

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

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2022**

---

Tháng 04 năm 2022

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	5 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 38

## **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 giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 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
Ông Bùi Văn Tư	Phó Tổng Giám đốc
Bà Dương Thị Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	Phó Tổng Giám đốc

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

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

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

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

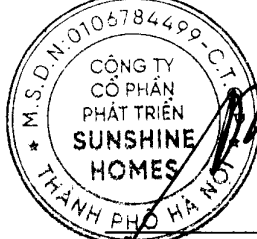
Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn tài chính kết thúc 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 số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Đỗ Thị Định**  
**Tổng Giám đốc**

Ngày 08 tháng 04 năm 2022

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2022

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/03/2022	Tại ngày 01/01/2022
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>6.291.116.306.327</b>	<b>4.743.269.209.727</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>551.497.910.337</b>	<b>168.620.224.209</b>
1. Tiền	111		321.497.910.337	168.620.224.209
2. Các khoản tương đương tiền	112		230.000.000.000	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>4.191.882.205.933</b>	<b>3.385.115.383.083</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	178.841.610.343	193.286.824.797
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	479.277.341.773	12.880.911.753
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	2.083.892.500.000	1.695.092.500.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	1.449.870.753.817	1.483.855.146.533
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>9</b>	<b>1.498.122.466.079</b>	<b>1.146.388.288.208</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.498.616.789.407	1.146.882.611.536
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(494.323.328)	(494.323.328)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>49.613.723.978</b>	<b>43.145.314.227</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	42.053.491.380	40.488.280.024
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		4.433.088.543	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	18	3.127.144.055	2.657.034.203

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2022

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/03/2022	Tại ngày 01/01/2022
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>4.995.691.645.750</b>	<b>5.009.911.489.526</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>3.730.000.000.000</b>	<b>3.730.000.000.000</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	7	3.730.000.000.000	3.730.000.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>481.345.090.212</b>	<b>472.657.941.226</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	470.646.930.217	461.759.781.230
- Nguyên giá	222		530.370.998.440	516.239.689.350
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(59.724.068.223)	(54.479.908.120)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	10.698.159.995	10.898.159.996
- Nguyên giá	228		11.698.160.000	11.698.160.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.000.000.005)	(800.000.004)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>13</b>	<b>84.805.670.429</b>	<b>85.348.552.872</b>
- Nguyên giá	231		124.217.486.287	124.217.486.287
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(39.411.815.858)	(38.868.933.415)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>132.519.216.786</b>	<b>158.297.143.107</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	132.519.216.786	158.297.143.107
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>15</b>	<b>566.838.721.207</b>	<b>563.587.990.491</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		566.838.721.207	563.587.990.491
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>182.947.116</b>	<b>19.861.830</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	182.947.116	19.861.830
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>11.286.807.952.077</b>	<b>9.753.180.699.253</b>

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

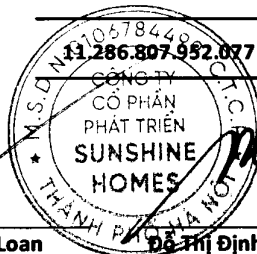
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2022

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/03/2022	Tại ngày 01/01/2022
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>7.317.221.876.537</b>	<b>7.161.840.519.755</b>
<b>VII. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>4.000.239.094.721</b>	<b>3.712.568.053.284</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	416.906.073.968	482.650.164.441
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	1.325.434.603.724	1.379.303.398.298
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	115.933.811.572	161.162.757.649
4. Phải trả người lao động	314		1.744.958.067	9.238.470.642
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	649.747.364.493	687.116.520.133
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	20	14.772.393.061	15.842.904.834
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	21	404.521.565.108	413.467.043.545
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	1.071.178.324.728	563.786.793.742
<b>VIII. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.316.982.781.816</b>	<b>3.449.272.466.471</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333		12.967.621.844	12.491.035.036
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	20	6.485.367.330	8.692.427.985
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22	3.295.066.720.118	3.425.648.671.580
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342		2.463.072.524	2.440.331.870
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>3.969.586.075.540</b>	<b>2.591.340.179.498</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>23</b>	<b>3.969.586.075.540</b>	<b>2.591.340.179.498</b>
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
1. Thặng dư vốn cổ phần	412		(320.509.091)	-
2. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(790.103.284.945)	(791.955.590.152)
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		914.377.612.448	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		50.582.912.551	239.489.171.368
4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		95.632.257.128	19.501.069.753
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440=300+400)	<b>440</b>		<b>11.286.807.952.077</b>	<b>9.753.180.699.253</b>

Đỗ Ngọc Anh  
 Người lập biểu

Nguyễn Thị Phương Loan  
 Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định  
 Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 04 năm 2022

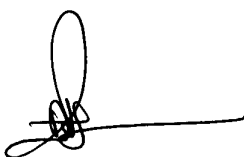
Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

