



SUNSHINE HOMES

CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: ..14.../2023/SSH-CBTT

Hà Nội, ngày 20 tháng 4 năm 2023

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội
Quý Cổ đông

Công ty: Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes

Trụ sở chính: Tầng 9, Tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

Điện thoại: 0247 730 25888

Website: <https://ssh.vn>

Người thực hiện công bố thông tin: Bà Nguyễn Thị Phương Loan – Người được ủy quyền công bố thông tin

Loại công bố thông tin:

Định kỳ

Bất thường

24h

Khác

Nội dung công bố thông tin:

Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes công bố Báo cáo thường niên năm 2022.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 20/4/2023 tại đường dẫn <https://ssh.vn/bao-cao-thuong-nien/>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu văn thư.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN

CÔNG BỐ THÔNG TIN



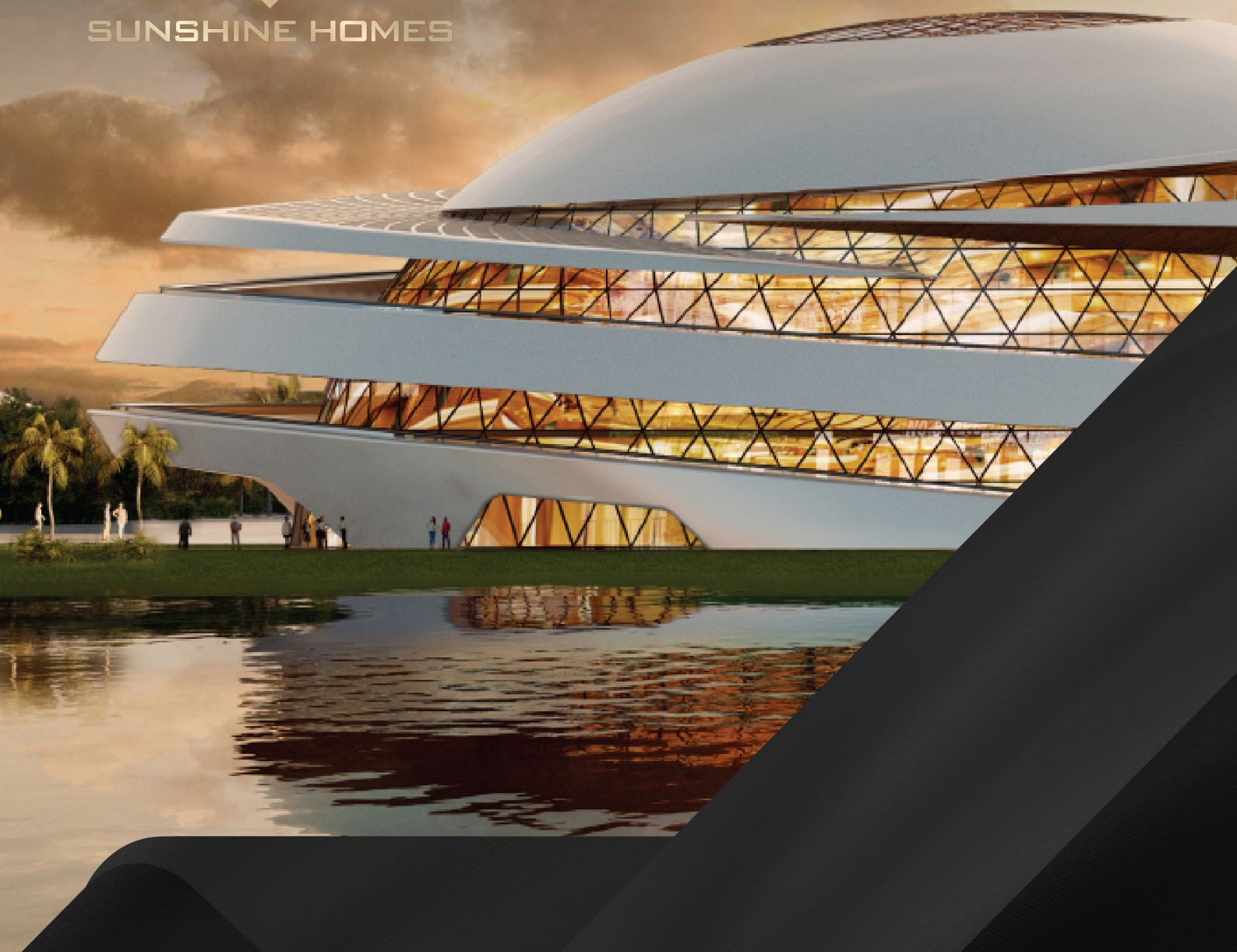
Nguyễn Thị Phương Loan

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

• Tầng 9, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội
• 0247 3 025 888 • info@ssh.vn • ssh.vn



SUNSHINE HOMES



BÁO CÁO 2022
THƯỜNG NIÊN



SUNSHINE HOMES

DANH MỤC VIẾT TẮT

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

NỘI DUNG

01	GIỚI THIỆU CHUNG	3
	1.1. Thông điệp từ Chủ tịch HĐQT	6
	1.2. Thông điệp Tổng Giám đốc	8
	1.3. Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi	10
	1.4. Một số sự kiện nổi bật	12
	1.5. Tổng quát về Công ty	13
	1.6. Quá trình hình thành và phát triển	14
	1.7. Ngành nghề kinh doanh/Sản phẩm dịch vụ chính	16
	1.8. Địa bàn kinh doanh	17
02	QUẢN TRỊ CÔNG TY	18
	2.1. Cơ cấu tổ chức	20
	2.2. Giới thiệu Công ty con, Công ty liên kết	24
	2.3. Giới thiệu Ban Lãnh đạo (HĐQT, BKS, Ban Điều hành)	26
	2.4. Báo cáo Hội đồng quản trị	32
	2.5. Quản trị rủi ro (rủi ro + quản trị)	36
	2.6. Báo cáo Ban Kiểm soát	38
	2.7. Thông tin cổ phiếu và Quan hệ Cổ đông (cổ phần, cơ cấu cổ đông, tăng vốn, giao dịch cổ phiếu quỹ, tình hình cổ phiếu trong năm)	42
	BÁO CÁO BAN TGD HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2022	46
	3.1. Tổng quan thị trường ngành Bất động sản tại Việt Nam năm 2022 và triển vọng năm 2023	48
03	3.2. Phân tích tình hình tài chính	49
	3.3. Các dự án đang, sắp triển khai	52
	3.4. Định hướng phát triển Sunshine Homes 2021 - 2025	62
	BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG	46
	4.1. Chiến lược phát triển bền vững	66
04	4.2. Các hình thái chính cho việc phát triển bền vững tại Sunshine Homes trong năm 2022	67
	4.3. Chính sách về nhân sự và phúc lợi	68
	BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	70
05	5.1. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	72
	5.2. Báo cáo kiểm toán độc lập	74
	5.3. Bảng cân đối kế toán hợp nhất	76
	5.4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	79
	5.5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	80
	5.6. Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	82



SUNSHINE HOMES

01

GIỚI THIỆU CHUNG

- 1.1. Thông điệp từ Chủ tịch HĐQT
- 1.2. Thông điệp Tổng Giám đốc
- 1.3. Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi
- 1.4. Một số con số nổi bật
- 1.5. Tổng quát về Công ty
- 1.6. Quá trình hình thành và phát triển
- 1.7. Ngành nghề kinh doanh/Sản phẩm dịch vụ chính
- 1.8. Địa bàn kinh doanh

THÔNG ĐIỆP

TỪ CHỦ TỊCH HĐQT



Kính thưa Quý Cổ đông,

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

Kính thưa Quý vị!

Xuyên suốt chặng đường 8 năm hình thành và phát triển, Sunshine Homes luôn nỗ lực vươn mình chạm tới những đỉnh cao mới, mạnh mẽ khẳng định thương hiệu và giá trị của một nhà phát triển bất động sản hàng đầu Việt Nam. Trên chặng đường ấy, tuy có lúc thăng trầm bởi bối cảnh kinh tế không được thuận lợi nhưng tập thể cán bộ nhân viên luôn không ngừng cố gắng, nỗ lực đổi mới, sáng tạo, mang đến những giá trị bền vững cho quý khách hàng đang sử dụng các sản phẩm của Sunshine Homes nói riêng và lĩnh vực bất động sản Việt Nam nói chung.

Năm 2022 – Giữ vững vị trí!

Tiếp nối những thành công của năm 2021 thông qua cột mốc trở thành công ty đại chúng, Sunshine Homes vững bước tiến lên, đạt được những thành tựu đáng kể trong năm 2022. Trong bối cảnh phục hồi nền kinh tế hậu đại dịch Covid-19 cùng nhiều thách thức đầy khó khăn của thị trường vào cuối năm 2022, Sunshine Homes từng bước linh hoạt với bối cảnh chung của nền kinh tế, kết hợp với sự quan tâm sát sao và đường lối chỉ đạo đúng đắn của Ban Lãnh đạo, Công ty đã đạt 2.396,46 tỷ đồng doanh thu và 329,3 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế, tương đương với hoàn thành 79,88% doanh thu và 82,32% lợi nhuận sau thuế. Tuy chưa đạt được kế hoạch đặt ra nhưng đó là kết quả của sự nỗ lực của cả tập thể Sunshine Homes để có thể hoàn thành mục tiêu chung, giữ vững mục tiêu định vị thương hiệu Sunshine Homes – Nhà phát triển bất động sản chuyên nghiệp, kiến tạo dấu ấn trên thị trường bất động sản đầy biến động.

Năm 2023 – Nỗ lực hoàn thiện!

Năm 2022 khép lại với những khó khăn và thách thức còn đang chờ đón, nhưng tập thể Ban Lãnh đạo sẽ lên kế hoạch và tập trung nguồn lực để có thể tiếp tục triển khai và hoàn thiện các dự án, tiếp tục thực hiện sứ mệnh của một nhà phát triển bất động sản chuyên nghiệp. Kết hợp với những chiến lược dài hạn, phát triển linh hoạt, đa dạng các dòng sản phẩm được giới chuyên môn kỳ vọng và đánh giá cao, Sunshine Homes nhất định sẽ tận dụng được các cơ hội mới để mang lại sự hài lòng cho Quý Cổ đông.

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

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

Trân trọng cảm ơn!

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Đỗ Anh Tuấn

Thay mặt Ban Điều hành, tôi xin được gửi lời chào trân trọng và cảm ơn sâu sắc nhất từ Sunshine Homes tới Quý Cổ đông, Quý Đối tác, Quý Khách hàng và toàn thể cán bộ nhân viên.

Năm 2022 là một năm đầy thách thức đối với thế giới nói chung và ngành Bất động sản tại Việt Nam nói riêng. Các doanh nghiệp đã trải qua một năm đầy sóng gió với những thay đổi về chính sách và môi trường hoạt động, Sunshine Homes cũng không ngoại lệ.

Hệ quả của gần hai năm Covid-19 kèm theo kinh tế thế giới biến động nhanh, khó lường; lạm phát đã tăng lên mức cao nhất trong nhiều thập kỷ, buộc các quốc gia phải thắt chặt chính sách tiền tệ. Cạnh tranh chiến lược, xung đột quân sự giữa các nước lớn... đã làm gia tăng rủi ro đến thị trường tài chính, tiền tệ thế giới và Việt Nam cũng không tránh khỏi sự ảnh hưởng. Chúng tôi đã gặp nhiều khó khăn trong việc đầu tư dự án và bán các sản phẩm dịch vụ, đồng thời cũng vướng phải nhiều rào cản cho việc duy trì tính cạnh tranh và quản lý rủi ro trong hoạt động kinh doanh. Điều đó đã ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh trong năm 2022 của Sunshine Homes.

Tuy nhiên, với sự nỗ lực không ngừng của đội ngũ nhân viên tận tâm, chúng tôi vẫn duy trì được hoạt động kinh doanh trong năm 2022 với những kết quả nhất định. Các nỗ lực đó xoay quanh việc đổi mới, sáng tạo các sản phẩm, dịch vụ, tích hợp ứng dụng công nghệ vào trong các dự án để cung cấp cho khách hàng những sản phẩm chất lượng cao, đáp ứng tốt hơn nữa các yêu cầu và mong đợi của khách hàng, tối ưu hóa quản trị, tiết kiệm chi phí và đa năng hóa nhân sự.

Sau một năm chuyển đổi từ mô hình hoạt động công ty sang công ty đại chúng, Sunshine Homes được giao dịch trên thị trường chứng khoán với mong muốn tìm kiếm sự đồng hành của các Nhà đầu tư chiến lược, tạo tiền đề để Công ty phát triển bền vững và vượt bậc trong thời đại toàn cầu hóa.

Kiên nhẫn vượt qua thử thách – 2023

Mặc dù điều kiện vĩ mô không thuận lợi và khó lường trước nhưng cùng với sự nỗ lực cố gắng của toàn bộ tập thể cán bộ nhân viên Sunshine Homes, kết quả kinh doanh năm 2022 của Sunshine Homes đã hoàn thành được 79,88% kế hoạch doanh thu và 82,32% kế hoạch lợi nhuận sau thuế. Đó là những cố gắng để chứng minh cho Quý Cổ đông và Quý Nhà đầu tư thấy vị trí nhất định của Công ty trong ngành Bất động sản tại Việt Nam. Ban Điều hành xác định năm 2023 sẽ là một năm tiếp tục cần cố gắng và kiên trì để chờ đợi sự phục hồi thị trường bất động sản.

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

Thay mặt Ban Điều hành, tôi xin trân trọng cảm ơn Quý Cổ đông, Nhà đầu tư, Khách hàng và toàn thể cán bộ nhân viên đã luôn tin tưởng, đồng hành cùng Sunshine Homes trong suốt thời gian qua và mong muốn tiếp tục nhận được sự ủng hộ, đồng hành của Quý vị cùng chúng tôi trong những thử thách và cơ hội mới trong tương lai.

Chúng tôi xin chân thành cảm ơn toàn thể cán bộ nhân viên của Sunshine Homes, những người đã đóng góp tận tâm nỗ lực vào những thành tựu của Công ty trong năm 2022. Ban Điều hành cam kết sẽ tiếp tục đầu tư vào cán bộ nhân viên để phát triển và xây dựng một đội ngũ cán bộ chuyên nghiệp và tâm huyết để phục vụ Khách hàng và Cổ đông của Sunshine Homes.

Trân trọng cảm ơn!

Tổng Giám Đốc



Đỗ Thị Định

THÔNG ĐIỆP TỪ TỔNG GIÁM ĐỐC





SUNSHINE HOMES



TẦM NHÌN

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



SỨ MỆNH

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

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



GIÁ TRỊ CỐT LÕI

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



1.4. MỘT SỐ SỰ KIỆN NỔI BẬT

Ngày 21/1/2022: Sunshine Homes hoàn tất đợt chào bán, báo cáo kết quả chào bán đến UBCKNN, được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ra thông báo về kết quả chào bán vào ngày 25/01/2022. Qua đó Sunshine Homes đã chào bán thêm thành công **125 triệu** cổ phiếu SSH ra công chúng với hình thức chào bán cho cổ đông hiện hữu, đưa số lượng cổ phiếu SSH chính thức giao dịch trên sàn chứng khoán lên **375 triệu** cổ phiếu, tăng vốn điều lệ từ **2.500 tỷ đồng** lên **3.750 tỷ đồng**.

Từ ngày 16/2/2022: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La chính thức trở thành công ty con của Sunshine Homes.

Ngày 27/4/2022: Công ty đã có Nghị quyết HĐQT thông qua việc nhận chuyển nhượng **5.900.000** cổ phần tương ứng **51,3%** vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương, qua đó Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương trở thành công ty con của Sunshine Homes.

Ngày 18/6/2022, Sunshine Homes tổ chức thành công Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2022, thông qua nhiều nghị quyết quan trọng đối với hoạt động của Công ty.

Về kết quả kinh doanh năm 2022: Doanh thu đạt **79,88%** và lợi nhuận sau thuế đạt **82,32%** kế hoạch đề ra năm 2022.

1.5. TỔNG QUÁT VỀ CÔNG TY



SUNSHINE HOMES

Tên đầy đủ	CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
Địa chỉ	Tầng 9, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội
Vốn điều lệ	3.750.000.000.000 đồng
Điện thoại	0247.302.5888
Website	https://ssh.vn
Mã cổ phiếu	SSH
Giấy chứng nhận ĐKDN số	0106784499

1.6. QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Năm	Những cột mốc phát triển quan trọng
2015	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam được thành lập ngày 09/03/2015, hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực Kinh doanh, Tư vấn và Cho thuê bất động sản; xây dựng nhà ở, hạ tầng xã hội; lắp đặt hệ thống xây dựng.
2016	<ul style="list-style-type: none"> Tháng 09/2016, Công ty chuyển trụ sở về Tầng 43, Tòa nhà Landmark 72, Đường Phạm Hùng, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội Tháng 09/2016, Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine đã ký kết Hợp đồng hợp tác phát triển thương hiệu, theo đó cho phép Công ty sử dụng nhãn hiệu và tên thương mại Sunshine thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine. Tháng 09/2016, Công ty chính thức ra mắt và giới thiệu dự án Sunshine Center (Quận Nam Từ Liêm) trên thị trường.
2019	<ul style="list-style-type: none"> Tháng 10/2019, Công ty chuyển trụ sở chính về tòa nhà Sunshine Center - 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội. Ngày 09/12/2019, Công ty và Công ty Samsung Vina đã ký kết thỏa thuận về việc cung ứng các giải pháp nhà ở thông minh cho các dự án cao cấp của Công ty.
2020	<ul style="list-style-type: none"> Ngày 09/01/2020, Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine thỏa thuận hợp tác sử dụng nền tảng Sunshine App - Nền tảng mua bán, đầu tư, kinh doanh Bất động sản. Tháng 3/2020, Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine hợp tác và chính thức ra mắt mô hình đầu tư Tài chính - Bất động sản 4.0 với tên gọi Sunshine Fintech, theo đó sản phẩm đầu tư là các dự án bất động sản cao cấp của Công ty. Ngày 30/10/2020, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 89,2% vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát. Theo đó, Công TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát trở thành công ty con của Công ty từ ngày 30/10/2020.

Năm	Những cột mốc phát triển quan trọng
2021	<ul style="list-style-type: none"> Ngày 15/06/2021, Công ty trở thành công ty đại chúng theo Công văn số 2853/UBCK-GSĐC của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Ngày 17/06/2021, Công ty chính thức đổi tên từ "Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam" thành "Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes". Ngày 20/7/2021, Công ty đã được Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội chấp thuận đăng ký giao dịch 250.000.000 cổ phiếu; và ngày 04/08/2021, cổ phiếu của Công ty chính thức được giao dịch trên sàn UPCoM với mã chứng khoán SSH. Ngày 10/12/2021, chào bán thêm 125.000.000 cổ phiếu ra công chúng dưới hình thức chào bán cho cổ đông hiện hữu.
2022	<ul style="list-style-type: none"> Ngày 21/01/2022, Sunshine Homes đã hoàn tất đợt chào bán, báo cáo kết quả chào bán đến Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ra thông báo về kết quả chào bán vào ngày 25/01/2022. Qua đó Sunshine Homes đã chào bán thêm thành công 125 triệu cổ phiếu SSH ra công chúng với hình thức chào bán cho cổ đông hiện hữu, đưa số lượng cổ phiếu SSH chính thức giao dịch trên sàn chứng khoán lên 375 triệu cổ phiếu, tăng vốn điều lệ từ 2.500 tỷ đồng lên 3.750 tỷ đồng. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La chính thức trở thành công ty con của Sunshine Homes kể từ ngày 16/2/2022. Ngày 27/4/2022, Công ty đã có Nghị quyết HĐQT thông qua việc nhận chuyển nhượng 5.900.000 cổ phần tương ứng 51,3% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương, qua đó Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương trở thành công ty con của Sunshine Homes. Ngày 18/6/2022, Sunshine Homes tổ chức thành công Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2022, thông qua nhiều nghị quyết quan trọng đối với hoạt động của Công ty. Về kết quả kinh doanh năm 2022: doanh thu đạt 79,88% và lợi nhuận sau thuế đạt 82,32% kế hoạch đề ra năm 2022.

