	85.503.554.916	54.684.378.541
Chi phí dịch vụ mua ngoài	47.862.061.319	30.763.649.476
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	8.998.442.760	36.715.224.637
Chi phí hỗ trợ lãi suất	4.144.571.160	1.518.301.695
Dự phòng bảo hành sản phẩm bất động sản	102.965.855	228.368.692
Chi phí khác	8.134.193.976	2.517.466.432
	228.304.580.670	155.017.886.404

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)	90.880.000.000	-
Lãi từ chuyển nhượng vốn góp (ii)	60.000.000.000	80.550.000.000
Lãi từ chuyển nhượng hợp đồng góp vốn đầu tư (iii)	39.733.270.000	-
Lãi tiền gửi, lãi đầu tư trái phiếu	4.644.683.878	101.621.917.809
Doanh thu hoạt động tài chính khác	28.732.430	57.079.116
	195.286.686.308	182.228.996.925
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)	45.000.000.000	101.621.917.809

- (i) Thể hiện khoản lãi phải thu do chậm chuyển nhượng cổ phần từ Ông Đỗ Văn Trung và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine. Theo điều khoản hợp đồng, lãi chậm chuyển nhượng cổ phần được áp dụng với lãi suất 10%/năm tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày hoàn thành chuyển nhượng.
- (ii) Thể hiện khoản lãi từ chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Khách sạn & Khu nghỉ dưỡng Matterhorn năm 2022 (năm 2021: lãi chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine AM).
- (iii) Phản ánh chênh lệch từ các thỏa thuận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của hợp đồng góp vốn đầu tư tại Dự án vườn Sinh Thái Cẩm Đình – Hiệp Thuận, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay và trái phiếu	23.794.707.809	104.777.542.153
Lãi sử dụng vốn từ tài khoản kinh phí bảo trì	484.616.571	-
Chi phí lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	-	9.277.775.342
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng khoản đầu tư	12.216.636.614	(1.265.429.612)
	36.495.960.994	112.789.887.883
Trong đó:		
Chi phí hoạt động tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)	-	10.009.282.192

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí bán hàng		
Chi phí quà tặng, quảng cáo và thương hiệu	26.407.199.694	1.260.895.000
Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	9.908.550.257	4.210.491.353
Chi phí hỗ trợ lãi suất	4.144.571.160	1.518.301.695
Chi phí thưởng nhân viên môi giới	1.309.632.864	1.181.111.111
	41.769.953.975	8.170.799.159
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	29.766.837.903	14.114.675.547
Chi phí khấu hao	2.806.575.119	5.220.179.244
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.517.175.375	11.336.538.939
Chi phí khác	8.134.193.976	2.517.466.432
	53.224.782.373	33.188.860.162

31. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí xóa sổ các khoản phải thu	34.310.059.200	-
Chi phí phạt vi phạm hành chính	19.714.847.411	2.463.671.705
Chi phí hỗ trợ lãi suất các căn đã thanh lý	13.579.083.961	8.722.958.811
Khác	2.129.322.038	2.647.823.027
	69.733.312.610	13.834.453.543

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	95.349.226.216	194.399.788.724
<i>Hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	<i>22.434.804.504</i>	<i>127.544.570.111</i>
<i>Hoạt động khác</i>	<i>72.914.421.712</i>	<i>66.855.218.613</i>
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Lãi từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
<i>Cộng: Các khoản chi phí không được trừ</i>	<i>29.253.314.525</i>	<i>5.906.488.292</i>
Lãi từ hoạt động khác		
<i>Cộng: Các khoản chi phí không được trừ</i>	<i>38.434.986.469</i>	<i>8.880.061.438</i>
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành		
<i>Thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản chịu thuế suất 20%</i>	<i>51.688.119.029</i>	<i>133.451.058.403</i>
<i>Thu nhập từ hoạt động khác chịu thuế suất 20%</i>	<i>111.349.408.181</i>	<i>75.735.280.051</i>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	32.607.505.442	41.837.267.691

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

33. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng tổng thầu thiết kế, tư vấn và thi công xây dựng công trình cho Dự án Sunshine Center với Công ty Cổ phần Sunshine Homes và các nhà thầu khác với tổng số tiền cam kết theo hợp đồng và các phụ lục kèm theo nhưng chưa thanh toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là khoảng 42 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là khoảng 125 tỷ VND).