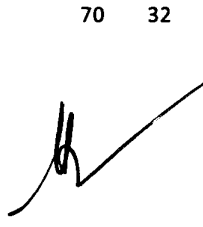

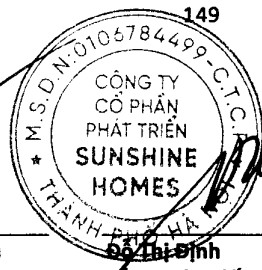
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1/2022	Quý 1/2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25	87.877.218.899	375.625.304.750
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		87.877.218.899	375.625.304.750
4. Giá vốn hàng bán	11	26	64.489.762.332	252.019.810.955
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		23.387.456.567	123.605.493.795
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	200.267.270.976	115.266.519.002
7. Chi phí tài chính	22	28	137.636.904.928	132.970.286.477
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		98.946.996.284	120.266.954.969
8. Lãi/lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		3.250.730.716	(5.268.322.701)
9. Chi phí bán hàng	25	29	5.611.360.997	38.372.344.372
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	12.179.065.010	22.420.993.806
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		71.478.127.325	39.840.065.441
12. Thu nhập khác	31		482.546.952	640.527.384
13. Chi phí khác	32	30	4.529.140.565	5.674.022.505
14. Lỗ khác (40=31-32)	40		(4.046.593.613)	(5.033.495.121)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		67.431.533.712	34.806.570.320
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	31	14.129.755.987	8.270.050.003
17. Thu nhập thuế thu nhập	52		-	(644.615.880)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		53.301.777.724	27.181.136.197
Trong đó:				
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		50.582.912.551	22.335.969.633
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		2.718.865.173	4.845.166.564
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	32	149	89



Đỗ Ngọc Anh  
 Người lập biểu

Nguyễn Thị Phương Loan  
 Kế toán trưởng

Đỗ Thị Định  
 Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 04 năm 2022

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



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>67.431.533.711</b>	<b>34.806.570.320</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu	02	5.976.031.123	5.970.854.808
Các khoản dự phòng	03	499.327.462	-
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(203.503.630.301)	(120.534.841.703)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06	98.946.996.284	132.970.286.477
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>(30.649.741.721)</b>	<b>53.212.869.902</b>
Thay đổi các khoản phải thu	09	32.834.028.794	217.998.764.525
Thay đổi hàng tồn kho	10	(40.271.772.174)	202.622.131.197
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải	11	(233.936.257.000)	(205.741.566.337)
Thay đổi chi phí trả trước	12	1.748.570.966	19.093.663.173
Tiền lãi vay đã trả	14	(119.462.411.721)	(78.327.372.998)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(50.539.084.226)	(30.000.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(440.276.667.083)</b>	<b>178.858.489.462</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản	21	(54.213.114.990)	(31.473.533.629)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(349.000.000.000)	(585.000.000.000)
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(743.774.448.447)	-
4. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	-	7.600.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	213.070.894.753	46.678.387.495
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(933.916.668.684)</b>	<b>(562.195.146.134)</b>

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

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

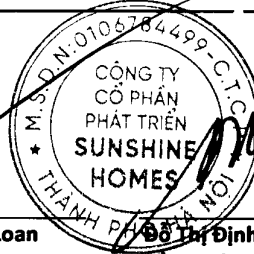
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận	31	1.249.679.490.909	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	600.000.000.000	1.075.088.832.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(92.608.469.014)	(244.310.332.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<b>40</b>	<b>1.757.071.021.895</b>	<b>830.778.500.000</b>
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</i> <b>(50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>382.877.686.128</b>	<b>447.441.843.328</b>
<i>Tiền và tương đương tiền đầu năm</i>	<b>60</b>	<b>168.620.224.209</b>	<b>72.423.630.538</b>
<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>	61	-	-
<i>Tiền và tương đương tiền cuối năm</i> <b>(70=50+60)</b>	<b>70</b>	<b>551.497.910.337</b>	<b>519.865.473.866</b>

Đỗ Ngọc Anh  
Người lập biểu

Nguyễn Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 04 năm 2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là “Công ty”, trước đây với tên gọi là Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam) được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0106784499 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu vào ngày 09 tháng 3 năm 2015 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 14 được cấp ngày 8 tháng 02 năm 2022.

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 03 năm 2022 là 251 người.

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

Công ty hoạt động trong ngành bất động sản.

Hoạt động chính của Công ty là phát triển và kinh doanh dự án bất động sản.

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

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

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

**Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất**

Hiện nay, dịch bệnh COVID-19 đang bùng phát tại Việt Nam và các nước khác trên thế giới nhưng Ban Tổng Giám đốc tin rằng vấn đề trên không có tác động trọng yếu đến báo cáo tài chính cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2022. Ban Tổng Giám đốc đang tiếp tục đánh giá ảnh hưởng tiềm tàng của dịch bệnh COVID-19 đến tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2021 để xây dựng các kế hoạch ứng phó phù hợp đối với tình hình bất ổn này.