1.7. NGÀNH NGHỀ KINH DOANH/SẢN PHẨM DỊCH VỤ CHÍNH

Mã ngành, nghề kinh doanh	Tên ngành, nghề kinh doanh
5510	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Khách sạn Biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày Nhà khách, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày
4662	Bán buôn kim loại và quặng kim loại (Không bao gồm bán buôn vàng, bạc và các kim loại quý)
4663	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng Chi tiết: - Bán buôn tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến - Bán buôn xi măng - Bán buôn gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi - Bán buôn kính xây dựng - Bán buôn gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh - Bán buôn sơn, véc ni
5610	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động
4311	Phá dỡ
4312	Chuẩn bị mặt bằng (Trừ hoạt động rà phá bom mìn và các hoạt động tương tự)
4321	Lắp đặt hệ thống điện
4329	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác Chi tiết: - Lắp đặt hệ thống ống tưới nước, hệ thống lò sưởi và điều hoà nhiệt độ hoặc máy móc công nghiệp trong ngành Xây dựng và Xây dựng kỹ thuật dân dụng; - Lắp đặt hệ thống thiết bị công nghiệp trong ngành Xây dựng và Xây dựng dân dụng như: + Thang máy, cầu thang tự động + Các loại cửa tự động + Hệ thống đèn chiếu sáng + Hệ thống hút bụi + Hệ thống âm thanh
4330	Hoàn thiện công trình xây dựng
4933	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ Chi tiết: - Vận tải hàng hoá bằng ô tô chuyên dụng - Vận tải hàng hoá bằng phương tiện đường bộ khác
8230	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại
6810 (chính)	Kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Kinh doanh Bất động sản (Không bao gồm ngành nghề Đầu tư Xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng)

Mã ngành, nghề kinh doanh	Tên ngành, nghề kinh doanh
6820	Tư vấn, môi giới, đấu giá Bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: - Dịch vụ môi giới Bất động sản - Dịch vụ sàn giao dịch Bất động sản - Dịch vụ tư vấn Bất động sản - Quản lý Bất động sản (Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật)
7310	Quảng cáo (Trừ quảng cáo thuốc lá)
7410	Hoạt động thiết kế chuyên dụng Chi tiết: Hoạt động trang trí nội thất (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình)
4322	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí
7020	Hoạt động tư vấn quản lý Chi tiết: Tư vấn và giúp đỡ kinh doanh hoặc dịch vụ lập kế hoạch, tổ chức, hoạt động hiệu quả, thông tin quản lý...
7710	Cho thuê xe có động cơ
7730	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển (Trừ cho thuê máy bay và khinh khí cầu)
4101	Xây dựng nhà để ở
4102	Xây dựng nhà không để ở
4211	Xây dựng công trình đường sắt
4212	Xây dựng công trình đường bộ

1.8 / ĐỊA BÀN KINH DOANH

Địa bàn kinh doanh của CTCP Phát triển Sunshine Homes hướng đến là toàn bộ lãnh thổ Việt Nam.

Hiện nay, Công ty đang tập trung phát triển các dự án lớn tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh là hai thị trường bất động sản quan trọng nhất của cả nước.



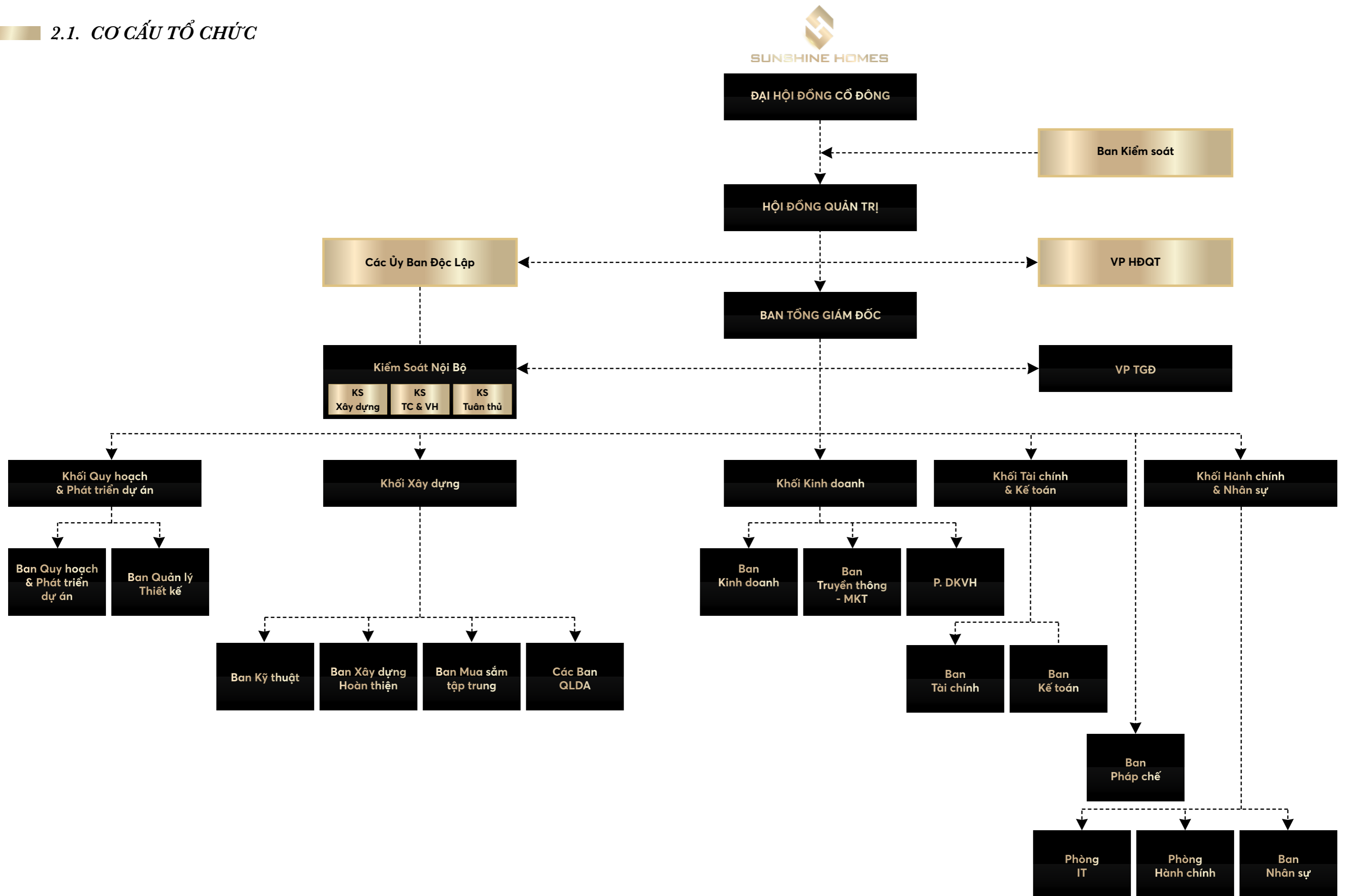
SUNSHINE HOMES

02

QUẢN TRỊ CÔNG TY

- 2.1. Cơ cấu tổ chức
- 2.2. Giới thiệu Công ty con, Công ty liên kết
- 2.3. Giới thiệu Ban Lãnh đạo (HĐQT, BKS, Ban Điều hành)
- 2.4. Báo cáo Hội đồng quản trị
- 2.5. Quản trị rủi ro (rủi ro + quản trị)
- 2.6. Báo cáo Ban Kiểm soát
- 2.7. Thông tin cổ phiếu và Quan hệ cổ đông
(cổ phần, cơ cấu cổ đông, tăng vốn, giao dịch
cổ phiếu quỹ, tình hình cổ phiếu trong năm)

2.1. CƠ CẤU TỔ CHỨC



2.1. CƠ CẤU TỔ CHỨC

Diễn giải chức năng của Bộ máy quản lý Công ty

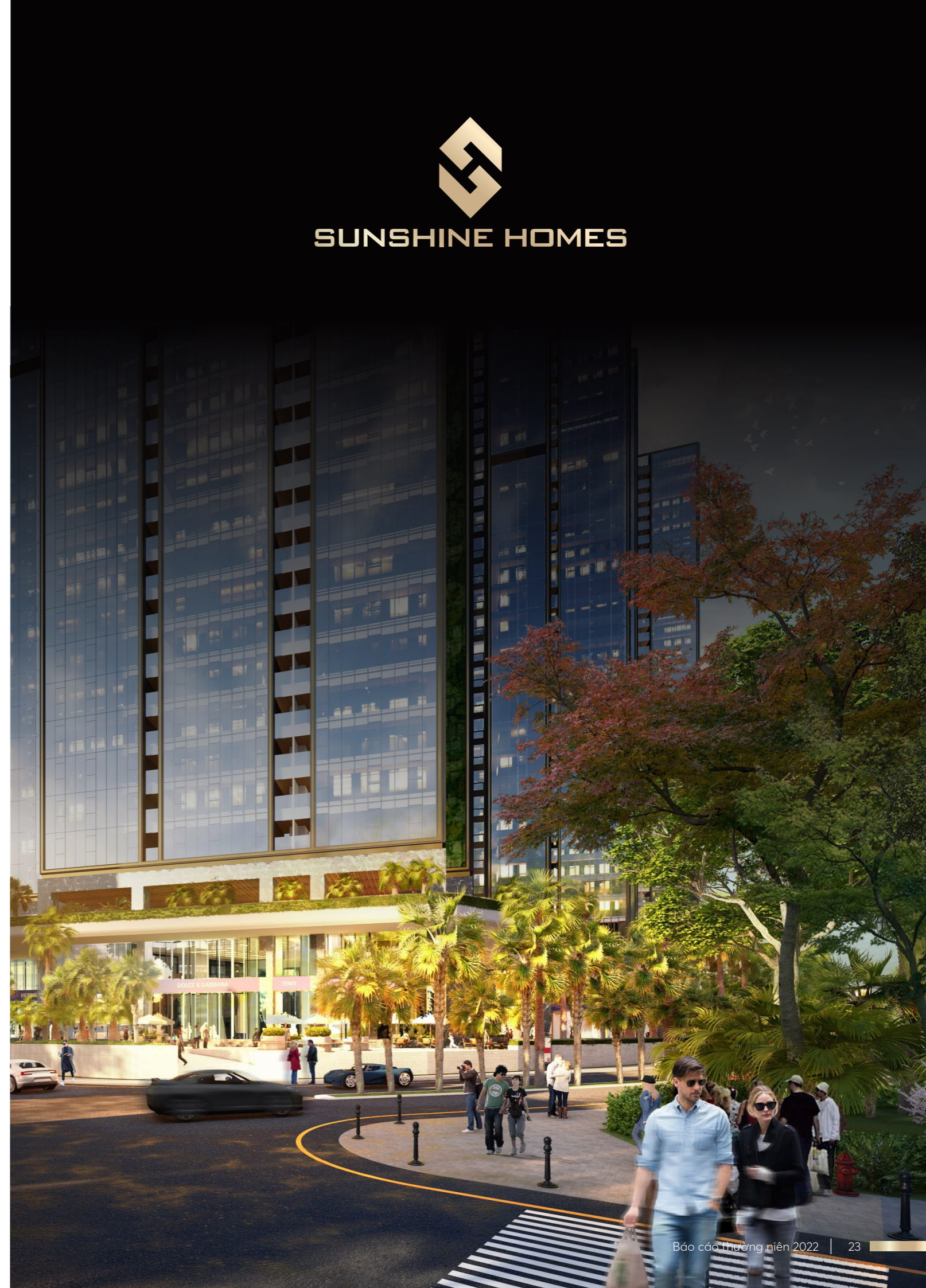
- **Đại hội đồng Cổ đông:** Là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty. Đại hội đồng Cổ đông có trách nhiệm thảo luận và phê chuẩn định hướng phát triển của Công ty, quyết định về cơ cấu vốn, quyết định việc đầu tư, kinh doanh, chuyển nhượng, thế chấp có giá trị lớn thuộc thẩm quyền theo quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ, quyết định việc sáp nhập, hợp nhất, chia, tách công ty, bầu ra Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát của Công ty.
- **Hội đồng quản trị:** Hội đồng quản trị là cơ quan quản trị Công ty, có quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng Cổ đông. Hội đồng quản trị có nhiệm vụ xây dựng cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ, đưa ra các quyết định nhằm đạt được các mục tiêu do Đại hội đồng Cổ đông đề ra.
- **Ban Kiểm soát:** Là cơ quan do Đại hội đồng Cổ đông bầu ra, thực hiện việc giám sát Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty, chịu trách nhiệm trước pháp luật, Đại hội đồng Cổ đông về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ của mình. Ban Kiểm soát hoạt động độc lập với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc. Ban Kiểm soát và thành viên Ban Kiểm soát có quyền kiểm tra báo cáo tài chính, kiểm tra giám sát việc thực hiện Điều lệ, xem xét báo cáo kiểm tra nội bộ, kiểm tra tính hợp pháp trong quản lý điều hành và các nhiệm vụ khác do Điều lệ quy định.
- **Văn phòng Hội đồng quản trị thực hiện các chức năng như:** (1) Chức năng thư ký - thực hiện các công tác văn phòng, văn thư, thư ký thuộc Hội đồng quản trị, lập và quản lý sổ cổ đông, ghi chép và lưu trữ các biên bản, nghị quyết, quyết định và các văn bản khác của Đại hội đồng Cổ đông, Hội đồng quản trị. (2) Chức năng quan hệ cổ đông: tiếp nhận, hướng dẫn, giải thích các vấn đề quan tâm của cổ đông; Cung cấp cho cổ đông, nhà đầu tư, thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, các bộ phận quản lý của Công ty và các cơ quan Nhà nước những thông tin chính thống của Công ty.
- **Ban Tổng Giám đốc:** Là cơ quan điều hành mọi hoạt động kinh doanh của Công ty, chịu trách nhiệm trước

Đại hội đồng Cổ đông, Hội đồng quản trị và pháp luật về toàn bộ việc tổ chức sản xuất kinh doanh, thực hiện các biện pháp nhằm đạt được các mục tiêu phát triển của Công ty.

- **Khối Quy hoạch & Phát triển dự án:** Gồm Ban Quy hoạch & Phát triển dự án và Ban Quản lý thiết kế. Thực hiện các chức năng liên quan đến M&A dự án, phân tích, đánh giá hiệu quả các dự án. Thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến phát triển và mua bán dự án; triển khai và hoàn thành dự án đưa vào sử dụng. Đồng thời, phát triển ý tưởng quy hoạch kiến trúc theo các giai đoạn của dự án và theo yêu cầu từ thủ tục pháp lý của dự án; quản lý, giám sát và đánh giá các sản phẩm thiết kế quy hoạch, thiết kế concept, thiết kế cơ sở.
- **Khối Xây dựng:** Gồm Ban Kỹ thuật, Ban Xây dựng hoàn thiện, Ban Vật tư & mua sắm và Ban Quản lý dự án. Khối xây dựng có trách nhiệm thực hiện về thiết kế, thi công, quản lý, giám sát nhà thầu xây dựng, nghiên cứu, tư vấn, lên phương án để đảm bảo cam kết của Sunshine Homes về chất lượng cũng như tiến độ bàn giao sản phẩm.
- **Khối Kinh doanh:** Gồm Ban Kinh doanh, Ban Truyền thông - Marketing và Phòng Dịch vụ khách hàng. Khối chịu trách nhiệm quản trị về hoạt động kinh doanh, xây dựng chiến lược kinh doanh, chiến lược truyền thông, marketing phù hợp với hoạt động của Công ty. Thực hiện các nghiệp vụ hồ sơ thủ tục liên quan đến việc ký kết Hợp đồng giao dịch của khách hàng, thực hiện tiếp nhận các ý kiến của khách hàng và làm việc với các phòng ban về ý kiến phản hồi của khách hàng để giải quyết các vấn đề của khách hàng một cách nhanh chóng và tối ưu nhất cho khách hàng.
- **Khối Tài chính - Kế toán:** Thực hiện tham mưu, hoàn thiện các thủ tục liên quan đến tài chính, kế toán của Công ty.
- **Khối Hành chính & Nhân sự:** Gồm Ban Pháp chế, Ban CNTT, Ban Hành chính, Ban Nhân sự. Khối thực hiện các công việc liên quan đến các công việc liên quan đến hoạt động vận hành của Công ty.



SUNSHINE HOMES



2.2. GIỚI THIỆU CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT ĐẾN THỜI ĐIỂM 31/03/2023

2.2.1 | Công ty con trực tiếp và Công ty con gián tiếp

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (thông qua Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát)

- **Địa chỉ:** Tầng 9, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội
- **Vốn điều lệ:** 1.000.000.000.000 đồng
- **Hoạt động kinh doanh:** Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
- **Tỷ lệ sở hữu:** 94%
- **Giấy chứng nhận ĐKDN số:** 0107565644

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La

- **Địa chỉ:** Số 83A Lý Thường Kiệt, Phường Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội
- **Vốn điều lệ:** 780.000.000.000 đồng
- **Hoạt động kinh doanh:** Xây dựng nhà để ở
- **Tỷ lệ sở hữu:** 97%
- **Giấy chứng nhận ĐKDN số:** 0107565651

Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát

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

Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương

- **Địa chỉ:** Số 50A, ngách 6/6, ngõ 6 phố Đội Nhân, Phường Cống Vị, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội
- **Vốn điều lệ:** 1.150.000.000.000 đồng
- **Hoạt động kinh doanh:** Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
- **Tỷ lệ sở hữu:** 51,3%
- **Giấy chứng nhận ĐKDN số:** 0101358793

2.2.2 | Công ty liên kết và Công ty liên kết gián tiếp

Công ty Cổ phần Thiên Hải

- **Địa chỉ:** 257 Đường 19/4 Phường Xuân An, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận
- **Vốn điều lệ:** 100.000.000.000 đồng
- **Hoạt động kinh doanh:** Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê
- **Tỷ lệ sở hữu:** 21,18%
- **Giấy chứng nhận ĐKDN số:** 3400507953

Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland

- **Địa chỉ:** Tầng 9, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội
- **Vốn điều lệ:** 2.500.000.000 đồng
- **Hoạt động kinh doanh:** Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê
- **Tỷ lệ sở hữu:** 19,25%
- **Giấy chứng nhận ĐKDN số:** 0108307903

2.3. GIỚI THIỆU BAN LÃNH ĐẠO

2.3.1 | Hội đồng quản trị



Ông: Đỗ Anh Tuấn

- **Chức vụ:** Chủ tịch Hội đồng quản trị
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Năm sinh:** 1975
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân ngành Công nghệ thông tin
- **Thời gian bổ nhiệm:** Từ 06/2021
- Ông Đỗ Anh Tuấn là một trong những cổ đông sáng lập và đồng hành cùng sự phát triển của Công ty cũng như Tập đoàn Sunshine. Trước khi được bổ nhiệm là Chủ tịch HĐQT của Công ty, ông đã trải qua rất nhiều vị trí như Chủ tịch HĐQT CTCP Sao Ánh Dương (2003-2020), Trưởng phòng CNTT Ban Thi đua khen thưởng Trung ương... Với kinh nghiệm dày dặn trong lĩnh vực Bất động sản cũng như CNTT, ông đã đưa Công ty cũng như Tập đoàn Sunshine trở thành một trong những Tập đoàn đi đầu trong việc áp dụng công nghệ 4.0 trong hoạt động kinh doanh bất động sản.
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty: 65%**



Bà: Đỗ Thị Định

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



Bà: Nguyễn Thị Hồng Hạnh

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

Ông: Lương Thành Long



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

Ông: Nguyễn Xuân Anh



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

2.3. GIỚI THIỆU BAN LÃNH ĐẠO

Bà: Đỗ Thị Định
Chức vụ: Tổng Giám đốc
(Như trình bày ở HĐQT)

Bà: Nguyễn Thị Hồng Hạnh
Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc
(Như trình bày ở HĐQT)



Bà: Hoàng Thị Thanh Hải

- **Chức vụ:** Phó Tổng Giám đốc
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Năm sinh:** 1978
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Giáo dục học
- **Thời gian bổ nhiệm:** Từ 03/2023
- Trước khi gia nhập Công ty bà từng đảm nhận các vị trí như Trưởng phòng Đầu tư Tập đoàn Đất Xanh, Giám đốc Kinh doanh Tập đoàn Sunshine.
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty: 0%**



Bà: Nguyễn Thị Thanh Ngọc

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

2.3. GIỚI THIỆU BAN LÃNH ĐẠO

2.3.3. Ban Kiểm soát



Bà: Nguyễn Thị Thu Thủy

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



Ông: Trần Đăng Khoa

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



Ông: Nguyễn Hoàng Anh

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

2.4. BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

2.4.1. Đánh giá chung

Đánh giá chung của HĐQT về các mặt của Công ty: Năm 2022, HĐQT đã tổ chức các phiên họp định kỳ và ban hành các Nghị quyết và Quyết định để triển khai thực hiện các kế hoạch đã được ĐHĐCĐ thông qua, chỉ đạo điều hành Công ty tuân thủ theo đúng các quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và quy định pháp luật hiện hành. Các Nghị quyết và Quyết định của HĐQT được ban hành theo đúng thẩm quyền, đúng quy trình và thủ tục theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, phù hợp với thực tiễn kinh doanh, đáp ứng được yêu cầu quản trị và nhu cầu phát triển kinh doanh cũng như chiến lược phát triển của Công ty.