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

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
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 Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes (trước đây là 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	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
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	Công ty cùng cổ đông góp vốn
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sao Anh Dương	Công ty cùng cổ đông góp vốn
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Công ty cùng cổ đông góp vốn
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Công ty cùng cổ đông góp vốn
Công ty TNHH Cafe's Plus	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần S-Decoro	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Công ty con liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Khách sạn & Khu nghỉ dưỡng Matterhorn	(Không còn là bên liên quan từ ngày 03 tháng 03 năm 2023)
	Công ty con trực tiếp/Công ty liên quan đến cán bộ chủ chốt
	(Không còn là Công ty con trực tiếp kể từ ngày 30 tháng 6 năm 2022)

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

MẪU SỐ B 09-DN

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay		Năm trước	
		VND	VND	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ (Thuyết minh số 25)		62.744.631.137	61.614.783.673		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Doanh thu phí quản lý dự án	45.928.811.816	44.626.673.670		
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Doanh thu phí quản lý dự án	15.381.576.898	14.709.113.639		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu cho thuê xe ô tô	774.242.423	763.636.364		
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu cho thuê văn phòng	660.000.000	660.000.000		
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu cho thuê sàn thương mại	-	855.360.000		
Mua hàng hóa, dịch vụ		369.634.334.804	139.636.673.137		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí thương hiệu, in lịch	10.126.474.246	-		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chi phí thi công hoàn thiện dự án	3.273.916.565	32.332.179.091		
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Chi phí vận hành tòa nhà Sunshine Center	3.011.914.573	5.020.222.227		
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn	1.836.175.433	939.609.081		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Chi phí dịch vụ hoa hồng, mời giới và lắp đặt thiết bị dự án	2.556.642.163	4.929.471.374		
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí voucher quà tặng nội thất	1.934.689.938	-		
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Chi phí thi công xây dựng và phí quản lý dự án	6.894.521.886	31.334.296.364		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Chi phí quảng cáo dự án	-	1.080.895.000		
Mở hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn		100.000.000.000	-		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long	Mở hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn	100.000.000.000	-		
Tất toán hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn		70.000.000.000	3.000.000.000		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long	Tất toán hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn	70.000.000.000	3.000.000.000		

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

MẪU SỐ B 09-DN

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Phí dịch vụ chi hộ			
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phí dịch vụ chi hộ	2.382.408.528	6.024.560.986
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Phí dịch vụ chi hộ	2.055.640.852	1.241.611.825
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phí dịch vụ chi hộ	324.074.074	1.590.949.369
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Phí dịch vụ chi hộ	1.346.801	136.363.637
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phí dịch vụ chi hộ	1.346.801	136.363.637
Công ty Cổ phần Sao Anh Dương	Phí dịch vụ chi hộ	-	385.663.725
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Phí dịch vụ chi hộ	-	372.452.929
		-	367.902.141
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Phí dịch vụ chi hộ	-	357.854.973
Công ty Cổ phần Tập đoàn KFinance	Phí dịch vụ chi hộ	-	357.694.221
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phí dịch vụ chi hộ	-	265.864.966
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	Phí dịch vụ chi hộ	-	177.836.265
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Phí dịch vụ chi hộ	-	175.798.082
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Phí dịch vụ chi hộ	-	151.341.104
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Phí dịch vụ chi hộ	-	147.924.288
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phí dịch vụ chi hộ	-	123.474.430
Công ty TNHH Cafe's Plus	Phí dịch vụ chi hộ	-	35.465.394
Doanh thu hoạt động tài chính (Thuyết minh số 28)		45.000.000.000	101.621.917.809
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	45.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Lãi đầu tư trái phiếu	-	101.621.917.809
Cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)			
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Cho vay ngắn hạn	-	5.000.000.000
		-	5.000.000.000
Nhận gốc vay (Thuyết minh số 21)			
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc	Nhận tiền vay	-	2.311.000.000
		-	2.311.000.000