**Cấu trúc doanh nghiệp**

**Công ty con**

Thông tin chi tiết về các công ty con sở hữu trực tiếp và gián tiếp của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2022 như sau:

STT	Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ (%)	Hoạt động chính
<b>Công ty con trực tiếp</b>					
1.	Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Tầng 11, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam	100,00%	100,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2.	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
3.	Công ty Cổ phần Quản lý vận hành khách sạn & khu nghỉ dưỡng Matterhorn	Tầng 4, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	92,308%	92,308%	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất và hoạt động quản lý khách sạn, văn phòng
<b>Công ty con gián tiếp</b>					
2.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam	94,00%	94,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - Công ty con gián tiếp của Công ty là chủ đầu tư Dự án Sunshine City, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

**Công ty liên kết**

Thông tin chi tiết về công ty liên kết của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2022 như sau:

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

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

**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.  
Báo cáo được lập cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022.

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

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

#### **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 giai đoạn 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 giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 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.

**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 tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền bao gồm tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các Ngân hàng thương mại.

**Các khoản đầu tư tài chính**

**Các khoản cho vay**

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

**Nợ phải thu**

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

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

#### **Hàng tồn kho**

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

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc chi phí xây dựng dở dang của dự án Sunshine Center và Sunshine City bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án. Giá gốc hàng hóa bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng hóa. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

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

#### **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:

	<b>Số năm</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	35
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Thiết bị văn phòng	3 - 5

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

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

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

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

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

#### **Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc 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:

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

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

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

#### **Các khoản trả trước**

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

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

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

#### **Trái phiếu phát hành**



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

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

#### **Các khoản dự phòng phải trả**

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

#### **Ghi nhận doanh thu**

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

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

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

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

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

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

##### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu

được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán 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:

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

#### ***Lãi tiền gửi, 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 03 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 hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

**4. TIỀN**

	<u>Tại ngày</u> <b>31/03/2022</b>	<u>Tại ngày</u> <b>01/01/2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	10.702.390.896	6.641.264.197
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	310.795.519.441	161.978.960.012
Các khoản tương đương tiền	<u>230.000.000.000</u>	<u>-</u>
	<b><u>551.497.910.337</u></b>	<b><u>168.620.224.209</u></b>

**5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	<u>Tại ngày</u> <b>31/03/2022</b>	<u>Tại ngày</u> <b>01/01/2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	<b>178.841.610.343</b>	<b>193.286.824.797</b>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	178.841.610.343	193.070.915.027
- Dự án Sunshine City	147.541.371.149	162.824.949.673
- Dự án Sunshine Center	31.300.239.194	30.245.965.354
Khác	<u>-</u>	<u>215.909.770</u>
	<b><u>178.841.610.343</u></b>	<b><u>193.286.824.797</u></b>

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<u>Tại ngày 31/03/2022</u>	<u>Tại ngày 01/01/2022</u>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Trả trước cho người bán	<b>479.277.341.773</b>	<b>12.880.911.753</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Lạc Hồng (i)	350.000.000.000	-
Công ty TNHH Thiết kế đầu tư xây dựng Green house (ii)	115.000.000.000	-
Công ty TNHH Mai Trang	3.883.262.001	3.883.262.001
Công ty Cổ phần Liên Vũ	2.280.000.000	2.280.000.000
Công ty Cổ phần THH Decor	2.829.396.548	1.664.798.548
Khác	5.284.683.224	5.052.851.204
	<b><u>479.277.341.773</u></b>	<b><u>12.880.911.753</u></b>

(i) Thể hiện khoản tạm ứng theo Hợp đồng Nguyên tắc Mua bán tài sản giữa Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng Matterhorn - công ty con của Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Lạc Hồng ký ngày 11 tháng 3 năm 2022. Theo đó, các bên có liên quan thống nhất Mua bán và chuyển nhượng các Tài sản bao gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc công trình lâu đài tại thửa đất số 15, Tổ Dân phố 1, Thị trấn Tam Đảo, Huyện Tam Đảo, Tỉnh Vĩnh Phúc;
  - Quyền sử dụng đất của 559m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 4, Thị trấn Tam Đảo, Huyện Tam Đảo, Tỉnh Vĩnh Phúc; và
  - Quyền sử dụng đất của 232m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 15, Tổ Dân phố 1, Thị trấn Tam Đảo, Huyện Tam Đảo, Tỉnh Vĩnh Phúc.
- (ii) 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 Nhà ở thấp tầng tại ô đất TT6-2 thuộc dự án TT6-2 Khu chức năng đô thị Tây Tựu, Phường Tây Tựu, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	Tại ngày 31/03/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
<b>a. Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		
<b>a.1 Đối tượng khác không là bên liên quan</b>	<b>388.800.000.000</b>	-
Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt	349.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Asia	39.800.000.000	-
<b>a.2 Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan</b>	<b>1.695.092.500.000</b>	<b>1.695.092.500.000</b>
	<b>2.083.892.500.000</b>	<b>1.695.092.500.000</b>
<b>b. Phải thu về cho vay dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (i)	3.300.000.000.000	3.300.000.000.000
<b>Phải thu về cho vay dài hạn các bên liên quan</b>	<b>430.000.000.000</b>	<b>430.000.000.000</b>
	<b>3.730.000.000.000</b>	<b>3.730.000.000.000</b>