Đánh giá về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc:

- Năm 2022 tình hình kinh tế trong nước khó khăn và đặt ra rất nhiều thách thức trong việc duy trì các hoạt động kinh doanh, tuy nhiên Ban Tổng Giám đốc đã đưa ra những chiến lược quyết đoán và linh hoạt để tăng cường năng lực cạnh tranh của Công ty trên thị trường bất động sản như: tinh giảm nhân sự để giảm chi phí hoạt động, đào tạo CBNV theo hướng đa nhiệm, rà soát lại các dự án để cân đối nguồn lực đảm bảo các khoản thanh toán ngắn hạn và dài hạn. Các chính sách và kế hoạch Ban Tổng Giám đốc triển khai đã giúp Công ty đạt được một số kết quả đáng kể trong năm vừa qua. Bên cạnh đó, Ban Tổng Giám đốc cũng đã thể hiện sự quan tâm đến các giá trị đạo đức và trách nhiệm xã hội của Công ty, đảm bảo rằng các hoạt động của Công ty được thực hiện theo đúng quy định pháp luật và có tác động tích cực đến cộng đồng.
- Trong 2022, các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc đã được tuân thủ theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị công ty, phân cấp thẩm quyền, và các quy định khác trong Công ty. Tuy nhiên, Hội đồng quản trị cũng nhận thấy một số khó khăn và thách thức trong quá trình thực hiện các kế hoạch và chiến lược của Ban Tổng Giám đốc. Chúng tôi kỳ vọng Ban Tổng Giám đốc sẽ tiếp tục nỗ lực để khắc phục các khó khăn này và đưa công ty phát triển thêm mạnh mẽ trong tương lai.

Kế hoạch, định hướng của HĐQT:

Trong 08 năm hình thành và phát triển, Sunshine Homes đã có những bước tiến vượt bậc và khẳng định được tên tuổi trên thị trường bất động sản. Tuy nhiên, sự vận động không ngừng của thị trường đòi hỏi các doanh nghiệp phải liên tục thay đổi để thích nghi. Trong bối cảnh những năm qua thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn, Công ty phải có những điều chỉnh linh hoạt, thay đổi về mặt chiến lược để phát triển bền vững.

Mục tiêu chính trong định hướng phát triển của HĐQT trong năm 2023 giai đoạn 2021-2025

- Tăng trưởng doanh số và lợi nhuận:** Đặt mục tiêu tăng trưởng doanh số và lợi nhuận một cách ổn định trong các năm tiếp theo, đồng thời tập trung vào việc phát triển các dự án bất động sản tiềm năng.
- Đa dạng hóa sản phẩm:** Từ việc tập trung vào nhà ở, doanh nghiệp mong muốn đẩy mạnh phát triển các sản phẩm bất động sản khác như văn phòng, căn hộ dịch vụ, biệt thự, nhà hàng khách sạn, trung tâm thương mại, khu công nghiệp... Điều này giúp tăng khả năng chống chịu rủi ro và đa dạng hóa nguồn thu.
- Mở rộng thị trường:** Chú trọng phát triển thị trường mới, mở rộng quy mô kinh doanh và đưa sản phẩm bất động sản đến khách hàng ở các địa phương trong nước.
- Đầu tư công nghệ:** Áp dụng công nghệ vào quản lý, xây dựng, bán hàng và quảng bá thương hiệu, giúp nâng cao năng suất lao động, tối ưu chi phí và nâng cao chất lượng sản phẩm.
- Đổi mới sản phẩm và dịch vụ:** Tạo ra sản phẩm và dịch vụ mới, đáp ứng nhu cầu thị trường và phù hợp với xu hướng của thời đại. Điều này giúp tạo ra giá trị khác biệt so với các đối thủ cạnh tranh.
- Chú trọng đạo đức kinh doanh và trách nhiệm xã hội:** Công ty bất động sản cần chú trọng đạo đức kinh doanh và trách nhiệm xã hội, đồng thời thực hiện các chính sách hỗ trợ và đóng góp cho cộng đồng nhằm góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân.

2.4.2. Kiện toàn bộ máy Quản trị

- Năm 2022 là một năm khởi đầu của Sunshine Homes sau khi trở thành công ty đại chúng. Đây cũng là năm để Sunshine Homes bắt đầu có những cơ hội tốt hơn trong việc kết nối những nhà đầu tư triển vọng, mang lại nguồn lực mạnh mẽ để Công ty chuyển mình trong

thời đại số. Ban Lãnh đạo đã liên tục đánh giá và thay đổi nhằm đưa Công ty phát triển theo định hướng bền vững, đảm bảo tính minh bạch và xuyên suốt trong công tác Quản trị - Điều hành.

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

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bắt đầu/ không còn là thành viên HĐQT/BĐH	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
I. Hội đồng quản trị				
1	Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	16/06/2021	
2	Đỗ Thị Định	Thành viên	16/06/2021	
3	Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Thành viên	16/06/2021	
4	Nguyễn Xuân Anh	Thành viên HĐQT không điều hành	23/10/2020	
5	Lương Thành Long	Thành viên HĐQT độc lập	23/10/2020	
II. Ban Điều hành				
1	Đỗ Thị Định	Tổng Giám đốc	16/06/2021	
2	Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	16/06/2021	
3	Bùi Văn Tư	Phó Tổng Giám đốc	16/06/2021	08/03/2023
4	Dương Thị Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc	01/09/2020	28/06/2022
5	Nguyễn Thị Thanh Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	18/10/2021	
6	Hoàng Thị Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc	08/03/2023	

2.4. BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

2.4.3. Hoạt động Hội đồng quản trị

HĐQT trong năm 2022 đã thực hiện triển khai các vấn đề đã được ĐHCĐ thông qua và đưa ra nhiều chiến lược, kế hoạch hỗ trợ Ban Điều hành kịp thời ứng phó với những biến động của thị trường vĩ mô và ngành Bất động sản. Thông qua các cuộc họp định kỳ và bất thường bằng nhiều hình thức cả trực tiếp và trực tuyến, HĐQT đã ban hành nhiều nghị quyết liên quan đến các vấn đề Quản trị, Tài chính, Nhân sự... Mọi quyết định của HĐQT đều được cân nhắc một cách cẩn trọng, tuân thủ pháp luật hiện hành, đảm bảo tính khách quan, minh bạch, tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông, nhà đầu tư và các bên liên quan.

Chi tiết các Nghị quyết Hội đồng quản trị trong năm 2022

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	01/2022/SSH/NQ-HĐQT	20/01/2022	Họp HĐQT thông qua phương án phân phối cổ phiếu lẻ và cổ phiếu do cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền
2	02/2022/SSH/NQ-HĐQT	26/01/2022	Họp HĐQT thông qua kết quả chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng tăng vốn điều lệ, thay đổi đăng ký kinh doanh, điều lệ tổ chức hoạt động và đăng ký chứng khoán, đăng ký giao dịch bổ sung
3	03/2022/SSH/NQ-HĐQT	01/03/2022	Họp HĐQT thông qua kế hoạch tổ chức cuộc họp ĐHCĐ thường niên năm 2022
4	04/2022/SSH/NQ-HĐQT	16/03/2022	Họp HĐQT thông qua việc góp vốn vào Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Khách sạn & Khu nghỉ dưỡng Matterhorn
5	05/2022/SSH/NQ-HĐQT	23/03/2022	Họp HĐQT phê duyệt chủ trương ký Hợp đồng nguyên tắc mua bán Voucher với CTCP S-Decoro; CTCP Tập đoàn Công nghệ Unicolor
6	06/2022/SSH/NQ-HĐQT	26/03/2022	Họp HĐQT thông qua nội dung hợp, thời gian hợp và tài liệu phục vụ cuộc họp
7	07/2022/SSH/NQ-HĐQT	13/04/2022	Họp HĐQT thông qua việc hủy ngày ĐKCC, gia hạn thời gian họp đại hội
8	08/2022/SSH/NQ-HĐQT	18/04/2022	Họp HĐQT thông qua thay đổi phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng
9	09/2022/SSH/NQ-HĐQT	27/04/2022	Họp HĐQT thông qua việc mua cổ phần CTCP Sao Ánh Dương

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
10	10/2022/SSH/NQ-HĐQT	04/05/2022	Họp HĐQT thông qua kế hoạch tổ chức cuộc họp ĐHCĐ thường niên năm 2022
11	11/2022/SSH/NQ-HĐQT	27/05/2022	Họp HĐQT thông qua nội dung hợp, thời gian hợp và tài liệu phục vụ cuộc họp
12	12/2022/SSH/NQ-HĐQT	17/06/2022	Họp HĐQT thông qua việc sửa đổi, bổ sung tài liệu họp Đại hội 2022
13	13/2022/SSH/NQ-HĐQT	28/06/2022	Họp HĐQT thông qua việc miễn nhiệm Phó Tổng Giám đốc Bà Dương Thị Thu Hiền
14	14/2022/SSH/NQ-HĐQT	29/06/2022	Họp HĐQT thông qua việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Khách sạn & Khu nghỉ dưỡng Matterhorn
15	15/2022/SSH/NQ-HĐQT	29/06/2022	Họp HĐQT thông qua Hợp đồng cung cấp dịch vụ quản trị với Công ty CP Sao Ánh Dương
16	16/2022/SSH/NQ - HĐQT	21/07/2022	Họp HĐQT thông qua Hợp đồng cung cấp dịch vụ quản trị với Công ty CP Quản lý & Vận hành S - Service
17	17/2022/SSH/NQ - HĐQT	17/09/2022	Họp HĐQT thông qua nhận chuyển nhượng thêm cổ phần tại Công ty CP Sao Ánh Dương
18	18/2022/SSH/NQ - HĐQT	12/10/2022	Họp HĐQT thông qua Hợp đồng cung cấp dịch vụ quản trị với Công ty CP Tập đoàn Công nghệ Unicolor
19	19/2022/SSH/NQ - HĐQT	16/12/2022	Nghị quyết HĐQT thông qua trả cổ tức bằng cổ phiếu
20	20/2022/SSH/NQ - HĐQT	28/12/2022	Họp HĐQT thông qua cung cấp dịch vụ theo dõi sức khỏe với Công ty CP Đầu tư công nghệ Unicolor
21	21/2022/SSH/NQ - HĐQT	30/12/2022	Họp HĐQT thông qua cung cấp dịch vụ in lịch Tết
22	22/2022/SSH/NQ - HĐQT	30/12/2022	Họp HĐQT thông qua cho thuê/sử dụng thương hiệu của Công ty CP Tập đoàn Sunshine

2.4. BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Thù lao, thưởng cho Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát năm 2022 đã được Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2022 thông qua và chi trả như sau:

STT	Họ tên	Chức danh	Thù lao/tháng (VNĐ)	Số tháng làm việc	Tổng thù lao (VNĐ)
1	Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	20.000.000	12	240.000.000
2	Đỗ Thị Định	Thành viên HĐQT	10.000.000	12	120.000.000
3	Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Thành viên HĐQT	10.000.000	12	120.000.000
4	Nguyễn Xuân Anh	Thành viên HĐQT	10.000.000	12	120.000.000
5	Lương Thành Long	Thành viên HĐQT độc lập	10.000.000	12	120.000.000
6	Nguyễn Thị Thu Thủy	Trưởng Ban KSNB	10.000.000	12	120.000.000
7	Nguyễn Hoàng Anh	Trưởng Ban KSNB	5.000.000	12	60.000.000
8	Trần Đăng Khoa	Trưởng Ban KSNB	5.000.000	12	60.000.000
Tổng			80.000.000		960.000.000

2.5. QUẢN TRỊ RỦI RO

2.5.1. Quản trị rủi ro

- Quản trị rủi ro là quá trình quản lý các nguy cơ tiềm ẩn và giảm thiểu các rủi ro có thể xảy ra trong hoạt động kinh doanh của một doanh nghiệp. Trong lĩnh vực bất động sản, các rủi ro có thể làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh và lợi nhuận của doanh nghiệp, chính vì vậy, quản trị rủi ro luôn đóng vai trò tất yếu trong quá trình hoạch định chiến lược và quản trị doanh nghiệp. Trong bối cảnh nền kinh tế thị trường, với xu thế toàn cầu hóa - hội nhập, tình hình kinh tế - tài chính luôn không ngừng biến động, bị ảnh hưởng bởi vô vàn các điều kiện ngoại cảnh. Nhận thức rõ được tầm quan trọng của việc quản trị rủi ro của một doanh nghiệp, HĐQT và Ban TGD Công ty luôn phối hợp chặt chẽ với các phòng, ban chuyên môn trong công tác quản trị rủi ro nhằm giảm thiểu giảm thiểu rủi ro, phân tích đầy đủ rủi ro, tối ưu hóa tương quan giữa rủi ro và cơ hội, và chấp nhận rủi ro trong phạm vi cho phép của Công ty. Nhờ đó Công ty chọn lọc và chấp nhận rủi ro một cách thận trọng và có kiểm soát cho những mục tiêu kinh doanh hợp lý. Hội đồng quản trị và Ban TGD Công ty đã chỉ đạo tích cực xây dựng hệ thống Khung và Chính sách quản trị rủi ro trong năm 2022 nhằm hướng đến mục tiêu:
 - Giữ vững cam kết và nâng cao hiệu quả hoạt động để đáp ứng kỳ vọng của các cổ đông, nhà đầu tư, khách hàng, đối tác và các đơn vị, cá nhân đã và đang tin tưởng đồng hành cùng Công ty.
 - Hỗ trợ nâng cao khả năng thực hiện thành công các mục tiêu chiến lược và kinh doanh, đảm bảo tăng trưởng về doanh thu và thành công trong dài hạn.
 - Xây dựng một môi trường và văn hóa làm việc minh bạch, chuyên nghiệp, hiệu quả và có trách nhiệm.
- Quy trình quản trị rủi ro**
- Bước 1:** Thiết lập phạm vi, bối cảnh, tiêu chí
- Bước 2:** Đánh giá rủi ro
- Bước 3:** Trao đổi thông tin và tham vấn
- Bước 4:** Xử lý rủi ro
- Bước 5:** Kiểm tra, rà soát
- Bước 6:** Ghi nhận

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

Rủi ro thị trường

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

Biện pháp quản trị

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

Rủi ro kinh doanh và tài chính

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

Biện pháp quản trị

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

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

- Nghiên cứu cẩn trọng trong khâu tiền khả thi.

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

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

Biện pháp quản trị

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

2.6. BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT

2.6.1. Công tác đã thực hiện trong năm 2022

- Trong năm 2022, Ban Kiểm soát đã tổ chức 02 cuộc họp để đánh giá hoạt động của Công ty gồm:
 - + Đánh giá hoạt động kinh doanh của Công ty thông qua thẩm định Báo cáo tài chính năm 2021;
 - + Thẩm tra, đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty 6 tháng đầu năm 2022 và kế hoạch triển khai hoạt động của Ban Kiểm soát trong 6 tháng cuối năm 2022.
- Đại diện Ban Kiểm soát đã tham dự các cuộc họp Hội đồng quản trị Công ty. Trong các cuộc họp, đại diện Ban Kiểm soát thảo luận, tham gia ý kiến với HĐQT và Ban Điều hành về những vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty.
- Ban Kiểm soát đã tiến hành kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật và của Công ty trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc.
- Xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và của Công ty.
- Thẩm tra các Báo cáo tài chính nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính, tuân thủ các chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, các quy định của pháp luật hiện hành.
- Kiểm soát việc tuân thủ các quy định về công bố thông tin của Công ty theo các quy định của pháp luật.
- Thực hiện các công tác khác theo chức năng, nhiệm vụ.

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

Ban Kiểm soát, Hội đồng quản trị và Ban Điều hành đều có trách nhiệm đảm bảo hoạt động của Công ty được thực hiện một cách hợp pháp, minh bạch và có hiệu quả. Để đảm bảo sự phối hợp trong việc thực hiện trách nhiệm này, Ban Kiểm soát, Hội đồng quản trị và Ban Điều hành đã có các hoạt động như sau:

- Ban Kiểm soát thông báo cho Hội đồng quản trị, Ban Điều hành về kết quả kiểm toán và tình trạng tài chính của Công ty, cũng như các vấn đề liên quan đến tuân thủ pháp luật và quy định về quản trị doanh nghiệp. Hội đồng quản trị, Ban Điều hành cũng thông báo cho Ban Kiểm soát về các quyết định quan trọng liên quan đến chiến lược, tài chính và quản trị Công ty.
- Ban Kiểm soát và Hội đồng quản trị cũng có sự phối hợp trong việc phê duyệt các chính sách và quy trình quản trị, đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật và quy định nội bộ của công ty. Các cuộc họp và phiên họp định kỳ cũng cung cấp cho Ban Kiểm soát và Hội đồng quản trị cơ hội để thảo luận và giải quyết các vấn đề quan trọng liên quan đến hoạt động của Công ty.
- Chủ động phối hợp chặt chẽ và thường xuyên với HĐQT và Ban Tổng Giám đốc.
- Ban Kiểm soát nhận được các tài liệu, thông tin theo quy định của Luật Doanh nghiệp (về quyền được cung cấp thông tin của Ban Kiểm soát): Các phiếu xin ý kiến, Tờ trình Hội đồng quản trị, các Biên bản họp, Nghị quyết của HĐQT Công ty đều được cung cấp cho Ban Kiểm soát cùng thời điểm và theo phương thức như đối với thành viên HĐQT.
- Ban Kiểm soát được Ban Điều hành cung cấp thông tin liên quan đến hoạt động của Công ty trong năm khi có yêu cầu bằng văn bản.
- Tham gia đóng góp ý kiến với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc trong công tác điều hành thực hiện các mục tiêu kinh doanh của Công ty.