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

MẪU SỐ B 09-DN

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
		VND	VND
Trả gốc vay (Thuyết minh số 21)			37.311.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Trả gốc vay	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Trả gốc vay	-	15.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BDS Đại Phát Lộc	Trả gốc vay	-	2.311.000.000
Chi phí tài chính (Thuyết minh số 29)			10.009.282.192
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Chi phí từ Hợp đồng hợp tác đầu tư	-	9.277.775.342
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Chi phí lãi vay	-	731.506.850
Góp vốn		600.000.000.000	Chưa thành lập
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Khách sạn & Khu nghỉ dưỡng Matterhorn	Góp vốn vào công ty	600.000.000.000	Chưa thành lập
Nhận chuyển nhượng cổ phần			267.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	267.000.000.000

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

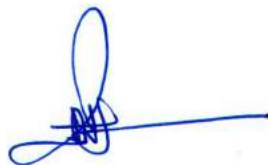
MẪU SỐ B 09-DN

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

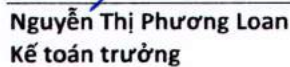
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền và tương đương tiền (Thuyết minh số 4) Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long	Tiền và tương đương tiền	35.275.665.728 35.275.665.728	75.434.254.149 75.434.254.149
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6) Công ty Cổ phần S-Decoro	Trả trước chi phí thi công dự án	- -	213.229.466 213.229.466
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7) Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Phải thu về cho vay ngắn hạn	5.000.000.000 5.000.000.000	5.000.000.000 5.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8) Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải thu đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	450.000.000.000 450.000.000.000	450.000.000.000 450.000.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16) Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn	221.246.443 221.246.443	82.082.408.675 60.884.999
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Phải trả chi phí thi công xây dựng và phí quản lý dự án	-	52.151.606.476
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án	-	29.869.917.200
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20) Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải trả từ Hợp đồng bù trừ công nợ ba bên	- -	5.000.000.000 5.000.000.000

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

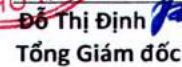
	Năm nay VND	Năm trước VND
Lương thưởng và các khoản phúc lợi khác của Ban Tổng Giám đốc	8.801.965.624	4.864.223.555
Bà Đỗ Thị Định	2.587.384.620	811.478.634
Ông Bùi Văn Tư	1.325.463.716	1.096.877.173
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	2.458.054.668	918.443.480
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	2.431.062.620	249.608.137
Ông Đỗ Văn Trường	Không còn là thành viên Ban Tổng Giám đốc	166.208.791
Bà Lê Thị Hoàng Phương	Không còn là thành viên Ban Tổng Giám đốc	797.047.670
Bà Nguyễn Thủy Nguyên	Không còn là thành viên Ban Tổng Giám đốc	219.473.928
Bà Dương Thị Thu Hiền	-	605.085.742
Thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	960.000.000	-
Ông Đỗ Anh Tuấn	240.000.000	-
Bà Đỗ Thị Định	120.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	120.000.000	-
Ông Nguyễn Xuân Anh	120.000.000	-
Ông Lương Thành Long	120.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thu Thủy	120.000.000	-
Ông Nguyễn Hoàng Anh	60.000.000	-
Ông Trần Đăng Khoa	60.000.000	-
	9.761.965.624	4.864.223.555



Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan
Kế toán trưởng

Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 08 tháng 4 năm 2023