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

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Tại ngày 31/03/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
<b>a. Phải thu ngắn hạn khác không là bên liên quan</b>	<b>963.392.621.169</b>	<b>1.009.621.235.500</b>
Ông Đỗ Văn Trung (i)	458.800.000.000	458.800.000.000
Lãi dự thu từ cho vay và đầu tư trái phiếu	329.326.892.315	355.821.952.053
Công ty TNHH Mai Trang (ii)	126.666.420.775	126.666.420.775
Nhận chuyển nhượng hợp đồng hợp tác đầu tư (iii)	47.206.208.000	47.206.208.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc (i)	-	20.000.000.000
Khác	1.393.100.079	1.126.654.672
<b>b. Phải thu khác các bên liên quan</b>	<b>486.478.132.648</b>	<b>474.233.911.033</b>
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 bên liên quan khác	36.478.132.648	24.233.911.033
	<b>1.449.870.753.817</b>	<b>1.483.855.146.533</b>

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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

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

(ii) Thể hiện các khoản thanh toán hộ, tạm ứng cho Công ty TNHH Mai Trang liên quan tới hợp tác đầu tư phát triển dự án Sunshine Center theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 03 tháng 02 năm 2016, không có lãi suất, không có thời gian cụ thể và không có tài sản đảm bảo. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đang trong quá trình trao đổi và thống nhất về việc chia sẻ doanh thu với Công ty TNHH Mai Trang để qua đó, bù trừ với các khoản công nợ phải thu này. Chi tiết như sau:

STT	Dự án	Diện tích đất Dự án (m <sup>2</sup> )	Địa điểm thực hiện Dự án	Tình trạng	Số cuối năm VND
1.	Dự án Sunshine Center	6.695	Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đã mở bán	126.666.420.775

(iii) Thể hiện khoản phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư vào các dự án bất động sản tiềm năng với các cá nhân.

9. HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 31/3/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	1.498.448.451.825	(494.323.328)	1.146.714.273.954	(494.323.328)
Hàng hóa	168.337.582	-	168.337.582	-
	<b>1.498.616.789.407</b>	<b>(494.323.328)</b>	<b>1.146.882.611.536</b>	<b>(494.323.328)</b>

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

	Tại ngày	Tại ngày
	31/03/2022	01/01/2022
	VND	VND
Dự án Sunshine City	815.052.837.805	850.442.304.232
Dự án Sunshine Center	371.933.208.323	296.271.969.722
Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long	311.462.405.697	-
	<b>1.498.448.451.825</b>	<b>1.146.714.273.954</b>

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại ngày 31/03/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	20.063.126.600	21.168.167.584
Chi phí phát hành trái phiếu (ii)	7.992.693.236	7.933.586.956
Chi phí hoa hồng đại lý và thưởng bán hàng (i)	10.326.103.472	9.901.780.395
Chi phí khác	3.671.568.072	1.484.745.089
	<b>42.053.491.380</b>	<b>40.488.280.024</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Các chi phí trả trước khác	182.947.116	19.861.830
	<b>182.947.116</b>	<b>19.861.830</b>

- (i) Chi phí hỗ trợ lãi suất, chi phí hoa hồng đại lý và thưởng bán hàng được Công ty ghi nhận cho các hợp đồng bán hàng tại các dự án. Theo hợp đồng thỏa thuận giữa các bên, chi phí này chỉ thực phát sinh khi giao dịch mua bán thành công. Các chi phí này được phân bổ vào chi phí bán hàng khi bàn giao cho khách hàng.
- (ii) Chi phí phát hành trái phiếu phản ánh các khoản phí quản lý tài sản đảm bảo, phí đại diện người sở hữu trái phiếu và phí lưu ký bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán KS cho 3 gói trái phiếu dài hạn Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – Công ty con của Công ty phát hành trong năm.