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

Đối với HĐQT

- Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp định kỳ và bất thường theo quy định của Điều lệ, quy chế tổ chức và hoạt động của HĐQT Công ty. Trong năm 2022, HĐQT đã tổ chức 22 cuộc họp, ban hành 22 Nghị quyết. Các cuộc họp đều được ghi nhận bằng biên bản. Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT ban hành đúng trình tự, đúng thẩm quyền và phù hợp căn cứ pháp lý theo quy định của pháp luật và của Công ty.
 - Thông qua chương trình ĐHCĐ thường niên năm 2022 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022.
 - Thông qua việc góp vốn, đầu tư, chuyển nhượng các khoản đầu tư của Công ty tại các công ty con, công ty liên kết như: Góp vốn vào Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Khách sạn và Nghỉ dưỡng Matterhorn; nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương; chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Khách sạn và Nghỉ dưỡng Matterhorn...
 - Thông qua giao dịch với các bên liên quan.
 - Miễn nhiệm, bổ nhiệm nhân sự thuộc Ban Điều hành.
- Trong năm 2022, Hội đồng quản trị đã thảo luận và quyết định một số vấn đề quan trọng liên quan đến hoạt động của công ty như sau:
 - Quyết định phê duyệt đơn vị kiểm toán thực hiện soát xét và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022.
 - Các công việc khác theo thẩm quyền.

- Quyết định phê duyệt đơn vị kiểm toán thực hiện soát xét và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022.

- Các công việc khác theo thẩm quyền.

Năm 2022, Công ty không có sự thay đổi về nhân sự Hội đồng quản trị.

Do vậy, Ban Kiểm soát đánh giá HĐQT đã hoàn thành vai trò hoạch định chiến lược, chính sách, giám sát mọi hoạt động kinh doanh, giám sát quản lý tài chính, quản lý rủi ro của Công ty đảm bảo sự trung thực minh bạch của báo cáo tài chính, đặc biệt là trong bối cảnh nền kinh tế có nhiều biến động.

Đối với Ban Tổng Giám đốc

- Ban Tổng Giám đốc đã điều hành và tổ chức các hoạt động sản xuất, kinh doanh theo đúng điều lệ, các quy định, quy chế và định hướng mà ĐHCĐ, Hội đồng quản trị Công ty đã phê duyệt.
- Trong năm, Ban Kiểm soát không nhận được bất cứ khiếu kiện, khiếu nại nào liên quan đến công tác điều hành của Ban Tổng Giám đốc.

2.6.4. Đánh giá kết quả kinh doanh

- Tổng doanh thu năm 2022 là 2.396,46 tỷ đồng, tăng 122 tỷ đồng tương đương 105,4% so với năm 2021 và đạt 79,88% so với kế hoạch đề ra năm 2022.
- Lợi nhuận sau thuế năm 2022 là 329,3 tỷ đồng, tăng 6,52 tỷ đồng tương đương 102,0% so với năm 2021 và đạt 82,32% so với kế hoạch đề ra năm 2022.

Nhìn chung trong năm 2022, ngành Xây dựng, Bất động sản gặp nhiều khó khăn nên nền kinh tế có nhiều biến động. Trong bối cảnh khó khăn trên, những kết quả đã đạt được của Công ty trong năm 2022 là rất đáng ghi nhận.

STT	Nội dung	Thực hiện năm 2021	Kế hoạch năm 2022	Thực hiện năm 2022	TH/KH 2022	TH2022/TH2021 (%)
(1)	(2)	(5)	(4)	(5)	(5) (4)	(5) (3)
1	Tổng doanh thu (tỷ đồng)	2.274,5	3.000	2.396,46	79,88%	105,4%
2	Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	322,7	400	329,3	82,32%	102,0%

2.6. BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT

2.6.5. Đánh giá một số chỉ tiêu tài chính

1.1 Cơ cấu tài sản

Tổng tài sản của Công ty là 19.326,9 tỷ đồng, tăng 9.573,8 tỷ đồng, tương đương tăng 98,16% so với cùng kỳ năm trước, trong đó TSNH chiếm 41% tổng TS, TSDH chiếm 59,3% Tổng TS.

1.2 Cơ cấu vốn

- Tổng nguồn vốn của Công ty là 19.326,9 tỷ đồng, gồm các khoản mục sau:
 - Tổng nợ phải trả là 14.056,3 tỷ đồng, chiếm 72,7% tổng nguồn vốn.
 - Vốn chủ sở hữu của Công ty là 5.271,7 tỷ đồng, bằng 27,3% tổng nguồn vốn.

1.3 Về khả năng thanh toán

- Trong năm 2022, Công ty vẫn đảm bảo nguồn để đáp ứng thanh toán nghĩa vụ trả nợ ngắn hạn đảm bảo hoạt động ổn định, đời sống người lao động được duy trì.

1.4 Về tỷ suất sinh lời

- Lợi nhuận trước thuế/Doanh thu thuần đạt 51,2%.
- Lợi nhuận trước thuế/Vốn góp của chủ sở hữu (ROE) đạt 9,35%.

1.5 Về giao dịch giữa Công ty và Bên liên quan

- Giao dịch với Bên liên quan phát sinh trong năm đã được thuyết minh theo Báo cáo tài chính năm 2022 đã kiểm toán. Các giao dịch đã được xem xét, phê duyệt theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty.

1.6 Một số chỉ tiêu tài chính trong năm 2022

Một số chỉ tiêu tài chính trong năm 2022 cụ thể như sau:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2022	Năm 2021
1	Chỉ tiêu về cơ cấu tài sản			
	Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	40,7%	48,6%
	Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	59,3%	51,37%
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
	Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	72,7%	73,4%
	Nguồn vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	27,3%	26,6%
3	Khả năng thanh toán			
	Khả năng thanh toán nhanh = (Tiền và các khoản tương đương tiền + các khoản phải thu + các khoản đầu tư ngắn hạn)/(Nợ ngắn hạn)	Lần	1,17	0,96
	Khả năng thanh toán hiện hành = Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	Lần	1,55	1,28
4	Tỷ suất sinh lời			
	Lợi nhuận trước thuế/Doanh thu thuần	%	51,2%	30%
	Lợi nhuận trước thuế/Vốn góp của chủ sở hữu	%	11,7%	16,2%

2.6.6. Kiến nghị

Qua kiểm tra đánh giá hoạt động của Công ty, Ban Kiểm soát có các ý kiến đề xuất như sau:

- Năm 2023 được dự báo là năm nền kinh tế thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng sẽ gặp nhiều khó khăn. Do đó để có thể hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2023, Ban Kiểm soát đề nghị Hội đồng quản trị cần có thêm những biện pháp mới, chỉ đạo mới hiệu quả hơn để định hướng kế hoạch hành động cho Ban Điều hành.
- Đầu tư vào công nghệ để tăng cường hiệu quả và tính cạnh tranh của hoạt động kinh doanh, bao gồm sử

dụng công nghệ thông tin và tự động hóa quy trình kinh doanh.

- Tạo ra một môi trường làm việc tích cực để tăng cường sự hài lòng, sự cam kết và nâng cao hiệu suất làm việc của nhân viên.
- Tiếp tục hoàn thiện cơ cấu tổ chức và tăng cường hoạt động của Phòng Kiểm toán nội bộ để thực hiện nhiệm vụ thanh kiểm soát rủi ro, đưa ra các kiến nghị nhằm hoàn thiện hệ thống và thực hiện các nhiệm vụ khác theo phân công của Ban Kiểm soát.



2.7. THÔNG TIN CỔ PHIẾU VÀ QUAN HỆ CỔ ĐÔNG

2.7.1. Thông tin về cổ phiếu diễn biến 2022

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

- Mã cổ phiếu: SSH
- SLCP đang giao dịch: 375.000.000 cổ phiếu
- SLCP đang lưu hành: 375.000.000 cổ phiếu

2.7.2. Quá trình tăng vốn

Thời gian	Vốn điều lệ (Tỷ đồng)	Chi tiết
04/06/2015	100,00	Góp vốn thành lập
29/01/2016	500,00	Phát hành cho cổ đông hiện hữu
29/10/2018	2.500,00	Phát hành cho cổ đông hiện hữu
08/02/2022	3.750,00	Phát hành cho cổ đông hiện hữu

2.7.3. Cơ cấu cổ đông (tại ngày 28/3/2023)

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	
				Cá nhân	Tổ chức
1	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% trở lên)	266.250.000	71	2	0
	Trong nước	266.250.000	71	2	0
	Nước ngoài	0	0	0	0
2	Cổ đông khác	108.750.000	29	236	0
	Trong nước	108.750.000	28.999	234	1
	Nước ngoài	2.900	0.001	1	0
3	Tổng cộng	375.000.000	100	243	0
	Trong nước	374.997.100	99.999	243	0
	Nước ngoài	2.900	0.001	0	0

Giao dịch cổ phiếu của Cổ đông lớn, Người nội bộ và Người có liên quan trong năm 2022

STT	Đối tượng	Quan hệ với Công ty	SLCP sở hữu đầu kỳ		SLCP sở hữu cuối kỳ		Lý do
			SLCP	Tỷ lệ	SLCP	Tỷ lệ	
I Cổ đông lớn							
1	Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	162.500.000	65%	243.750.000	65%	Thực hiện quyền mua
2	Đỗ Văn Trường	Em ruột của Ông Đỗ Anh Tuấn	15.000.000	6%	22.500.000	6%	Thực hiện quyền mua
II Người nội bộ							
1	Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	162.500.000	65%	243.750.000	65%	Thực hiện quyền mua
2	Đỗ Thị Định	Thành viên HĐQT/ TGD/ Người ĐD theo pháp luật	4.479.000	1,79%	6.718.500	1,79%	Thực hiện quyền mua
3	Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Thành viên HĐQT/ Phó TGD	100.000	0,04%	150.000	0,04%	Thực hiện quyền mua
4	Nguyễn Thị Phương Loan	Kế toán trưởng/ Người được UQ CBTT	20.000	0,01%	30.000	0,01%	Thực hiện quyền mua
5	Lương Thành Long	Thành viên HĐQT độc lập	1.000.000	0,4%	1.500.000	0,4%	Thực hiện quyền mua
6	Bùi Văn Tư	Phó Tổng Giám đốc	1.000.000	0,4%	1.500.000	0,4%	Thực hiện quyền mua

2.7. THÔNG TIN CỔ PHIẾU VÀ QUAN HỆ CỔ ĐÔNG

Giao dịch cổ phiếu của Cổ đông lớn, Người nội bộ và Người có liên quan trong năm 2022

STT	Đối tượng	Quan hệ với Công ty	SLCP sở hữu đầu kỳ		SLCP sở hữu cuối kỳ		Lý do
			SLCP	Tỷ lệ	SLCP	Tỷ lệ	
III Người có liên quan							
7	Đỗ Văn Bắc	Em ruột của Bà Đỗ Thị Định	2.500.000	1%	3.750.000	1%	Thực hiện quyền mua
8	Nguyễn Đình Đức	Em rể của Bà Đỗ Thị Định	500.000	0,20%	750.000	0,20%	Thực hiện quyền mua
9	Đỗ Văn Trường	Em ruột của Ông Đỗ Anh Tuấn	15.000.000	6%	22.500.000	6%	Thực hiện quyền mua
10	Đỗ Thị Hồng Nhung	Em ruột của Ông Đỗ Anh Tuấn	2.500.000	1%	3.750.000	1%	Thực hiện quyền mua
11	Trần Đình Phương	Người phụ trách quản trị công ty	31.000	0,01%	46.500	0,01%	Thực hiện quyền mua

2.7.4. Hoạt động Quan hệ Cổ đông và Nhà đầu tư năm 2022

Là một Công ty đại chúng, Sunshine Homes luôn hướng đến sự minh bạch, công bằng và đầy đủ trong các hoạt động quan hệ Cổ đông. Ngay từ những ngày đầu, lợi ích cổ đông luôn được Công ty đặt lên hàng đầu, với phương châm luôn bảo đảm tính trung thực, minh bạch và thống nhất trong việc cung cấp thông tin và giải đáp câu hỏi cho Cổ đông, nhà đầu tư, chuyên gia phân tích và các bên liên quan. Bảo đảm tất cả Cổ đông được đối xử bình đẳng, bất kể là Cổ đông nhỏ lẻ hay tổ chức, trong nước hay nước ngoài.

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

2.7.5. Định hướng năm 2023

- Xây dựng và cải thiện các kênh giao tiếp với các bên liên quan, chủ động cung cấp thông tin ra thị trường.
- Tăng cường gặp gỡ, tìm hiểu nhu cầu của các nhà đầu tư, qua đó tìm hiểu các cơ hội hợp tác với các nhà đầu tư trong nước và quốc tế.
- Nâng cao chất lượng đối với các Báo cáo thường niên, Báo cáo phát triển bền vững, Báo cáo quản trị Công ty, Báo cáo phân tích.
- Chú trọng công tác đào tạo, bồi dưỡng thêm về các nghiệp vụ quản trị Công ty.





SUNSHINE HOMES

03

BÁO CÁO BAN TGD

Hoạt động Kinh doanh năm 2022

- 3.1. Tổng quan thị trường ngành Bất động sản tại Việt Nam năm 2022 và Triển vọng năm 2023
- 3.2. Phân tích tình hình tài chính
- 3.3. Các dự án đang, sắp triển khai
- 3.4. Định hướng phát triển Sunshine Homes 2021 - 2025

3.1. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN TẠI VIỆT NAM NĂM 2022 VÀ TRIỂN VỌNG NĂM 2023

Tổng quan năm 2022

Năm 2022 được coi là một năm đầy biến động đối với thị trường bất động sản, khi đầu năm thị trường chứng kiến những tăng trưởng rõ ràng, theo đà phục hồi của nền kinh tế, nhưng trạng thái lại chuyển sang trầm lắng, ảm đạm hơn từ giai đoạn giữa năm.

Quý I năm 2022, nền kinh tế đánh dấu bước chuyển biến rõ ràng sau khi triển khai thực hiện Nghị quyết số 128/NQ-CP ngày 11/10/2021 về thích ứng an toàn, linh hoạt, kiểm soát hiệu quả dịch Covid-19 và Nghị quyết số 11/NQ-CP ngày 30/01/2022 của Chính phủ về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội, mở đầu cho xu hướng phục hồi và tăng trưởng trở lại của hầu hết các ngành, lĩnh vực, cũng chính là nền tảng quan trọng giúp thị trường bất động sản “vực dậy” sau thời gian dài trầm lắng do dịch bệnh. Khoảng đầu năm 2022, bất động sản đã vươn lên vị trí số 2 thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài, đạt gần 600 triệu USD. Giá trị M&A bất động sản quý I/2022 cũng cao nhất trong vòng 5 năm qua. Cụ thể, trong 3 tháng đầu năm, giới doanh nghiệp bất động sản đã chi gần 1 tỷ USD để thầu tóm các dự án, gần bằng con số ghi nhận được suốt cả năm 2017, 2018. Ngoài ra, quý

I/2022 cũng chứng kiến tình trạng sốt đất cục bộ tại một số địa phương có thông tin quy hoạch hạ tầng như sân bay, khu công nghiệp, cầu đường... xuất hiện nhiều chủ đầu tư, dự án bất động sản mở bán hoặc lên kế hoạch mở bán trong thời gian ngắn; sự quan tâm và lượng giao dịch bất động sản cũng tăng dần theo tháng và ở hầu hết các phân khúc của thị trường.

Tuy nhiên, kể từ cuối quý II năm 2022, thị trường bất động sản đã bắt đầu biểu hiện dấu hiệu suy giảm. Sự thắt chặt các chính sách tín dụng và trái phiếu doanh nghiệp đã khiến tâm lý chung của các nhà đầu tư trở nên e ngại, mọi giao dịch bị trì hoãn. Tình hình này kéo dài đến hết nửa cuối năm 2022, một phần không nhỏ khiến cộng đồng doanh nghiệp bất động sản suy giảm, thu hẹp quy mô đầu tư, cắt giảm nhân sự, nhiều công ty buộc phải cho nhân viên nghỉ Tết sớm. Tính chung cả năm 2022, nguồn cung ra thị trường giảm mạnh, chỉ đạt khoảng 48.500 sản phẩm, tương đương 90% so với năm 2021 - năm mà ngành Bất động sản chịu ảnh hưởng nặng nề bởi dịch bệnh và các chính sách đóng cửa.

Triển vọng năm 2023

Năm 2023 được dự báo sẽ là một năm phục hồi đối với ngành Bất động sản nói riêng và nền kinh tế nói chung, với kỳ vọng có thể tháo gỡ được những vướng mắc pháp lý và khơi thông nguồn vốn để các dự án được đẩy nhanh tiến độ, đưa nguồn cung mới bổ sung vào thị trường.

Cuối năm 2023 cũng được đánh giá sẽ là năm khởi sắc trở lại của thị trường tài chính, từ đó thúc đẩy dòng vốn chảy vào thị trường bất động sản, giúp các doanh nghiệp vượt qua khó khăn, hướng tới mục tiêu phát triển bền vững và ổn định ở các giai đoạn sau. Cụ thể ở hai quý đầu năm 2023, Chính phủ bước đầu đã có các động thái tháo gỡ để nhà đầu tư và doanh nghiệp có thể có những tiếng nói chung, giúp cho doanh nghiệp có cơ hội tốt hơn trong việc cân đối nguồn vốn dài hạn đã đầu tư dự án.

Bên cạnh đó, các doanh nghiệp sẽ dần thích nghi, làm quen với những quy định mới về việc phát hành trái phiếu và các kênh huy động, từ đó đẩy mạnh nguồn cung tiền tệ, tạo đà phát triển trở lại.

3.2. PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài chính	Đơn vị	2021	2022	Tăng trưởng (%)
Tổng giá trị tài sản	Tỷ đồng	9.753,2	19.326,9	98,16
Vốn chủ sở hữu	Tỷ đồng	2.591,3	5.270,7	103,4
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	Tỷ đồng	1.352,7	858,3	(36,55)
Doanh thu hoạt động tài chính	Tỷ đồng	921,7	1.538,1	66,9
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	405,9	439,2	8,2
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	322,7	329,3	2,02

- **Tổng tài sản** năm 2022 đạt 19.326,9 tỷ đồng, tăng 98,16% so với năm 2021, chủ yếu là do tăng mạnh mảng Đầu tư tài chính dài hạn.
- **Vốn chủ sở hữu** năm 2022 là 5.270,7 tỷ đồng, tăng 103,4% so với năm 2021.
- **Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ** năm 2022 đạt 858,3 tỷ đồng, giảm 36,55% so với năm 2021.
- **Doanh thu hoạt động tài chính** đạt 1.538,1 tỷ đồng, tăng trưởng mạnh 66,9% so với năm 2021.
- **Lợi nhuận trước thuế và lợi nhuận sau thuế** đều lần lượt tăng trưởng ở mức là 8,2% và 2,02% so với cùng kỳ năm trước.