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tổng
	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Tại ngày 01/01/2022	438.706.669.714	77.294.171.454	238.848.182	516.239.689.350
Mua trong năm	-	14.015.909.090	-	14.015.909.090
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	115.400.000	115.400.000
Đầu tư xây dựng cơ bản	-	-	-	-
Tại ngày 31/03/2022	438.706.669.714	91.310.080.544	354.248.182	530.370.998.440
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Tại ngày 01/01/2022	16.306.819.510	37.934.240.428	238.848.182	54.479.908.120
Trích khấu hao trong kỳ	3.240.684.557	1.992.464.122	-	5.233.148.679
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	11.011.424	11.011.424
Tại ngày 31/03/2022	19.547.504.067	39.926.704.550	249.859.606	59.724.068.223
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày 01/01/2022	422.399.850.204	39.359.931.026	-	461.759.781.230
Tại ngày 31/03/2022	419.159.165.647	51.383.375.994	104.388.576	470.646.930.217

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng
	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2022	7.698.160.000	4.000.000.000	11.698.160.000
Tại ngày 31/03/2022	7.698.160.000	4.000.000.000	11.698.160.000
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Tại ngày 01/01/2022	-	800.000.004	800.000.004
Khấu hao trong kỳ	-	200.000.001	200.000.001
Tại ngày 31/03/2022	-	1.000.000.005	1.000.000.005
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 01/01/2022	7.698.160.000	3.199.999.996	10.898.159.996
Tại ngày 31/03/2022	7.698.160.000	2.999.999.995	10.698.159.995



13. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tài sản khác	Tổng
	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2022	122.384.000.832	1.833.485.455	124.217.486.287
Tại ngày 31/03/2022	122.384.000.832	1.833.485.455	124.217.486.287
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Tại ngày 01/01/2022	38.145.572.833	723.360.582	38.868.933.415
Trích khấu hao trong kỳ	422.938.322	119.944.121	542.882.443
Tại ngày 31/03/2022	38.568.511.155	843.304.703	39.411.815.858
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 01/01/2022	84.238.427.999	1.110.124.873	85.348.552.872
Tại ngày 31/03/2022	83.815.489.677	990.180.752	84.805.670.429

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 03 năm 2022 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 03 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.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Tại ngày 31/03/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
Dự án Sunshine City	80.773.821.824	80.773.821.824
Dự án Sunshine Center	51.745.394.962	77.523.321.283
	<b>132.519.216.786</b>	<b>158.297.143.107</b>

Như trình bày tại Thuyết minh số 23, Công ty mẹ và các công ty con đã thế chấp tài sản hình thành trong tương lai tại Dự án Sunshine Center và Dự án Sunshine City bao gồm chi phí xây dựng cơ bản dở dang để đảm bảo cho các khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam – bên liên quan của Công ty con và trái phiếu phát hành của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – Công ty con của Công ty.

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	Tại ngày 31/03/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>				
Công ty Cổ phần Sunshine AM	542.980.000.000	566.838.721.207	542.980.000.000	563.587.990.491
	<b>542.980.000.000</b>	<b>566.838.721.207</b>	<b>542.980.000.000</b>	<b>563.587.990.491</b>

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2021		Tại ngày 01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Phải trả người bán ngắn hạn không là bên liên quan</b>	<b>53.553.650.783</b>	<b>53.553.650.783</b>	<b>53.713.096.774</b>	<b>53.713.096.774</b>
Công ty Cổ phần HASKY	16.370.645.922	16.370.645.922	16.370.645.922	16.370.645.922
Công ty Cổ phần Vimeco	16.635.028.600	16.635.028.600	16.635.028.600	16.635.028.600
Tập đoàn Thang máy thiết bị Thăng	9.250.900.000	9.250.900.000	9.250.240.000	9.250.240.000
Công ty Cổ phần Phú Thành	6.121.901.084	6.121.901.084	6.267.118.978	6.267.118.978
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Phát triển Xây dựng và Thiết bị Phòng cháy	2.777.357.490	2.777.357.490	2.777.357.490	2.777.357.490
Các đối tượng khác	2.397.817.687	2.397.817.687	2.412.705.784	2.412.705.784
<b>b. Phải trả người bán ngắn hạn là bên liên quan</b>	<b>363.352.423.185</b>	<b>363.352.423.185</b>	<b>428.937.067.667</b>	<b>428.937.067.667</b>
	<b>416.906.073.968</b>	<b>416.906.073.968</b>	<b>482.650.164.441</b>	<b>482.650.164.441</b>

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn tại ngày 31 tháng 03 năm 2022 chủ yếu bao gồm các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản thuộc các dự án của Công ty và các công ty con. Chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/03/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
Dự án Sunshine City	1.201.102.806.025	1.248.909.628.388
Dự án Sunshine Center	124.331.797.699	130.393.769.910
	<b>1.325.434.603.724</b>	<b>1.379.303.398.298</b>

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

	Tại ngày 01/01/2022	Số phải nộp/thu trong kỳ	Số đã thực nộp/bù trừ trong kỳ	Tại ngày 31/03/2022
	VND	VND	VND	VND
<b>Các khoản phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	2.657.034.203	281.314.895	7.856.575	2.383.575.883
Thuế khác	-	473.961.253	1.217.529.425	743.568.172
	<b>2.657.034.203</b>	<b>755.276.148</b>	<b>1.225.386.000</b>	<b>3.127.144.055</b>

	Tại ngày 01/01/2022	Tăng do hợp nhất	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Tại ngày 31/03/2022
<b>Các khoản phải nộp</b>					
Thuế giá trị gia tăng	87.531.733.759	-	3.379.230.348	14.809.098.526	76.101.865.581
Thuế thu nhập doanh nghiệp	73.016.246.056	695.368.305	13.848.967.607	49.321.554.801	38.239.027.167
Thuế thu nhập cá nhân	138.191.026	122.580.853	4.244.885.927	2.912.738.982	1.592.918.824
Các loại thuế khác, khoản khác phải trả Nhà nước	476.586.808	3.000.000	591.636.625	1.071.223.433	-
	<b>161.162.757.649</b>	<b>820.949.158</b>	<b>22.064.720.507</b>	<b>68.114.615.742</b>	<b>115.933.811.572</b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	Tại ngày 31/03/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	349.416.547.208	364.576.456.920
Trích trước chi phí lãi vay và lãi trái phiếu phải trả	248.573.589.040	265.744.443.399
Trích trước giá trị tạm tăng tài sản cố định và bất động sản đầu tư	30.279.691.044	30.279.691.044
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	557.482.162	4.179.167.960
Chi phí thưởng khác cho khách hàng	8.030.000.000	8.940.000.000
Chi phí phải trả khác	12.890.055.039	13.396.760.810
	<b>649.747.364.493</b>	<b>687.116.520.133</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Tiền thuê đất phải trả	12.967.621.844	12.491.035.036
	<b>12.967.621.844</b>	<b>12.491.035.036</b>
<b>Trong đó:</b>		
Chi phí phải trả các bên liên quan	160.321.402.417	265.054.794.520

**20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	Tại ngày 31/03/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	14.772.393.061	15.842.904.834
	<b>14.772.393.061</b>	<b>15.842.904.834</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	6.485.367.330	8.692.427.985
	<b>6.485.367.330</b>	<b>8.692.427.985</b>

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Tại ngày 31/03/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
<b>a. Phải trả ngắn hạn khác không là bên liên quan</b>	<b>404.521.565.108</b>	<b>408.467.043.545</b>
Kinh phí bảo trì tòa nhà (i)	149.604.968.359	148.487.598.432
Phải trả do thanh lý hợp đồng bất động sản mua bán (ii)	20.762.783.895	21.770.071.253
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Sunshine Center (iii)	75.312.781.839	75.312.781.839
Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	150.000.000.000	150.000.000.000
Khác	8.841.031.015	12.896.592.021
<b>b. Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan</b>	<b>-</b>	<b>5.000.000.000</b>
	<b>404.521.565.108</b>	<b>413.467.043.545</b>

- (i) Thể hiện khoản nhận đặt cọc theo hợp đồng thực hiện độc quyền môi giới cho dự án Sunshine Center.
- (ii) Thể hiện khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Center và Dự án Sunshine City và được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà sau khi thành lập.
- (iii) Thể hiện khoản thu hộ từ chuyển nhượng bất động sản thuộc Dự án Sunshine Center cho Công ty TNHH Mai Trang đối với các bất động sản thuộc phần sở hữu của Công ty TNHH Mai Trang theo hợp đồng hợp tác đầu tư.

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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

	Tại ngày 01/01/2022		Trong kỳ		Tại ngày 31/03/2022	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>22. VAY</b>						
<b>a. Vay ngắn hạn</b>						
	Số có khả năng trả nợ	Giá trị/ Giảm	Tăng	Giảm	Số có khả năng trả nợ	Giá trị/ Giảm
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>524.242.008.742</b>	<b>55.688.684.014</b>	<b>600.000.000.000</b>	<b>55.688.684.014</b>	<b>1.068.553.324.728</b>	<b>177.053.324.728</b>
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính (i)	217.742.008.742	40.688.684.014	-	40.688.684.014	1.068.553.324.728	177.053.324.728
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh (ii)	306.500.000.000	15.000.000.000	-	15.000.000.000	291.500.000.000	291.500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và kinh doanh BĐS Việt Nam	-	-	600.000.000.000	-	600.000.000.000	600.000.000.000
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>39.544.785.000</b>	<b>36.919.785.000</b>	<b>-</b>	<b>36.919.785.000</b>	<b>2.625.000.000</b>	<b>2.625.000.000</b>
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính (i)	35.794.785.000	35.794.785.000	-	35.794.785.000	-	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm	3.750.000.000	1.125.000.000	-	1.125.000.000	2.625.000.000	2.625.000.000
	<b>563.786.793.742</b>	<b>92.608.469.014</b>	<b>600.000.000.000</b>	<b>92.608.469.014</b>	<b>1.071.178.324.728</b>	<b>1.071.178.324.728</b>