3.2. PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

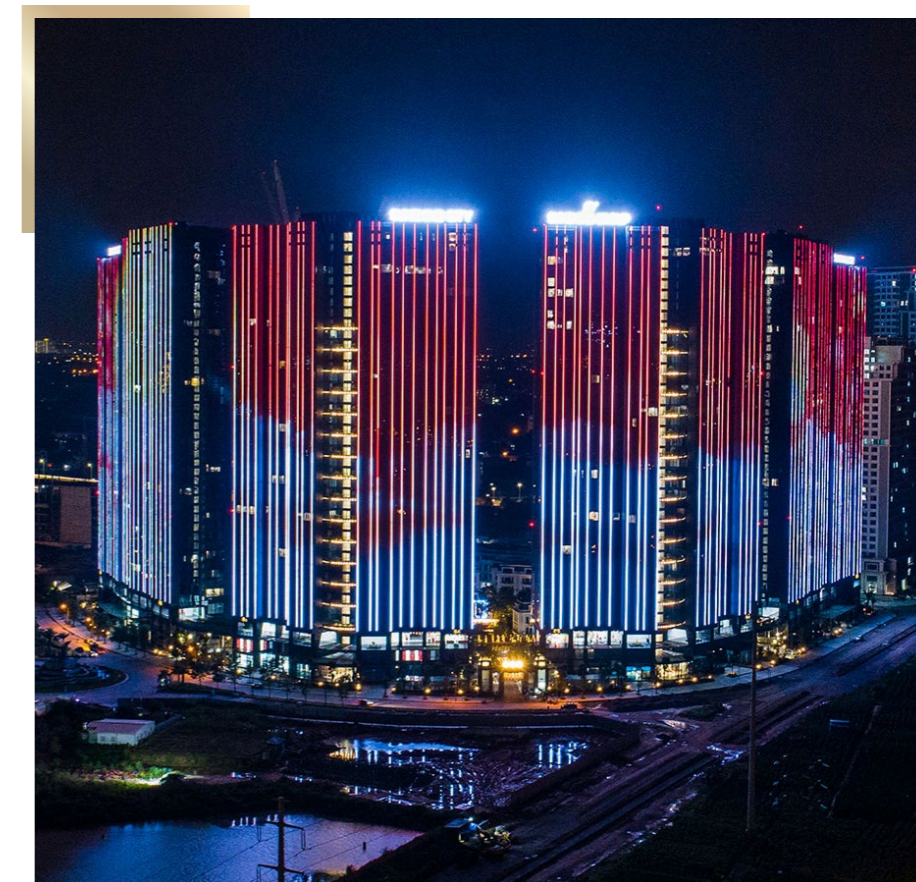
STT	Chỉ tiêu		2022	2021
1	Chỉ tiêu về cơ cấu tài sản			
	Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	40,7%	48,6%
	Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	59,30%	51,37%
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
	Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	72,7%	73,4%
	Nguồn vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	27,3%	26,6%
3	Khả năng thanh toán			
	Khả năng thanh toán nhanh = (Tiền và các khoản tương đương tiền + các khoản phải thu + các khoản đầu tư ngắn hạn)/(Nợ ngắn hạn)	Lần	1,17	0,96
	Khả năng thanh toán hiện hành = Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	Lần	1,55	1,28
4	Tỷ suất sinh lời			
	Lợi nhuận trước thuế/Doanh thu thuần	%	51,2%	30%
	Lợi nhuận trước thuế/Vốn góp của chủ sở hữu	%	11,7%	16,2%

3.3. CÁC DỰ ÁN ĐANG, SẮP TRIỂN KHAI



Dự án Sunshine Center

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



Dự án Sunshine City

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

3.3. CÁC DỰ ÁN ĐANG, SẮP TRIỂN KHAI



Dự án
Sunshine Garden

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



Dự án
**Sunshine Capital
Tay Thang Long**

- **Vị trí:** Hà Nội
- **Diện tích:** 13.001 m²
- **Quy mô:** 32 lô liền kề và 16 lô biệt thự (48 sản phẩm)
- **Năm bàn giao:** 2023

Dự án
Sunshine Palace

- **Vị trí:** Hà Nội
- **Diện tích:** 3.778 m²
- **Quy mô:** 1 tòa cao 26 tầng; Số lượng căn hộ 383 căn
- **Năm bàn giao:** 2018



3.4. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES GIAI ĐOẠN 2021 - 2025

Trong 08 năm hình thành và phát triển, Sunshine Homes đã có những bước tiến vượt bậc và khẳng định được tên tuổi trên thị trường bất động sản. Tuy nhiên, sự vận động không ngừng của thị trường đòi hỏi các doanh nghiệp phải liên tục thay đổi để thích nghi. Mục tiêu chính trong định hướng phát triển Sunshine Homes giai đoạn 2021-2025 sẽ tập trung vào củng cố nền tảng, phát triển sản phẩm, quỹ đất, quản lý dự án và thi công chuyên nghiệp, đẩy mạnh phát triển và thâm nhập sâu hơn vào thị trường cốt lõi, và hoàn thiện chuyển đổi số và ứng dụng công nghệ.

SUNSHINE HOMES

Nhà phát triển Bất động sản chuyên nghiệp



Củng cố nền tảng

Tập trung vào việc củng cố nền tảng, đảm bảo các quy trình, hệ thống hoạt động được thực hiện đầy đủ và hiệu quả. Các hoạt động quản lý và vận hành sẽ được tối ưu hóa để đảm bảo chất lượng dịch vụ và sự hài lòng của khách hàng.



Phát triển sản phẩm

Tiếp tục hoàn thiện và nâng cao chất lượng sản phẩm nòng cốt, đồng thời đẩy mạnh việc phát triển các sản phẩm đa dạng hóa để đáp ứng nhu cầu của khách hàng và định vị thương hiệu của Công ty trên thị trường Bất động sản.



Phát triển quỹ đất

Thực hiện tìm kiếm cơ hội mở rộng quỹ đất tại các vị trí chiến lược, đặc biệt tại các tỉnh, thành phố lớn. Điều này giúp đảm bảo nguồn cung đủ và đa dạng cho các sản phẩm bất động sản của Công ty, đồng thời giúp tăng cường vị thế của Công ty trên thị trường.



Quản lý dự án, thi công chuyên nghiệp

Tập trung vào việc quản lý dự án và thi công chuyên nghiệp để đảm bảo chất lượng và tiến độ dự án được thực hiện đầy đủ và hiệu quả. Điều này giúp đảm bảo sự hài lòng của khách hàng và tăng tính cạnh tranh của Công ty trên thị trường.



Đẩy mạnh phát triển

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



Điều kiện hỗ trợ tăng trưởng

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



SUNSHINE HOMES

04

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- 4.1. Chiến lược phát triển bền vững
- 4.2. Các hình thái chính cho việc phát triển bền vững tại Sunshine Homes trong năm 2022
- 4.3. Chính sách về nhân sự và phúc lợi

4.1. CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Sunshine Homes đã và đang phát triển với phương châm trở thành một trong những doanh nghiệp đi đầu về việc phát triển bền vững. Để thực hiện mục tiêu đó, Sunshine Homes luôn hoạch định mọi chiến lược dựa trên 3 cơ sở nền tảng quan trọng, bao gồm: Hoạt động kinh doanh bền vững, Bảo vệ môi trường và Đóng góp cho xã hội. Cụ thể, Công ty nhìn chung đã xác định hướng đi cho mục tiêu này, thông qua các hoạt động:

- Đẩy mạnh các dự án xây dựng tiết kiệm năng lượng và bảo vệ môi trường, phân phối, phát triển những khu đô thị xanh, giảm thiểu tác động xấu đến môi trường, cải thiện chất lượng cuộc sống của cư dân và tạo ra một môi trường sống thân thiện, an toàn cho người dân.
- Cố gắng sử dụng các vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường, giảm thiểu lượng chất thải sinh ra trong quá trình xây dựng trong điều kiện có thể. Đầu tư vào các công nghệ tiên tiến, giảm thiểu tác động xấu đến môi trường và nâng cao hiệu quả kinh doanh.
- Tăng cường trách nhiệm xã hội: Tích cực đóng góp vào các hoạt động xã hội, từ thiện để tạo nên uy tín và tăng cường trách nhiệm xã hội.

4.2. CÁC HÌNH THÁI CHÍNH CHO VIỆC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG TẠI SUNSHINE HOMES TRONG NĂM 2022

4.2.1. Hoàn thiện chuỗi giá trị

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

4.2.2. Đổi mới hệ sinh thái

Từng bước đổi mới hệ sinh thái của doanh nghiệp để tạo nên những sản phẩm/dịch vụ có tác động tích cực lên môi trường và xã hội: xây dựng hệ sinh thái khu đô thị văn minh, tích hợp tạo các giá trị sống an cư - học tập - vui chơi - giải trí cho người dân địa phương và khu vực lân cận, kết nối trường học - siêu thị - giải trí để ngày càng đáp ứng tốt hơn nhu cầu đa dạng của khách hàng...



4.3. CHÍNH SÁCH VỀ NHÂN SỰ VÀ PHÚC LỢI

Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
tổng cộng có 217 cán bộ nhân viên tính đến 31/12/2021
và 179 cán bộ nhân viên tính đến thời điểm 31/12/2022

Việc giảm số lượng CBNV xuất phát từ mục đích Công ty muốn giảm chi phí tài chính và nâng cao chất lượng bộ máy nhân sự, tạo điều kiện duy trì hoạt động qua giai đoạn khó khăn và sẵn sàng cho giai đoạn phát triển theo chu kỳ mới.

STT	Tiêu chí	Năm 2021		Năm 2022	
		Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
I	Theo trình độ lao động	217	100%	179	100%
1	Trình độ trên Đại học	23	10,6%	16	8,9%
2	Đại học	173	79,7%	148	82,7%
3	Cao Đẳng	3	1,5%	7	3,9%
4	Trung cấp chuyên nghiệp	9	4,1%	3	1,7%
5	Lao động phổ thông	9	4,1%	5	2,8%
II	Theo giới tính	217	100%	179	100%
1	Nam	94	43,3%	79	44,1%
2	Nữ	123	56,7%	100	55,9%
III	Theo độ tuổi	217	100%	179	100%
1	Dưới 30	77	35,5%	51	27,5%
2	Từ 30-50	138	63,6%	128	72,5%
3	Trên 50	2	0,9%	0	0%

Chính sách đào tạo và phát triển

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

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



Văn hóa truyền lửa

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



Đào tạo năng lực lãnh đạo

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



Đào tạo năng lực chuyên môn

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



Đào tạo năng lực cốt lõi

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



Đào tạo quy định, quy chế

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



SUNSHINE HOMES

05

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

5.1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng quản trị	Ông Đỗ Anh Tuấn	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 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
	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)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

- 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 hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng 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 tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Ngày 08 tháng 4 năm 2023

5.2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes và các công ty con (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 08 tháng 4 năm 2023, từ trang 05 đến trang 65, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh số 10 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất 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.

Như trình bày tại Thuyết minh số 40 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày 24 tháng 3 năm 2023, các công ty con của Công ty đã hoàn thành chuyển nhượng toàn bộ cổ phần thuộc sở hữu của các công ty này tại Công ty Cổ phần Sunshine AM. Theo đó, kể từ ngày này, Công ty Cổ phần Sunshine AM không còn là công ty con gián tiếp của Công ty.

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 0891-2018-001-1

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

CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 08 tháng 4 năm 2023
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

5.3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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		7.866.453.353.138	4.743.269.209.727
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	155.102.298.088	168.620.224.209
1. Tiền	111		125.102.298.088	168.620.224.209
2. Các khoản tương đương tiền	112		30.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	6.604.333.270	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		6.604.333.270	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.778.288.946.126	3.385.115.383.083
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	258.987.530.114	193.286.824.797
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	84.799.734.426	12.880.911.753
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	3.386.635.500.000	1.695.092.500.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	2.052.845.774.635	1.483.855.146.533
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(4.979.593.049)	-
IV. Hàng tồn kho	140	11	1.820.331.152.127	1.146.388.288.208
1. Hàng tồn kho	141		1.820.331.152.127	1.146.882.611.536
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(494.323.328)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		106.126.623.527	43.145.314.227
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	55.205.341.275	40.488.280.024
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		30.576.239.870	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	20	20.345.042.382	2.657.034.203

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		11.460.495.113.953	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	9	3.322.700.000.000	3.730.000.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	10	400.000.000.000	-
II. Tài sản cố định	220		530.192.081.004	472.657.941.226
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	519.493.921.012	461.759.781.230
- Nguyên giá	222		608.906.004.802	516.239.689.350
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(89.412.083.790)	(54.479.908.120)
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	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	15	166.228.090.405	85.348.552.872
- Nguyên giá	231		665.017.747.218	124.217.486.287
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(498.789.656.813)	(38.868.933.415)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		215.845.617.746	158.297.143.107
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	215.845.617.746	158.297.143.107
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		6.809.272.042.026	563.587.990.491
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252	17	2.805.272.042.026	563.587.990.491
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	17	4.000.000.000	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	6	4.000.000.000.000	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		16.257.282.772	19.861.830
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	16.257.282.772	19.861.830
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		19.326.948.467.091	9.753.180.699.253

5.3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
NỢ PHẢI TRẢ	300		14.056.288.891.883	7.161.840.519.755
I. Nợ ngắn hạn	310		5.086.686.802.716	3.712.568.053.284
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	732.628.606.029	482.650.164.441
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	1.519.763.330.557	1.379.303.398.298
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	20	166.914.999.493	161.162.757.649
4. Phải trả người lao động	314		10.295.923.242	9.238.470.642
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	795.481.313.280	687.116.520.133
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	22	18.915.959.423	15.842.904.834
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	23	1.421.230.670.692	413.467.043.545
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	24	421.456.000.000	563.786.793.742
II. Nợ dài hạn	330		8.969.602.089.167	3.449.272.466.471
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	21	21.499.394.250	12.491.035.036
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	23	4.611.828.501	8.692.427.985
3. Phải trả dài hạn khác	337	24	1.011.300.343.775	-
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		7.924.773.576.824	3.425.648.671.580
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		3.158.759.834	-
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342	26	4.258.185.983	2.440.331.870
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		5.270.659.575.208	2.591.340.179.498
I. Vốn chủ sở hữu	410		5.270.659.575.208	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	421		(320.509.091)	-
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(849.058.027.376)	(791.955.590.152)
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.174.619.082.577	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		310.824.382.680	239.489.171.368
5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		1.195.419.029.098	19.501.069.753
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		19.326.948.467.091	9.753.180.699.253

5.4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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	29	858.351.282.395	1.352.700.107.869
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		56.577.652	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		858.294.704.743	1.352.700.107.869
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	30	617.620.937.879	835.419.451.612
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		240.673.766.864	517.280.656.257
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	32	1.538.161.130.224	921.758.943.178
7. Chi phí tài chính	22	33	1.018.855.898.799	808.762.625.018
- Trong đó: Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	23		732.005.653.374	650.774.577.355
8. Phần lãi trong công ty liên kết	24	17	5.072.118.783	3.801.942.679
9. Chi phí bán hàng	25	34	83.717.702.458	107.477.742.415
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	34	149.936.729.753	104.122.894.471
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		531.396.684.861	422.478.280.210
12. Thu nhập khác	31		2.953.141.245	9.303.475.361
13. Chi phí khác	32	35	95.158.590.768	25.868.541.853
14. Lỗ khác (40=31-32)	40		(92.205.449.523)	(16.565.066.492)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		439.191.235.338	405.913.213.718
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	36	106.771.866.941	83.174.945.057
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	36	3.158.759.834	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		329.260.608.563	322.738.268.661
Trong đó:				
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		310.824.382.680	298.307.865.461
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		18.436.225.883	24.430.403.200
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	37	848	1.193


 Đỗ Ngọc Anh
 Người lập biểu


 Nguyễn Thị Phương Loan
 Kế toán trưởng


 Đỗ Thị Định
 Tổng Giám đốc

Ngày 08 tháng 4 năm 2022


 Đỗ Ngọc Anh
 Người lập biểu


 Nguyễn Thị Phương Loan
 Kế toán trưởng


 Đỗ Thị Định
 Tổng Giám đốc

Ngày 08 tháng 4 năm 2022

5.5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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	439.191.235.338	405.913.213.718
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	28.957.745.264	52.845.760.983
Các khoản dự phòng	03	5.300.887.893	(656.820.147)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(1.607.398.453.477)	(924.878.961.486)
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	06	732.005.653.374	650.774.577.355
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(401.942.931.608)	183.997.770.423
Thay đổi các khoản phải thu	09	(121.279.446.796)	771.609.390.302
Thay đổi hàng tồn kho	10	215.526.177.320	580.600.049.788
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(72.098.630.466)	2.493.433.562
Thay đổi chi phí trả trước	12	(34.908.117.633)	59.477.548.017
Tiền lãi vay đã trả	14	(864.375.363.771)	(466.586.508.103)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(75.900.802.542)	(231.216.673.584)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(1.354.979.115.496)	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	(455.551.001.803)	(32.098.655.382)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.091.447.739.116)	(3.445.500.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	808.231.000.000	2.321.077.500.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.423.959.652.507)	(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	1.573.774.895.308	554.619.708.601
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	147.493.492.208	(430.982.556.124)

5.5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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	1.315.975.000.000	3.857.198.832.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.371.686.793.742)	(4.230.394.692.610)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	1.193.967.697.167	(373.195.860.610)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	(13.517.926.121)	96.196.593.671
Tiền đầu năm	60	168.620.224.209	72.423.630.538
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	155.102.298.088	168.620.224.209


Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu


Nguyễn Thị Phương Loan
Kế toán trưởng


Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc



Ngày 08 tháng 4 năm 2022

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

5.6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là "Công ty") 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 197 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 năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

- 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.

5.6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Công ty con

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 & 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 (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 Đỉnh)	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

5.6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Công ty con

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

Tên công ty liên kết gián tiếp	Nơi thành lập & hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
Công ty con trực tiếp Công ty 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 TNHH 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

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được kiểm toán.

5.6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty mẹ kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

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

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

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

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

5.6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Tiền 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

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.

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.

5.6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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	Số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội
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 Đình, 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 Đình, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Lô đất I.A.23, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, phường Đông Ngạc và phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội
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	Lô đất C2/CN3, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội
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	Ô quy hoạch I1-HH1, phường Mai Động, quận Hoàng Mai và phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
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	Lô đất ký hiệu TT6-2 thuộc Khu chức năng đô thị Tây Tựu, Quận Bắc Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội
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	Sân Golf, Thôn Đa Thọ, Xã Kim Nỗ, Huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội

(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 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.

5.6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

	Năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	35 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm 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 Đình, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình (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)

5.6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

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

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

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

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

Trái phiếu phát hành

Công ty phát hành trái phiếu theo mệnh giá hoặc có phụ trội cho mục đích vay 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 hóa 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.

5.6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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.

Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước liên quan đến một hay nhiều kỳ kế toán cho dịch vụ cho thuê căn hộ và phí dịch vụ quản lý tòa nhà chưa được cung cấp. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

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:

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

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

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

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

5.6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Lãi tiền gửi, lãi cho vay và đầu tư

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

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

Chi phí đi vay

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

Thuế

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, các công ty con của Công ty có các khoản lỗ có thể được mang sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong thời hạn 5 năm. Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế này do không chắc chắn về lợi nhuận trong tương lai.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi

5.6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

4. 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-HDQT ngày 23 tháng 9 năm 2021 của Hội đồng quản trị Công ty mẹ, Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 2001/2022/HQCNCNP 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-HDQT 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/HQCNCNP 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 trở 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.

5.6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Giá trị ghi sổ tài sản và nợ phải trả của các công ty con tại ngày mua được trình bày như dưới đây:

	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La (tại ngày 16 tháng 02 năm 2022)	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương (tại ngày 29 tháng 4 năm 2022)	Công ty Cổ phần Sunshine AM (tại ngày 29 tháng 4 năm 2022)	Tổng cộng
Tài sản				
Tiền	353.200.197.230	17.409.123.235	35.110.572.264	405.719.892.729
Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	6.445.200.154	-	6.445.200.154
Các khoản phải thu ngắn hạn	120.048.821.246	173.714.124.002	1.590.790.072.906	1.884.553.018.155
Hàng tồn kho	311.462.405.697	658.616.939.237	2.489.270.681	972.568.615.615
Tài sản ngắn hạn khác	3.290.281.000	21.474.095.898	2.437.957.083	27.202.333.981
Các khoản phải thu dài hạn	-	152.380.000.000	88.067.000.000	240.447.000.000
Tài sản cố định hữu hình	-	3.693.293.566	-	3.693.293.566
Đầu tư tài chính dài hạn	-	2.470.200.000.001	4.904.000.000.000	7.370.200.000.001
Tài sản dài hạn khác	32.698.519	-	-	32.698.519
	788.034.403.692	3.503.932.776.093	6.622.894.872.934	10.910.862.052.720
Nợ phải trả				
Nợ ngắn hạn	4.785.318.782	2.656.951.956.161	21.527.777.884	2.679.265.052.827
Nợ dài hạn	-	3.218.770.371	4.585.813.554.671	4.589.032.325.042
	4.785.318.782	2.660.170.726.531	4.607.341.332.555	7.268.297.377.869
Tổng tài sản thuần theo giá trị ghi sổ [a]	783.249.084.910	843.762.049.562	2.015.553.540.379	3.642.564.674.851
Cổ đông không kiểm soát [b]	23.497.472.547	410.912.118.137	722.716.829.388	1.157.126.420.072
Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần được ghi nhận vào Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu [c]	(3.151.612.363)	40.625.068.575	19.628.981.012	57.102.437.224
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh [d] = [a] - [b] + [c]	756.600.000.000	473.475.000.000	1.312.465.692.003	2.542.540.692.003
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thực thanh toán	756.600.000.000	473.475.000.000	-	1.230.075.000.000
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con				
Tiền thu về từ công ty con [e]	353.200.197.230	17.409.123.235	35.110.572.264	405.719.892.729
Tiền chi để mua công ty con [f]	(756.600.000.000)	(473.475.000.000)	-	(1.230.075.000.000)
Tổng tiền thuần đã chi cho nghiệp vụ mua [g] = [e] + [f]	(403.399.802.770)	(456.065.876.765)	35.110.572.264	(824.355.107.271)

5.6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	18.627.223.140	6.641.264.197
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	106.475.074.948	161.978.960.012
Các khoản tương đương tiền (i)	30.000.000.000	-
	155.102.298.088	168.620.224.209
Trong đó:		
Số dư tiền và tương đương tiền tại bên liên quan	47.776.394.114	108.921.671.601
(Chi tiết Thuyết minh số 39)		

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư các khoản tương đương tiền 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.

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ TỚI NGÀY ĐÁO HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	VND Giá trị ghi sổ	Giá gốc	VND Giá trị ghi sổ
a. Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	6.604.333.270	6.604.333.270	-	-
	6.604.333.270	6.604.333.270	-	-
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	1.000.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000	-	-
	4.000.000.000.000	4.000.000.000.000	-	-

(i) Phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn với kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 4,6%/năm 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:

STT	Công ty phát hành	Thông tin cổ phần ưu đãi			
		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	100.000.000	10.000	1.000.000.000.000	15,8%/năm
3	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	200.000.000	10.000	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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, toàn bộ cổ phần ưu đãi cổ tức này đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu phát hành tại Công ty Cổ phần Sunshine AM – Công ty con của Công ty.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Phải thu ngắn hạn khách hàng không là bên liên quan	249.254.023.019	193.286.824.797
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	242.114.565.368	193.070.915.027
- Dự án Sunshine City	104.827.375.768	162.824.949.673
- Dự án Sunshine Garden	81.002.032.244	-
- Dự án Sunshine Center	42.433.455.664	30.245.965.354
- Dự án Sunshine Palace	13.851.701.692	-
Khác	7.139.457.651	215.909.770
b. Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	9.733.507.095	-
	258.987.530.114	193.286.824.797

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Trả trước cho người bán ngắn hạn không là bên liên quan	84.799.734.426	12.667.682.287
Công ty TNHH Thiết kế Đầu tư Xây dựng Green House (i)	64.385.414.351	-
Công ty TNHH Mai Trang	-	3.883.262.001
Khác	20.414.320.075	8.997.649.752
b. Trả trước cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	-	213.229.466
	84.799.734.426	12.880.911.753

(i) Thể hiện khoản tạm ứng theo Hợp đồng Thiết kế - cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình số 01/2021/HĐTT/XL-GRN ký ngày 25 tháng 8 năm 2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La – công ty con của Công ty, và Công ty TNHH Thiết kế Đầu tư Xây dựng Green House để thực hiện các hạng mục liên quan tại dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long.

5.6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Phải thu về cho vay ngắn hạn		
a.1. Phải thu về cho vay ngắn hạn không phải bên liên quan	781.776.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Đất Việt (i)	517.800.000.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Xây dựng Quốc Bảo (ii)	87.900.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh (ii)	47.500.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Thương mại Thiên An (ii)	32.000.000.000	-
Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Tân Trường Giang (iii)	25.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát công trình xây dựng Apac (ii)	25.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (iii)	23.450.000.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý Tài Sản AMG (iii)	22.000.000.000	-
Công ty TNHH Thiết kế Đầu tư Xây dựng Green House (iv)	926.000.000	-
a.2 Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	2.604.859.500.000	1.695.092.500.000
	3.386.635.500.000	1.695.092.500.000
b. Phải thu về cho vay dài hạn		
b.1. Phải thu về cho vay các đối tượng không là bên liên quan	3.322.700.000.000	3.300.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (v)	3.300.000.000.000	3.300.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart (vi)	12.000.000.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Hùng Cường (vii)	10.700.000.000	-
b.2 Phải thu về cho vay dài hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	-	430.000.000.000
	3.322.700.000.000	3.730.000.000.000

(i) Phản ánh hợp đồng cho vay không có tài sản đảm bảo tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La - công ty con của Công ty, với Công ty TNHH Xây dựng Đất Việt với lãi suất 10%/năm và kỳ hạn 12 tháng. Nợ gốc được thanh toán cùng lãi vay khi đáo hạn hợp đồng.

(ii) Phản ánh các hợp đồng cho vay không có tài sản đảm bảo tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La - công ty con của Công ty với các công ty khác, với lãi suất 10%/năm và kỳ hạn 12 tháng. Nợ gốc được thanh toán cùng lãi vay khi đáo hạn hợp đồng.

(iii) Phản ánh các khoản cho vay không có tài sản bảo đảm tại Công ty Cổ phần Sunshine AM - công ty con của Công ty theo các hợp đồng cho vay ký trong tháng 10 năm 2021 và tháng 12 năm 2021. Các khoản cho vay có kỳ hạn 12 tháng kể từ ngày chuyển tiền và áp dụng lãi suất là 5%/năm. Gốc và lãi vay được thanh toán vào ngày đáo hạn nếu không phát sinh các sự kiện trả nợ trước hạn.

(iv) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo tại Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty với Công ty TNHH Thiết kế Đầu tư Xây dựng Green House theo Hợp đồng vay vốn số 13/2020/HĐVV ngày 25 tháng 5 năm 2020 nhằm mục đích thực hiện, phát triển các dự án phù hợp với định hướng phát triển của Công ty TNHH Thiết kế Đầu tư Xây dựng Green House. Khoản cho vay có kỳ hạn 36 tháng bắt đầu từ ngày 25 tháng 5 năm 2020 với lãi suất 2%/năm và kèm theo quyền được chuyển đổi dư nợ gốc và/hoặc tiền lãi cộng dồn thành vốn góp vào của bên đi vay tại thời điểm kết thúc thời hạn vay. Khi kết thúc thời hạn vay, đối với khoản vay hoặc một phần khoản vay không chuyển đổi thành vốn góp của bên đi vay, mức lãi suất áp dụng sẽ là 8%/năm.

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

Như trình bày tại thuyết minh số 24, toàn bộ quyền thu, quyền mua cổ phần và quyền mua phần vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - công ty con của Công ty phát sinh từ hợp đồng cho vay với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu phát hành của công ty con này.

(vi) Phản ánh các khoản cho vay không có tài sản bảo đảm tại Công ty Cổ phần Sunshine AM - công ty con của Công ty theo các hợp đồng cho vay và các phụ lục. Các khoản cho vay có kỳ hạn 12 tháng kể từ ngày chuyển tiền và áp dụng lãi suất 5%/năm. Gốc và lãi vay được thanh toán vào ngày đáo hạn nếu không phát sinh các sự kiện trả nợ trước hạn.

10. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
a.1. Phải thu ngắn hạn khác không là bên liên quan	901.389.167.127	1.009.621.235.500
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 Đầu tư Thiết kế xây dựng Green House (ii)	199.072.544.287	-
Lãi tiền gửi, lãi cho vay, lãi trái phiếu dự thu	191.566.650.363	355.821.952.053
Phải thu về hợp đồng góp vốn đầu tư (iii)	30.000.000.000	47.206.208.000
Công ty Cổ phần KS Home Plus	11.219.262.470	-
Công ty TNHH Mai Trang	-	126.666.420.775
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc	-	20.000.000.000
Khác	1.600.710.007	1.126.654.672
a.2. Phải thu ngắn hạn khác các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	1.151.456.607.508	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	701.456.607.508	24.233.911.033
	2.052.845.774.635	1.483.855.146.533
b. Dài hạn		
Trong đó: Phải thu dài hạn khác các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	400.000.000.000	-
Góp vốn hợp đồng hợp tác đầu tư (v)	400.000.000.000	-
	400.000.000.000	-

5.6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(i) Thể hiện các khoản đặt cọc mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản AMG, Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất 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:

STT	Đối tượng phải thu	Công ty nhận đầu tư	Dự án đầu tư	Địa điểm triển khai Dự án	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	908.800.000.000

(i) 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 lập ngày báo cáo tài chính hợp nhất này, khoản đặt cọc chuyển nhượng cổ phần đã được gia hạn thực hiện đến ngày 31 tháng 12 năm 2023.

(ii) Phản ánh khoản tiền khách hàng đặt cọc mua căn hộ tại dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La – công ty con của Công ty thông qua Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế xây dựng Green House theo biên bản đối chiếu ngày 25 tháng 8 năm 2022.

(iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư phản ánh khoản tiền đặt cọc mà Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương – công ty con của Công ty chuyển cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Lộc Phát theo Hợp đồng nguyên tắc số 07/HĐNT/SAD-XLP ngày 24 tháng 6 năm 2021 để cùng hợp tác đầu tư xây dựng và phát triển Dự án Khu dân cư mới và chợ kết hợp thương mại thuộc địa giới hành chính phường Quảng Thọ, Thành phố Sầm Sơn và xã Quảng Tâm, Thành phố Thanh Hóa.

(iv) Phản ánh khoản nhận nợ thay chủ sở hữu các căn hộ tại dự án Sunshine Garden của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương – công ty con của Công ty. Theo các biên bản nhận nợ, thời hạn thu hồi khoản phải thu này chậm nhất tới ngày 30 tháng 6 năm 2023.

(v) 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

Đình, 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 05 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 13%/năm tính trên giá trị vốn góp. Thông tin chi tiết về dự án như sau:

Dự án	Diện tích đất Dự án (m ²)	Địa điểm thực hiện 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

5.6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

11. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm (VND)		Số đầu năm (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.752.270.604.025	-	1.146.714.273.954	(494.323.328)
Thành phẩm bất động sản	66.662.467.646	-	-	-
Hàng hóa	1.398.080.456	-	168.337.582	-
	1.820.331.152.127	-	1.146.882.611.536	(494.323.328)

Trong năm, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình – Công ty con của Công ty đã hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho với số tiền là 494.323.328 VND cho các căn hộ đã bán trong năm (năm 2021: 1.282.838.686 VND).

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án Sunshine City	664.089.939.836	850.442.304.232
Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long	533.283.221.625	-
Dự án Sunshine Garden	346.520.481.806	-
Biệt thự tại Dự án "Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Nobel"	120.815.706.647	-
Dự án Sunshine Center (i)	82.469.590.864	296.271.969.722
Dự án Sunshine Palace	5.091.663.247	-
	1.752.270.604.025	1.146.714.273.954

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, các tài sản thuộc dự án Sunshine Center với giá gốc là 82.469.590.864 VND được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (bên liên quan của Công ty 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 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: các tài sản với giá gốc là 296.271.969.722 VND).

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng đại lý, thường bán hàng, tư vấn và môi giới bất động sản (i)	27.660.988.164	9.901.780.395
Chi phí liên quan tới trái phiếu (ii)	14.850.000.000	7.933.586.956
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	7.229.593.613	21.168.167.584
Chi phí khác	5.464.759.498	1.484.745.089
	55.205.341.275	40.488.280.024
b. Dài hạn		
Chi phí liên quan tới trái phiếu (ii)	13.713.528.000	-
Các chi phí trả trước khác	2.543.754.772	19.861.830
	16.257.282.772	19.861.830

5.6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(i) Chi phí liên quan đến trái phiếu phản ánh các khoản phí quản lý tài sản đảm bảo, phí đại diện người sở hữu trái phiếu và phí lưu ký đã trả Công ty Cổ phần Chứng khoán KS; liên quan tới các gói trái phiếu đã phát hành tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình và Công ty Cổ phần Sunshine AM – các công ty con của Công ty.

(ii) Chi phí hỗ trợ lãi suất, chi phí hoa hồng đại lý, thường bán hàng, tư vấn và môi giới bất động sản 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. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng (VND)
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	438,706,669,714	77,294,171,454	238,848,182	516,239,689,350
Điều chỉnh phân bổ theo giá trị thực tế	24,919,665,274	-	-	24,919,665,274
Tăng do ghi bổ sung kinh phí bảo trì	39,842,266,541	-	-	39,842,266,541
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	12,350,356,364	411,927,273	12,762,283,637
Mua trong năm	-	15,257,500,000	909,213,962	16,166,713,962
Giảm do thoái vốn công ty	-	-	(1,024,613,962)	(1,024,613,962)
Số dư cuối năm	503,468,601,529	104,902,027,818	535,375,455	608,906,004,802
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	16,306,819,510	37,934,240,428	238,848,182	54,479,908,120
Trích khấu hao trong năm	15,700,339,320	9,537,882,637	71,829,799	25,310,051,756
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	9,422,032,495	275,902,333	9,697,934,828
Giảm do thoái vốn công ty	-	-	(75,810,914)	(75,810,914)
Số dư cuối năm	32,007,158,830	56,894,155,560	510,769,400	89,412,083,790
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	422,399,850,204	39,359,931,026	461,759,781,230	461,759,781,230
Tại ngày cuối năm	471,461,442,699	48,007,872,258	24,606,055	519,493,921,012

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 4.951.462.727 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 293.302.727 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) tại Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes - Công ty mẹ đang được dùng làm tài sản cầm cố cho các khoản vay của Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear và Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud - 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 tăng 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.

5.6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng (VND)
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	7.698.160.000	4.000.000.000	11.698.160.000
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	1.000.000.000	1.000.000.000
Số dư cuối năm	7.698.160.000	5.000.000.000	12.698.160.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	-	800.000.004	800.000.004
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	266.666.667	266.666.667
Khấu hao trong năm	-	933.333.337	933.333.337
Số dư cuối năm	-	2.000.000.008	2.000.000.008
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	7.698.160.000	3.199.999.996	10.898.159.996
Tại ngày cuối năm	7.698.160.000	2.999.999.992	10.698.159.992

15. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Tài sản khác VND	Tổng (VND)
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	122.384.000.832	1.833.485.455	124.217.486.287
Tăng do hợp nhất kinh doanh	457.790.074.581	-	457.790.074.581
Xây dựng cơ bản hoàn thành	80.241.267.932	-	80.241.267.932
Tăng do phân bổ kinh phí bảo trì	2.163.532.458	-	2.163.532.458
Điều chỉnh phân bổ theo giá trị thực tế	605.385.960	-	605.385.960
Số dư cuối năm	122.384.000.832	1.833.485.455	665.017.747.218
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	38.145.572.833	723.360.582	38.868.933.415
Trích khấu hao trong năm	1.736.118.664	394.530.153	2.130.648.817
Tăng do hợp nhất kinh doanh	457.790.074.581	-	457.790.074.581
Số dư cuối năm	497.671.766.078	1.117.890.735	498.789.656.813
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số dư đầu năm	84.238.427.999	1.110.124.873	85.348.552.872
Số dư cuối năm	165.512.495.685	715.594.720	166.228.090.405

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes – Công ty mẹ đã thế chấp bất động sản đầu tư tại Dự án Sunshine Center với 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 con tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

5.6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

	Số cuối năm VND			Số đầu năm VND		
	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Garden tại Hai Bà Trưng, Hà Nội	458,861,746,749	378,680,292,715	80,181,454,034	-	-	-
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Palace tại Hai Bà Trưng, Hà Nội	79,169,595,764	79,169,595,764	-	-	-	-
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
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine City tại Bắc Từ Liêm, Hà Nội	32,145,762,517	1,712,291,159	30,433,471,358	28,793,132,745	742,942,963	28,050,189,782
Bất động sản đầu tư liên quan đến 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	-
	665,017,747,218	498,789,656,813	166,228,090,405	124,217,486,287	38,868,933,415	85,348,552,872

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, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 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. 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 DỜ DANG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án Sunshine Center (i)	118.070.933.807	77.523.321.283
Dự án Sunshine City	97.774.683.939	80.773.821.824
	215.845.617.746	158.297.143.107

(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 Đỉnh – Công ty con của Công ty) tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

5.6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm VND		Số đầu năm 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 Bất động sản Wonderland	1.078.947.400.000	1.080.551.324.755	-	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	175.000.000.000	175.380.669.153	-	-
Công ty Cổ phần Bảo Tín Sơn Tùng	105.000.000.000	104.998.455.174	-	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	-	-	542.980.000.000	563.587.990.491
	2.803.947.400.000	2.805.272.042.026	542.980.000.000	563.587.990.491

Biến động khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Số dư đầu năm	563.587.990.491	840.277.284.182
Phần lãi trong công ty liên kết	5.072.118.783	3.801.942.679
Tăng do hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung (thông qua mua các công ty con)	3.370.200.000.000	-
Tăng do đầu tư, góp vốn thêm trong năm (i)	258.947.400.000	-
Giảm do chuyển công ty liên kết thành công ty con trong năm	(1.312.465.692.003)	-
Giảm do thoái vốn đầu tư tại công ty liên kết (ii)	(80.069.775.245)	(280.491.236.370)
Số dư đầu năm	2.805.272.042.026	563.587.990.491

(i) Ngày 29 tháng 6 năm 2022, Công ty Cổ phần Sunshine AM – Công ty con của Công ty đã góp vốn bổ sung 258.947.400.000 VND do Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland tăng vốn điều lệ. Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết do Công ty nắm giữ không thay đổi.

(ii) Trong năm 2022, Công ty Cổ phần Sunshine AM – Công ty con của Công ty đã thoái toàn bộ vốn sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Quân Anh Mỹ Đình với giá bán là 80.000.000.000 VND.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số đầu năm VND		Số cuối năm VND	
	Giá gốc	Dự Phòng	Giá gốc	Dự Phòng
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	4.000.000.000	-	-	-
	2.805.272.042.026	-	-	-

5.6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Phải trả người bán ngắn hạn không là bên liên quan	158.733.797.993	53.712.196.774
Công ty Cổ phần HASKY	21.480.202.135	16.370.645.922
Công ty Cổ phần Dseatech Group	13.787.190.469	-
Công ty cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	10.855.626.462	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Công nghiệp NSN	10.560.728.933	-
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 Vimeco	-	16.635.028.600
Các đối tượng khác	86.677.248.910	5.189.163.274
b. Phải trả người bán ngắn hạn là bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	573.894.808.036	428.937.967.667
	732.628.606.029	482.650.164.441

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án Sunshine City (i) (ii)	806.261.068.674	1.248.909.628.388
Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long (i)	654.149.262.955	-
Dự án Sunshine Garden (i)	54.311.169.937	-
Dự án Sunshine Center (i)	4.263.974.291	130.393.769.910
Dự án Sunshine Palace (i)	465.409.003	-
Khác	312.445.697	-
	1.519.763.330.557	1.379.303.398.298

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn bao gồm các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản thuộc các dự án của Công ty.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn tại Dự án Sunshine City bao gồm 738.274.844.919 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 1.092.754.234.847 VND) là giá trị khoản nhận ứng trước từ Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng APAC. Giá trị khoản ứng trước này gồm: 95% giá trị mua căn hộ theo Hợp đồng mua bán căn hộ Chung cư số 1910.01/2021/HĐMB/XDC-APAC ngày 19 tháng 10 năm 2021 và 95% giá trị mua diện tích thương mại theo Hợp đồng mua bán diện tích thương mại số 1910.02/2021/HĐMB/XDC-APAC ngày 19 tháng 10 năm 2021 ký với Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng APAC và các phụ lục điều chỉnh.