- (i) Thể hiện khoản vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes – Công ty mẹ từ Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Trường Minh theo các Hợp đồng số 01.2021/HĐVV/TM-XDSS ngày 25 tháng 01 năm 2021 có thời hạn 12 tháng, không có lãi suất và Hợp đồng số 03.2021/HĐVV/TM-XDSS ngày 25 tháng 11 năm 2021 có thời hạn 04 tháng, lãi suất 3,2%/năm. Lãi vay trả cuối thời hạn vay. Gốc vay được trả vào ngày đáo hạn của khoản vay hoặc bất kỳ thời điểm nào trước hạn phụ thuộc vào bên đi vay.
- (ii) Thể hiện khoản vay ngắn hạn của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - Công ty con của Công ty theo hợp đồng số 5139385/HDHM/2019/VPB-XUANDINH ngày 31 tháng 01 năm 2019 để tài trợ chi phí đầu tư thực hiện dự án Sunshine City. Hạn mức cho vay là 500 tỷ VND. Thời hạn vay cho các khoản vay không vượt quá 12 tháng, thời gian cụ thể được quy định trong kế ước nhận nợ. Công ty đã ký 2 phụ lục hợp đồng cơ cấu lại thời hạn trả nợ vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 và 25 tháng 11 năm 2021. Theo đó, gốc vay tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2021 được thanh toán trong giai đoạn từ ngày 13 tháng 1 năm 2022 đến 31 tháng 5 năm 2022. Khoản vay chịu lãi suất thả nổi, lãi suất được quy định cụ thể theo từng văn bản nhận nợ và lãi vay được trả hàng tháng.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - Công ty con của Công ty đã sử dụng các tài sản sau để thế chấp cho khoản vay này:

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

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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

	Tại ngày 01/01/2022		Trong kỳ		Tại ngày 31/03/2022	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>b. Vay dài hạn</b>						
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Giảm	Tăng	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	
<b>Vay dài hạn</b>						
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh (i)	170.544.785.000	167.919.785.000	-	167.919.785.000	2.625.000.000	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (ii)	131.000.000.000	131.000.000.000	-	131.000.000.000	-	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm (iii)	35.794.785.000	35.794.785.000	-	35.794.785.000	-	
Trái phiếu dài hạn (iv)	3.750.000.000	1.125.000.000	-	1.125.000.000	2.625.000.000	
	<b>3.294.648.671.580</b>	<b>418.048.538</b>	<b>418.048.538</b>	<b>-</b>	<b>3.295.066.720.118</b>	
<b>Trong đó:</b>						
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	39.544.785.000				2.625.000.000	
- Số phải trả sau 12 tháng	3.425.648.671.580				3.295.066.720.118	

(i) Thể hiện khoản vay không có tài sản đảm bảo của Công ty mẹ theo Hợp đồng số 02.2021/HDVV/TM-XDSS ngày 15 tháng 6 năm 2021 có thời hạn 24 tháng. Khoản vay không có lãi suất, lãi vay được trả cùng gốc vay khi hết hạn hợp đồng.

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

- (iii) Thể hiện khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – Công ty con của Công ty tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Thiêm theo hợp đồng số 409/2018/HĐCVDADT/NHCT903-XUANDINH ngày 17 tháng 10 năm 2018 để đầu tư mua phương tiện vận tải phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay cho các khoản vay 48 tháng. Lãi suất là 10,5%/năm. Gốc và lãi được thanh toán hàng tháng, khoản vay cuối cùng được thanh toán vào ngày 18 tháng 10 năm 2022. Khoản vay được đảm bảo bởi phương tiện vận tải của Công ty con (như trình bày ở Thuyết minh số 12).
- (iv) Trái phiếu phát hành phản ánh khoản trái phiếu dài hạn do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – Công ty con của Công ty phát hành cho đơn vị phát hành chia làm 3 gói với kỳ hạn và giá trị phát hành khác nhau, đại lý phát hành trái phiếu là Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động và phục vụ hoạt động kinh doanh. Công ty con chỉ định Công ty Cổ phần Chứng khoán KS là đại diện người sở hữu trái phiếu theo Hợp đồng Đại diện người sở hữu trái phiếu số 01/HĐĐD/XĐ-KSS ngày 25 tháng 3 năm 2021, 02/HĐĐD/XĐ-KSS ngày 7 tháng 4 năm 2021, 03/HĐĐD/XĐ-KSS ngày 20 tháng 4 năm 2021 và đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến trái phiếu bằng toàn bộ quyền thu, quyền mua cổ phần và quyền mua phần vốn góp của Công ty con phát hành phát sinh từ hợp đồng cho vay và đầu tư số 01/HĐĐT/XĐ-DAT ngày 24 tháng 3 năm 2021 và phụ lục đi kèm giữa Công ty con và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT. Trái phiếu có kỳ hạn từ 36 đến 60 tháng. Gốc trái phiếu được hoàn trả vào thời điểm đáo hạn. Lãi trái phiếu được trả định năm mỗi 12 tháng. Thông tin chi tiết về khoản trái phiếu phát hành như sau:



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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