5.6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

	Số đầu năm VND	Tăng do hợp nhất kinh doanh VND	Số phải thu/phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp/bù trừ trong năm VND	Giảm do thoái vốn tại công ty con VND	Số cuối năm VND
Các khoản phải thu						
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	2.657.034.203	16.316.584.948	2.194.213.935	2.794.556.486	-	19.573.961.702
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	-	763.677.579	-	763.677.579
Thuế thu nhập cá nhân	-	5.321.383	5.321.383	7.403.101	-	7.403.101
	2.657.034.203	16.321.906.331	2.199.535.318	3.565.637.166	-	20.345.042.382
Các khoản phải nộp						
Thuế giá trị gia tăng	87.531.733.759	1.108.995.102	119.782.162.883	153.252.429.345	-	55.170.462.399
Thuế thu nhập doanh nghiệp	73.016.246.056	4.499.927.250	104.577.653.006	73.106.246.056	-	108.987.580.256
Thuế thu nhập cá nhân	138.191.026	433.931.402	14.539.836.194	11.873.631.358	481.370.426	2.756.956.838
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	476.586.808	49.273.885	3.143.024.007	3.668.884.700	-	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000.000	30.000.000	3.030.000.000	-	-
	161.162.757.649	9.092.127.639	242.072.676.090	244.931.191.459	481.370.426	166.914.999.493

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	373.939.963.798	364.576.456.920
Trích trước chi phí lãi vay và lãi trái phiếu phải trả	350.672.591.979	265.744.443.399
Trích trước chi phí phát hành trái phiếu	20.580.254.339	-
Trích trước giá trị tạm tăng tài sản cố định và bất động sản đầu tư	16.237.384.878	30.279.691.044
Phạt chậm bàn giao ước tính	8.127.937.105	8.941.825.212
Chi phí thường khác cho khách hàng	5.015.620.905	8.940.000.000
Chi phí phải trả khác	20.907.560.276	8.634.103.558
	795.481.313.280	795.481.313.280
b. Dài hạn		
Tiền thuê đất phải trả	21.499.394.250	12.491.035.036
	21.499.394.250	12.491.035.036
Trong đó:		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 39)	240.949.910.544	171.687.064.880

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu từ cho thuê căn hộ	9.546.170.346	-
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	9.369.789.077	15.842.904.834
	18.915.959.423	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

5.6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
a.1. Phải trả ngắn hạn khác không là bên liên quan	1.348.028.760.014	408.467.043.545
Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn (i)	300.000.000.000	150.000.000.000
Kinh phí bảo trì tòa nhà (ii)	292.089.223.785	148.487.598.432
Phải trả tiền đã ứng trước mua căn hộ (iii)	230.904.734.738	-
Phải trả do thanh lý hợp đồng bất động sản mua bán (iv)	215.563.056.503	21.770.071.253
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Hòn Rơm (v)	152.418.794.984	-
Nhận đặt cọc mua căn hộ (vi)	91.087.191.328	-
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Sunshine Center	-	75.312.781.839
Khác	65.965.758.676	12.896.592.021
	73.201.910.678	5.000.000.000
a.2. Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)		
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Hòn Rơm (v)	38.557.053.917	-
Lãi vay phải trả	15.757.005.590	-
Phải trả do thanh lý hợp đồng bất động sản mua bán (iv)	11.749.683.523	-
Khác	7.138.167.648	5.000.000.000
	1.421.230.670.692	413.467.043.545
b. Dài hạn	495.755.867.062	-
b.1. Phải trả dài hạn khác không là bên liên quan		
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Hòn Rơm (v)	494.729.222.842	-
Khác	1.026.644.220	-
	515.544.476.713	-
b.2. Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)		
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Hòn Rơm (v)	515.544.476.713	-
	1.011.300.343.775	-

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư phản ánh 2 khoản nhận đặt cọc với cùng số tiền là 150.000.000.000 VND tại Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương – công ty con của Công ty nhận 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 và Sunshine Palace.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư phản ánh các khoản kinh phí bảo trì tại Dự án Sunshine Center, Dự án Sunshine City, Dự án Sunshine Garden và Dự án Sunshine Palace. Chi tiết số dư bao gồm:

- Khoản kinh phí bảo trì thu được từ các căn hộ đã bàn giao cho khách hàng thuộc các dự án trên. 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 các dự án này.
- Khoản kinh phí bảo trì cho diện tích Công ty giữ lại sử dụng, cần nộp cho Ban Quản trị nhà chung cư tại các dự án. 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 (giá trị không bao gồm thuế giá trị gia tăng) tại từng dự án.

5.6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(iii) Các khoản này sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà sau khi Ban Quản trị này được thành lập. Phản ánh khoản Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty phải trả Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng APAC tiền đã nhận ứng trước 95% giá trị mua căn hộ theo các phụ lục điều chỉnh giảm căn hộ chuyển nhượng của Hợp đồng mua bán điện tích thương mại số 1910.02/2021/HĐMB/XDC-APAC ngày 19 tháng 10 năm 2021.

(iv) Phản ánh khoản phải trả do thanh lý các hợp đồng với các khách hàng mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Center, Sunshine City, Sunshine Garden, Sunshine Palace, tương ứng với số tiền khách hàng đã trả trước cho các hợp đồng mua bán căn hộ.

(v) Phản ánh khoản phải trả hợp tác kinh doanh và phần lợi nhuận chia sẻ phát sinh từ các hợp đồng hợp tác này, liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Hòn Rơm tại Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty. Cụ thể như sau:

	Số cuối năm VND
a. Ngắn hạn	
Đối tượng không là bên liên quan	152.418.794.984
Công ty TNHH Kinh doanh và Dịch vụ Hòn Ngọc Việt	68.995.858.986
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Thương mại Sunflower	67.633.768.218
Công ty TNHH Kiến Trúc Xây Dựng Việt Mỹ	15.605.540.246
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Thương mại Hoàng An	183.627.534
Đối tượng là bên liên quan	38.557.053.917
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tài Phát	38.557.053.917
	190.975.848.901
b. Dài hạn	
Đối tượng không là bên liên quan	494.729.222.842
Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Hoàn Mỹ	249.990.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Hùng Cường	244.739.222.842
Đối tượng là bên liên quan	515.544.476.713
Công ty Cổ phần Marina 3	515.544.476.713
	1.010.273.699.555

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh, lợi nhuận hợp tác kinh doanh được xác định theo tỷ lệ vốn góp đầu tư của từng công ty trên tổng vốn đầu tư và áp dụng lãi suất vốn góp là 5%/năm. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương đã thanh toán toàn bộ số lãi phải trả trong năm liên quan đến các hợp đồng này.

(vi) Phản ánh các khoản khách hàng đặt cọc để đảm bảo thực hiện và ký kết Hợp đồng mua bán/hợp đồng chuyển nhượng/vấn bản chuyển nhượng cho mục đích chuyển nhượng bất động sản của dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La. Thời hạn hợp đồng đặt cọc từ 103 ngày đến 307 ngày. Lãi suất được hưởng cố định 12%/năm. Tiền đặt cọc cùng khoản lãi sẽ được hoàn trả tại ngày chấm dứt Hợp đồng đặt cọc hoặc sẽ tự động chuyển thành một phần của khoản thanh toán giá bán Bất động sản theo quy định tại Hợp đồng mua bán.

5.6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

24. VAY

a. Vay ngắn hạn

	Số đầu năm VND			Trong năm VND		Số cuối năm VND
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Tăng	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn	524.242.008.742	3.281.000.000	1.073.475.000.000	1.179.542.008.742	421.456.000.000	
Vay từ bên không liên quan	524.242.008.742	-	1.073.475.000.000	1.179.542.008.742	418.175.000.000	
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	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	-	3.281.000.000	-	-	3.281.000.000	
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc (ii)	-	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	35.794.785.000	-	-	35.794.785.000	-	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	3.750.000.000	-	-	3.750.000.000	-	
	563.786.793.742	3.281.000.000	1.073.475.000.000	1.219.086.793.742	421.456.000.000	

(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 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 lập báo cáo tài chính hợp nhất này, khoản vay đã được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2024.

(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 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 có kỳ hạn 12 tháng từ ngày 01 tháng 02 năm 2021 và chịu lãi suất 8%/năm. Lãi vay và gốc vay được một lần khi đáo hạn hoặc thỏa thuận khác giữa hai bên (nếu có). Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, khoản vay đã được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2023.

b. Vay dài hạn

	Số đầu năm VND			Số cuối năm VND	
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Tăng	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	170.544.785.000	-	242.500.000.000	192.144.785.000	220.900.000.000
Vay từ bên liên quan	-	-	242.500.000.000	21.600.000.000	220.900.000.000
Công ty Cổ phần KSIinvest (i)	-	-	242.500.000.000	21.600.000.000	220.900.000.000
Vay từ bên không liên quan	170.544.785.000	-	-	170.544.785.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm	3.750.000.000	-	-	3.750.000.000	-
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	-
Trái phiếu dài hạn (ii)	3.294.648.671.580	4.409.040.761.887	5.586.868.780	5.402.725.423	7.703.873.576.824
	3.465.193.456.580	4.409.040.761.887	248.086.868.780	197.547.510.423	7.924.773.576.824
Trong đó:					
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	39.544.785.000	-	-	-	-
- Số phải trả sau 12 tháng	3.425.648.671.580	-	-	-	7.924.773.576.824
Trong đó: Số dư mệnh giá trái phiếu nắm giữ bởi bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	2.131.162.600.000				5.050.337.400.000

5.6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(i) 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 KSIInvest – 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). Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, khoản vay đã được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

(1) Bên phát hành: Công ty Cổ phần Xây dựng Xuân Đình

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

Mục đích phát hành	Mệnh giá trái phiếu (VND)	Phụ trội trái phiếu (VND)	Chi phí phát hành trái phiếu (VND)	Số cuối năm (VND)	Lãi suất (năm)	Tài sản đảm bảo	Kỳ hạn
Gói 1 Tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện chương trình dự án đầu tư	1.000.000.000.000	-	(821.167.883)	999.178.832.117	10,03%	Toàn bộ quyền thu, quyền mua cổ phần và quyền mua phần vốn góp của Công ty phát sinh từ hợp đồng cho vay và đầu tư số 01/HĐĐT/XĐ-DAT ngày 24 tháng 3 năm 2021 và các phụ lục với Công ty Cổ phần Đầu tư xây Dựng DAT (như trình bày tại Thuyết minh số 09);	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 chương trình dự án đầu tư	1.100.000.000.000	-	(1.248.323.065)	1.098.751.676.935	10,03%	- Toàn bộ phần vốn góp trị giá tối đa 3.840 tỷ đồng của DAT trong Big Gain;	Kỳ hạn 4 năm, gốc trái phiếu được trả vào thời điểm đáo hạn là ngày 09 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 chương trình dự án đầu tư	1.200.000.000.000	-	(1.586.418.400)	1.198.413.581.600	10,03%	- Tài sản và quyền tài sản của Big Gain tại Dự án Sunshine Diamond River (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 là Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt)	Kỳ hạn 5 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			

(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

5.6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mục đích phát hành	Mệnh giá trái phiếu (VND)	Phụ trội trái phiếu (VND)	Chi phí phát hành trái phiếu (VND)	Số cuối năm (VND)	Lãi suất (năm)	Tài sản đảm bảo	Kỳ hạn
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	10.555.599.498	(938.609.585)	1.009.616.989.913	(**)	- 100 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 (Thuyết minh số 06);	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	1.697.797.155	(1.198.143.245)	1.000.499.653.910	(**)	- Quyền tài sản của Công ty Cổ phần Bất động sản Quảng Phú phát sinh từ và/hoặc liên quan đến dự án Khu dân cư và Thương mại dịch vụ phường Quảng Phú, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa. - Bảo lãnh thanh toán của Công ty Cổ phần Cổ phần Tập đoàn Sunshine - bên liên quan của Công ty.	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 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	750.544.082	(1.285.754.471)	999.464.789.611	(**)	- 100 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 thứ 3 là các cá nhân nắm giữ (Thuyết minh số 06). - 13.071.216 cổ phần tại Công ty Cổ phần Tập đoàn KS Finance thuộc sở hữu của các cá nhân là ông Đinh Hữu Thành, bà Nguyễn Thị Thu Vân và ông Đỗ Văn Trung, cùng toàn bộ quyền hoặc lợi ích liên quan đến số cổ phần này.	Kỳ hạn 5 năm, gốc trái phiếu được trả vào thời điểm đáo hạn là ngày 22/11/2026, lãi suất trái phiếu được 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	1.677.330.330	(1.856.938.591)	999.820.391.739	(**)	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 Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland - bên liên quan của Công ty	400.000.000.000	-	(1.872.339.001)	398.127.660.999	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. - Bảo lãnh thanh toán của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-homes - bên liên quan của Công ty.	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
Tổng cộng	4.400.000.000.000	14.681.271.065	(7.151.784.893)	4.407.529.486.172 7.703.873.576.824			

(**) 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 4,5%/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.

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trong vòng một năm	-	39.544.785.000
Trong năm thứ hai	3.517.244.090.652	131.000.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	4.407.529.486.172	3.294.648.671.580
	7.924.773.576.824	3.465.193.456.580
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng	-	39.544.785.000
Số phải trả sau 12 tháng	7.924.773.576.824	3.425.648.671.580

5.6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Phân ánh số dư dự phòng bảo hành cho các dự án bất động sản đã hoàn thành và bàn giao tại các dự án Sunshine Center, Sunshine City, Sunshine Palace và Sunshine Garden trong thời hạn 5 năm kể từ ngày bàn giao cho khách hàng.

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	2.500.000.000.000	-	(791.955.590.152)	624.305.528.529	203.251.972.460	2.535.601.910.837
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	298.307.865.461	24.430.403.200	322.738.268.661
Đầu tư góp vốn thêm vào công ty con không làm thay đổi quyền kiểm soát	-	-	-	(58.818.694.093)	(208.181.305.907)	(267.000.000.000)
Số dư đầu năm nay	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 năm	-	-	-	310.824.382.680	18.436.225.883	329.260.608.563
Tăng vốn trong năm	1.250.000.000.000	(320.509.091)	-	-	-	1.249.679.490.909
Tăng do hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung	-	-	(57.102.437.224)	-	1.207.025.837.709	1.149.923.400.485
Giảm do thoái vốn tại công ty con	-	-	-	-	(49.544.104.247)	(49.544.104.247)
Số dư cuối năm nay	3.750.000.000.000	(320.509.091)	(849.058.027.376)	1.174.619.082.577	1.195.419.029.098	5.270.659.575.208

Cổ phiếu

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
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.

(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 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 tại ngày hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung.

5.6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 năm		Số đầu năm	
	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.

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 hợp nhất này, Công ty chưa nhận được chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đối với hồ sơ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của Công ty.

27. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Nợ khó đòi đã xử lý:

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

28. 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 năm, Công ty và các công ty con không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào khác trọng yếu, theo đó, thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 năm nay và năm trước; do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

29. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	822.936.210.679	1.305.618.480.021
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	18.067.397.013	25.615.821.221
Doanh thu cho thuê diện tích sàn thương mại, căn hộ và tầng hầm	11.726.765.612	5.352.903.432
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	14.709.113.639
Doanh thu khác	5.620.909.091	1.403.789.556
	858.351.282.395	1.352.700.107.869
Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 39)	13.934.593.856	18.584.490.803

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	530.610.977.049	783.158.936.879
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	27.130.854.440	26.152.426.660
Giá vốn cho thuê sàn thương mại, căn hộ và tầng hầm	52.620.316.200	14.344.810.498
Trích lập/(Hoàn nhập)Dự phòng bảo hành sản phẩm bất động sản và dự phòng hàng tồn kho	321.294.844	(656.820.147)
Giá vốn hợp đồng xây dựng	-	11.042.487.763
Giá vốn khác	6.937.495.346	1.377.609.959
	617.620.937.879	835.419.451.612

31. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí phát triển bất động sản đã bán	284.067.138.381	218.666.284.255
Chi phí dịch vụ mua ngoài	134.828.837.487	148.587.059.437
Chi phí nhân công	91.668.940.628	60.000.244.009
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	28.957.745.264	52.841.617.114
Trích lập/ (Hoàn nhập) dự phòng bảo hành sản phẩm bất động sản và dự phòng hàng tồn kho	321.294.844	(656.820.147)
Chi phí khác	11.081.595.588	7.320.015.627
	550.925.552.192	486.758.400.295

32. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, đầu tư trái phiếu	871.406.483.345	784.568.255.177
Lãi từ cổ phần ưu đãi cổ tức (i)	428.646.574.968	-
Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (ii)	90.880.000.000	-
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần (iii)	64.263.760.678	136.508.763.630
Lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh (iv)	43.202.260.272	-
Lãi từ chuyển nhượng hợp đồng góp vốn đầu tư (v)	39.733.270.000	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	28.780.961	681.924.371
	1.538.161.130.224	921.758.943.178
Trong đó: Doanh thu tài chính với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 39)	760.626.538.234	360.981.009.593

(i) Phản ánh khoản lãi phát sinh từ các khoản cổ phần ưu đãi cổ tức ký giữa Công ty Cổ phần Sunshine AM - công ty con của Công ty với các bên liên quan. Chi tiết về số dư cổ tức và lãi suất trình bày tại Thuyết minh số 6.

(ii) Phản ánh 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.

(iii) Phản ánh 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).

(iv) Phản ánh khoản lợi nhuận tối thiểu được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án thương mại hỗn hợp tại ô đất ký hiệu TM13 thuộc khu đô thị Nam Thăng Long - giai đoạn II, phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội ký giữa Công ty Cổ phần Sunshine AM - công ty con của Công ty và Công ty Cổ phần Bất động Sản Fulland - bên liên quan của Công ty (xem Thuyết minh số 10).

(v) Phản ánh chênh lệch từ các thỏa thuận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của hợp đồng góp vốn đầu tư liên quan các khoản đầu tư tại Dự án vườn Sinh Thái Cẩm Đình - Hiệp Thuận, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.

33. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	732.005.653.374	650.774.577.355
Chi phí liên quan tới trái phiếu	230.581.683.668	147.623.338.049
Chi phí hợp tác đầu tư	45.008.277.031	6.385.084.932
Chi phí tài chính khác	11.260.284.726	3.979.624.682
	1.018.855.898.799	808.762.625.018
Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 39)	696.443.465.155	479.813.676.934

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí quảng cáo, quà tặng	43.890.405.211	8.125.086.000
Chi phí thưởng, hoa hồng đại lý	24.314.348.900	51.146.878.146
Chi phí hỗ trợ lãi suất	14.197.896.949	40.904.700.506
Các khoản chi phí bán hàng khác	1.315.051.398	7.301.077.763
	83.717.702.458	107.477.742.415
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	90.938.432.276	73.056.285.430
Chi phí nhân viên	35.932.223.615	19.430.541.015
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.004.885.225	8.735.512.226
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	4.979.593.049	-
Các chi phí khác	11.081.595.588	2.900.555.800
	149.936.729.753	104.122.894.471

35. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí xóa sổ các khoản phải thu	34.310.059.200	-
Chi phí hỗ trợ lãi suất các căn hộ đã thanh lý	27.392.934.383	8.722.958.811
Chi phí phạt hành chính	26.136.928.674	11.980.746.333
Các khoản khác	7.318.668.511	5.164.836.709
	95.158.590.768	25.868.541.853

36. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay VND	Năm trước 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	106.771.866.941	83.174.945.057
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	109.930.626.775	83.174.945.057

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế do điều chỉnh hợp nhất	3.158.759.834	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	3.158.759.834	-

37. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	310.824.382.680	298.307.865.461
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	310.824.382.680	298.307.865.461
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	366.438.356	250.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	848	1.193

Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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.

38. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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

Công ty mẹ và các công ty con (bao gồm: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La và Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương) đã ký kết các hợp đồng tổng thầu thiết kế, tư vấn và thi công xây dựng công trình cho Dự án Sunshine Center, Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long, Dự án Sunshine City, Dự án Sunshine Palace và Sunshine Garden nhưng chưa thực hiện với tổng số tiền cam kết theo hợp đồng và các phụ lục kèm theo còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 lần lượt là khoảng 42 tỷ VND, 921 tỷ, 347 tỷ VND và 120 tỷ VND.

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh và Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương, Công ty Cổ phần Xây dựng Xuân La - các công ty con của Công ty đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ tại các dự án Sunshine Sunshine City, Sunshine Palace và Sunshine Garden, Sunshine Capital Tây Thăng Long với một số ngân hàng thương mại cho các khách mua căn hộ này vay. Theo các thỏa thuận này, Công ty sẽ hỗ trợ một phần lãi suất của các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi các thỏa thuận. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, giá trị chưa thực hiện của các cam kết hỗ trợ lãi suất cho khách hàng lần lượt là khoảng 1,2 tỷ VND, 1,5 tỷ VND và 17,5 tỷ VND.

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Công ty cùng cổ đông góp vốn/ liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần 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 (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng)	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Bên liên quan	Mối quan hệ
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 (Không còn là bên liên quan từ ngày 29 tháng 8 năm 2022)	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 Thượg	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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Bùi Văn Tư	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 08 tháng 3 năm 2023)
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 chốt
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/
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt/
Công ty Cổ phần Thiên Hải	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/
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
Ngân hàng thương mại Cổ phần Kiên Long (Không còn là bên liên quan từ ngày 06 tháng 3 năm 2023)	Công ty liên quan đến cán bộ chủ chốt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Thuyết minh số 29)		13.934.593.856	18.584.490.803
Công ty Cổ phần Đầu tư KS Finance	Doanh thu cho thuê văn phòng	8.300.010.508	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Doanh thu cho thuê sàn thương mại	2.629.982.463	-
Công ty TNHH Cafe's Plus	Doanh thu cho thuê sàn thương mại	283.628.027	-
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	439.924.800	2.451.740.800
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Doanh thu cho thuê mặt bằng	759.708.865	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Doanh thu cho thuê căn hộ	87.096.771	-
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Doanh thu thực hiện dự án	Công ty con từ ngày 29/4/2022	14.709.113.639
Mua hàng hóa và dịch vụ		384.865.102.057	362.618.575.190
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí thi công xây dựng, phí thương hiệu, in lịch	199.907.141.977	243.943.329.441
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	Chi phí liên quan đến phát hành trái phiếu	47.959.337.332	-
Công ty Cổ phần KS Group	Chi phí liên quan đến phát hành trái phiếu	36.598.356.165	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phí vận hành tòa nhà	33.443.909.835	27.435.047.651
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S-Homes	Chi phí thi công xây dựng dự án	26.570.051.886	31.334.296.364
Công ty Cổ phần Đầu tư KS Finance	Phí dịch vụ tư vấn và môi giới trái phiếu	18.522.094.661	-
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 TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Chi phí mua quà tặng khách hàng	3.150.000.000	5.850.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí mua quà tặng khách hàng và dịch vụ suất ăn	3.048.192.655	3.187.029.925
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud	Phí dịch vụ hoa hồng môi giới và lắp đặt thiết bị dự án, chi phí thuê xe	3.017.505.496	9.191.606.718
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Chi phí mua quà tặng khách hàng	2.215.545.500	1.400.000.000
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí trang trí nội thất	7.159.049.985	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Chi phí quảng cáo	-	7.945.086.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Phí dịch vụ chi hệ		11.568.452.835	7.223.897.611
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phí dịch vụ chi hệ	10.771.979.775	3.165.726.434
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phí dịch vụ chi hệ	425.760.815	378.596.653
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Phí dịch vụ chi hệ	199.832.029	82.856.693
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phí dịch vụ chi hệ	170.880.216	347.958.708
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phí dịch vụ chi hệ	-	617.927.758
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Phí dịch vụ chi hệ	Công ty con từ ngày 29/4/2022	372.452.929
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phí dịch vụ chi hệ	-	385.663.725
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S-Homes	Phí dịch vụ chi hệ	-	367.902.141
Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance	Phí dịch vụ chi hệ	-	357.694.221
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud	Phí dịch vụ chi hệ	-	357.854.973
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	Phí dịch vụ chi hệ	-	177.836.265
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Phí dịch vụ chi hệ	-	175.798.082
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Phí dịch vụ chi hệ	-	151.341.104
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Phí dịch vụ chi hệ	-	147.924.288
Công ty TNHH Cafe's Plus	Phí dịch vụ chi hệ	-	136.363.637
Chi đầu tư		406.112.876.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Đầu tư góp vốn bổ sung vào công ty liên kết	258.947.400.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư KS Finance	Nhận chuyển nhượng trái phiếu đầu tư	147.165.476.000	-
Nhận tiền hợp tác đầu tư		426.116.000.000	-
Công ty Cổ phần Marina 3	Nhận tiền hợp tác đầu tư	426.116.000.000	-
Cho vay		56.500.000.000	43.400.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Chuyển tiền cho vay	20.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Chuyển tiền cho vay	36.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	Chuyển tiền cho vay	-	24.400.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Chuyển tiền cho vay	-	19.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Nhận lại gốc cho vay		33.101.000.000	2.093.957.500.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Nhận lại gốc cho vay	33.100.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S-Homes	Nhận lại gốc cho vay	1.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Thu hồi gốc trái phiếu	-	1.331.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Nhận lại gốc cho vay	-	408.487.500.000
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	Nhận lại gốc cho vay	-	239.820.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance	Nhận lại gốc cho vay	-	74.650.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S-Homes	Nhận lại gốc cho vay	-	40.000.000.000
Nhận gốc vay (Thuyết minh số 24)		242.500.000.000	3.302.311.000.000
Công ty Cổ phần KS Invest	Nhận tiền vay	242.500.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc	Nhận tiền vay	-	2.311.000.000
Công ty Cổ phần KS Group	Mệnh giá trái phiếu	-	3.300.000.000.000
Trả gốc vay (Thuyết minh số 24)		21.600.000.000	1.937.311.000.000
Công ty Cổ phần KS Invest	Trả gốc vay	21.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Trả gốc vay	-	1.900.000.000.000
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 BĐS Đại Phát Lộc	Trả gốc vay	-	2.311.000.000
Mở hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn		212.700.000.000	-
Ngân hàng thương mại Cổ phần Kiên Long	Mở hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn	212.700.000.000	-
Tất toán hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn		528.700.000.000	3.000.000.000
Ngân hàng thương mại Cổ phần Kiên Long	Tất toán hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn	528.700.000.000	3.000.000.000

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu hoạt động tài chính (Thuyết minh số 32)		760.626.538.234	360.981.009.593
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Lãi từ cổ phần ưu đãi cổ tức, lãi cho vay	297.392.232.877	103.584.509.591
Công ty cổ phần Sunshine Cab	Lãi từ cổ phần ưu đãi cổ tức	106.487.670.861	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business	Lãi từ cổ phần ưu đãi cổ tức	106.487.670.861	-
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	Lãi cho vay	89.447.499.999	108.924.582.193
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi cho vay	48.500.000.000	46.850.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần, lãi cho vay, đầu tư trái phiếu	45.000.000.000	101.621.917.809
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Lãi cho vay và hợp tác đầu tư	43.483.383.559	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Lãi cho vay	11.192.294.049	-
Công ty Cổ phần Xây dựng V-pro	Lãi cho vay	5.560.273.974	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Lãi cho vay	4.767.682.190	-
Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ Tài Phát	Lãi cho vay	1.727.829.864	-
Công ty Cổ phần Marina Nha Trang	Lãi cho vay	580.000.000	-
Chi phí tài chính (Thuyết minh số 33)		696.443.465.155	479.813.676.934
Công ty Cổ phần KS Group	Chi phí lãi trái phiếu, chi phí liên quan trái phiếu đã phát hành	464.996.100.223	224.499.119.675
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	Chi phí phải trả liên quan đến trái phiếu	102.093.131.929	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	Chi phí lãi trái phiếu, chi phí liên quan trái phiếu đã phát hành	97.210.195.194	58.880.960.000
Công ty Cổ phần KS Invest	Chi phí lãi vay	15.255.057.535	-
Công ty Cổ phần Marina 3	Chi phí lãi hợp đồng hợp tác đầu tư	12.964.504.110	-
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tài Phát	Chi phí lãi vay	2.676.772.054	-
Công ty Cổ phần Marina 2	Chi phí lãi hợp đồng hợp tác đầu tư	1.049.945.205	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc	Chi phí lãi vay	197.758.905	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí lãi vay	-	186.424.315.067
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Chi phí lãi 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
Nhận chuyển nhượng cổ phần		-	267.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S-Homes	Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	267.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền và tương đương tiền (Thuyết minh số 05)		47.776.394.114	108.921.671.601
Ngân hàng thương mại Cổ phần Kiên Long	Tiền và tương đương tiền (Thuyết minh số 05)	47.776.394.114	108.921.671.601
Cổ phần ưu đãi cổ tức (Thuyết minh số 06)		4.000.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business	Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn	1.000.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn	1.000.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn	2.000.000.000.000	-
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 07)		9.733.507.095	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải thu từ cho thuê văn phòng, sàn thương mại	7.170.573.451	-
Công ty TNHH Cafe's Plus	Phải thu từ cho thuê văn phòng, sàn thương mại	1.050.759.265	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Phải thu về quyền đầu tư, khai thác hệ thống IBS và thuê mặt bằng hệ thống phủ sóng	835.679.751	-
thuê mặt bằng hệ thống phủ sóng		-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	Phải thu từ dịch vụ	580.688.180	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải thu từ dịch vụ	95.806.448	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 08)		-	213.229.466
Công ty Cổ phần S-Decoro	Trả trước tiền thi công dự án	-	213.229.466
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 09)		2.604.859.500.000	1.695.092.500.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc (i)	Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.021.512.500.000	591.512.500.000
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa (ii)	Phải thu về cho vay ngắn hạn	715.580.000.000	715.580.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (ii)	Phải thu về cho vay ngắn hạn	388.000.000.000	388.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland (iii)	Phải thu về cho vay ngắn hạn	206.877.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng V-pro (iii)	Phải thu về cho vay ngắn hạn	165.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn (iii)	Phải thu về cho vay ngắn hạn	52.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Marina Nha Trang (iv)	Phải thu về cho vay ngắn hạn	36.500.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh số 09)		-	430.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Phải thu về cho vay dài hạn	-	430.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 10)		1.151.456.607.508	474.233.911.033
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải thu từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	450.000.000.000	450.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Lãi dự thu từ cổ phần ưu đãi cổ tức	407.612.931.507	-
Công ty Cổ phần Đầu tư KS Finance	Phải thu tiền khách hàng đặt cọc mua căn hộ và phải thu theo biên bản nhận nợ	112.701.366.836	-
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Lãi dự thu từ cổ phần ưu đãi cổ tức	63.150.684.560	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business	Lãi dự thu từ cổ phần ưu đãi cổ tức	54.825.479.450	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu lợi nhuận được chia từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh, lãi cho vay	21.261.860.268	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Lãi dự thu từ cho vay	15.872.645.501	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Lãi dự thu từ cho vay và phải thu theo biên bản nhận nợ thay chủ sở hữu các căn hộ	13.304.032.550	-
Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ Tài Phát	Lãi dự thu từ cho vay	7.956.164.385	-
Công ty Cổ phần Xây dựng V-pro	Lãi dự thu từ cho vay	3.041.261.507	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Lãi dự thu từ cho vay	580.000.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Thu hộ dịch vụ thuê nhà	525.361.946	-
Công ty cổ phần Marina 2	Lãi dự thu từ cho vay	518.082.288	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Phải thu tiền điện nước	106.736.710	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu từ chi hộ	Công ty con từ ngày 29/4/2022	203.431.580
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi dự thu từ cho vay	-	24.030.479.453
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 10)		400.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu góp vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh	400.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18)		573.894.808.036	428.937.967.667
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải trả chi phí thi công, hoàn thiện dự án	332.527.242.018	346.812.358.992
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S-Homes	Phải trả chi phí thi công xây dựng và quản lý dự án	202.635.067.384	52.151.606.476
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	Phải trả chi phí phát hành trái phiếu, phí tư vấn và môi giới bất động sản	23.845.073.384	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án	7.560.443.077	29.869.917.200
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải trả mua sắm thiết bị và phần mềm	4.833.263.969	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	Phải trả chi phí thi công xây dựng và chi phí quản lý dự án	985.114.298	-
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí voucher	500.000.000	-
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	296.521.617	104.084.999
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Chi phí voucher	215.545.500	-
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Chi phí voucher	15.545.500	-
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 21)		240.949.910.544	171.687.064.880
Công ty Cổ phần KS Group	Chi phí lãi trái phiếu phải trả, phí hoa hồng chuyển nhượng trái phiếu	150.365.099.732	171.687.064.880
Công ty Cổ phần chứng khoán KS	Chi phí lãi trái phiếu phải trả, chi phí liên quan trái phiếu phát hành	82.656.311.047	-
Công ty Cổ phần Đầu tư KS Finance	Phí hoa hồng chuyển nhượng trái phiếu	7.546.030.467	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Chi phí voucher	271.908.800	-
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí voucher	110.560.498	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 23)		73.201.910.678	5.000.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tài Phát	Phải trả tiền hợp đồng hợp tác đầu tư	38.557.053.917	-
Công ty Cổ phần KS Finance Invest	Chi phí lãi vay phải trả	15.255.057.535	-
Ông Bùi Văn Tư	Phải trả về chuyển nhượng cổ phần và thanh lý bất động sản	6.928.779.063	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Kinh Bắc	Phải trả về thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	6.209.016.369	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc	Phải trả về thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản và chi phí lãi vay	6.042.615.209	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Nhận đặt cọc	200.000.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải trả khác	6.006.765	-
Công ty Cổ phần Đầu tư KS Finance	Phải trả khác	2.801.820	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả khác	580.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải trả từ hợp đồng bù trừ công nợ ba bên	-	5.000.000.000
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 23)		515.544.476.713	-
Công ty Cổ phần Marina 3	Phải trả tiền hợp đồng hợp tác đầu tư	515.544.476.713	-
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 24)		3.281.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc	Vay ngắn hạn	3.281.000.000	-
Vay dài hạn (Thuyết minh số 24)		5.050.337.400.000	2.131.162.600.000
Công ty Cổ phần KS Group	Mệnh giá trái phiếu	3.653.426.500.000	2.131.162.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	Mệnh giá trái phiếu	1.027.710.900.000	-
Công ty Cổ phần KSInvest	Vay dài hạn	220.900.000.000	-
Công ty Cổ phần chứng khoán KS	Mệnh giá trái phiếu	148.300.000.000	-

(i) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình – công ty con với Công ty với Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc Khoản cho vay kèm theo quyền được chuyển đổi dư nợ gốc và/ hoặc tiền lãi cộng dồn (nếu có) thành phần vốn góp của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc theo hợp đồng số 03/HĐVV/XUANDINH-KINHBAC ngày 20 tháng 5 năm 2020. Mục đích vay vốn để thực hiện, phát triển dự án phù hợp với định hướng phát triển và phù hợp với quy định pháp luật. Lãi suất cho vay trong hạn là 2%/năm đối với khoản vay chuyển đổi thành vốn góp và 8%/năm đối với khoản vay hoặc một phần khoản vay không chuyển đổi thành vốn góp. Giá trị vốn góp chuyển đổi

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

sẽ theo thỏa thuận của các bên tại thời điểm chuyển đổi và được xác định trên cơ sở định giá bởi một đơn vị định giá độc lập tại thời điểm chuyển đổi hoặc theo thỏa thuận thống nhất của hai bên tại thông báo chuyển đổi. Ngày 02 tháng 01 năm 2021, hai bên đã ký phụ lục số 03, sửa đổi một số nội dung như sau: bãi bỏ quy định về việc chuyển đổi khoản vay trong hợp đồng vay, sửa đổi lãi suất vay trong hạn thành 2%/năm áp dụng cho giai đoạn từ ngày bắt đầu khoản vay đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 và 8%/năm áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2021. Ngày 08 tháng 4 năm 2022, hai bên đã ký phụ lục số 04 quy định lại lịch trả nợ.

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

(iii) Phản ánh các khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Sunshine AM - công ty con của Công ty cho các bên liên quan vay theo các hợp đồng cho vay ký trong tháng 10 năm 2021 và tháng 12 năm 2021. Các khoản cho vay có kỳ hạn 12 tháng kể từ ngày chuyển tiền và có lãi suất từ 11,5%/năm đến 13,5%/năm. Gốc và lãi vay được thanh toán vào ngày đáo hạn nếu không phát sinh các sự kiện trả nợ trước hạn. Mục đích vay để bổ sung vốn phục vụ nhu cầu kinh doanh.

(iv) Phản ánh các khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La - công ty con của Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang số 0311/2022/HĐV/XL-MARINA ngày 03 tháng 11 năm 2022. Khoản cho vay có kỳ hạn 12 tháng kể từ ngày chuyển tiền và có lãi suất từ 10%/năm. Gốc và lãi vay được thanh toán vào ngày đáo hạn. Mục đích vay để bổ sung vốn phục vụ nhu cầu kinh doanh.

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lương thưởng và các khoản phúc lợi khác của Ban Tổng Giám đốc	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

40. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ngày 24 tháng 3 năm 2023, Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đĩnh - các công ty con của Công ty đã hoàn thành chuyển nhượng toàn bộ cổ phần thuộc sở hữu của các công ty này tại Công ty Cổ phần Sunshine AM - công ty con gián tiếp của Công ty. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, tổng tài sản và tổng nợ phải trả của Công ty Cổ phần Sunshine AM lần lượt là 6.644.241.448.909 VND và 4.597.494.810.040 VND. Theo đó, kể từ ngày này, Công ty Cổ phần Sunshine AM không còn là công ty con gián tiếp của Công ty và Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland - Công ty liên kết của Công ty Cổ phần Sunshine AM cũng không còn là công ty liên kết gián tiếp của Công ty.

Ngày 24 tháng 3 năm 2023, Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty đã hoàn thành chuyển nhượng toàn bộ cổ phần thuộc sở hữu của công ty này tại Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C và Công ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng - Công ty liên kết gián tiếp của Công ty. Theo đó, các công ty này không còn là công ty liên kết gián tiếp của Công ty kể từ ngày này.


Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu


Nguyễn Thị Phương Loan
Kế toán trưởng


Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 08 tháng 4 năm 2023



SUNSHINE HOMES

Liên hệ với chúng tôi

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

Phòng Quan hệ Nhà đầu tư

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

Email: ir@ssh.vn