	Tại ngày 31/3/2022			Tại ngày 01/01/2022		
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn
<b>Gói 1</b>			<b>VND</b>			<b>VND</b>
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	1.000.000.000.000	11%	3 năm	1.000.000.000.000	11%	3 năm
Chi phí phát hành trái phiếu	(1.347.876.764)			(1.487.226.277)		
	<b>998.652.123.236</b>			<b>998.512.773.723</b>		
<b>Gói 2</b>			<b>VND</b>			<b>VND</b>
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	1.100.000.000.000	11%	4 năm	1.100.000.000.000	11%	4 năm
Chi phí phát hành trái phiếu	(1.658.597.099)			(1.797.946.612)		
	<b>1.098.341.402.901</b>			<b>1.098.202.053.388</b>		
<b>Gói 3</b>			<b>VND</b>			<b>VND</b>
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	1.200.000.000.000	11%	5 năm	1.200.000.000.000	11%	5 năm
Chi phí phát hành trái phiếu	(1.926.806.018)			(2.066.155.531)		
	<b>1.198.073.193.982</b>			<b>1.197.933.844.469</b>		
<b>Tổng</b>	<b>3.295.066.720.118</b>			<b>3.294.648.671.580</b>		

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Thay đổi của vốn chủ sở hữu

	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (i)	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng	
Tại ngày 01/01/2021	2.500.000.000.000	-	(791.955.590.152)	624.305.528.529	203.251.972.460	2.535.601.910.837	
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	298.307.865.461	24.430.403.200	322.738.268.661	
Tăng giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	(58.818.694.093)	(208.181.305.907)	(267.000.000.000)	
Tại ngày 31/12/2021	2.500.000.000.000	-	(791.955.590.152)	863.794.699.897	19.501.069.753	2.591.340.179.498	
Số dư đầu kỳ này	2.500.000.000.000	-	(791.955.590.152)	863.794.699.897	19.501.069.753	2.591.340.179.498	
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	50.582.912.551	2.718.865.173	53.301.777.724	
Tăng vốn trong kỳ	1.250.000.000.000	(320.509.091)	-	-	-	1.249.679.490.909	
Tăng do hợp nhất đồng kiểm soát	-	-	1.852.305.207	-	73.412.322.203	75.264.627.409	
Tại ngày 31/3/2022	3.750.000.000.000	(320.509.091)	(790.103.284.945)	914.377.612.448	95.632.257.128	3.969.586.075.540	

Cổ phiếu

	Tại ngày 31/03/2022	Tại ngày 01/01/2022
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.

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

**Vốn điều lệ**

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 13 ngày 17 tháng 6 năm 2021, vốn điều lệ của Công ty là 3.750.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 2.500.000.000.000 VND). Tại ngày 31 tháng 03 năm 2022, vốn điều lệ đã được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

	<b>Vốn đã góp</b>			
	<b>Tại ngày 31/03/2022</b>		<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	
	<b>VND</b>	<b>%</b>	<b>VND</b>	<b>%</b>
Ông Đỗ Anh Tuấn	2.437.500.000.000	65	1.625.000.000.000	65
Ông Đỗ Văn Trường	225.000.000.000	6	150.000.000.000	6
Cổ đông khác	1.087.500.000.000	29	725.000.000.000	29
	<b>3.750.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>2.500.000.000.000</b>	<b>100</b>

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty 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 03 năm 2022 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 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.

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

	<b>Quý 1/2022</b>	<b>Quý 1/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động	81.815.601.395	368.141.121.654
Doanh thu dịch vụ quản lý	4.712.400.428	4.674.711.253
Doanh thu khác	1.349.217.076	2.809.471.843
	<b>87.877.218.899</b>	<b>375.625.304.750</b>
<b>Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan</b>	<b>630.833.891</b>	<b>286.265.891</b>

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

	<b>Quý 1/2022</b>	<b>Quý 1/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	45.428.211.279	242.052.953.834
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	15.881.947.794	6.296.317.965
Giá vốn khác	3.179.603.259	3.670.539.156
	<b>64.489.762.332</b>	<b>252.019.810.955</b>

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

**27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<u>Quý 1/2022</u>	<u>Quý 1/2021</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	200.252.899.585	68.778.525.782
Lãi đầu tư trái phiếu	-	35.746.498.630
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	-	10.740.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	14.371.391	1.494.590
	<u>200.267.270.976</u>	<u>115.266.519.002</u>

**28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<u>Quý 1/2022</u>	<u>Quý 1/2021</u>
	VND	VND
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	98.946.996.284	120.266.954.969
Chi phí phát hành trái phiếu	38.422.812.121	9.493.150.686
Chi phí tài chính khác	267.096.523	3.210.180.822
	<u>137.636.904.928</u>	<u>132.970.286.477</u>

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

	<u>Quý 1/2022</u>	<u>Quý 1/2021</u>
	VND	VND
<b>Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí thưởng, hoa hồng đại lý	2.975.128.912	19.337.086.822
Chi phí hỗ trợ lãi suất	1.427.112.945	11.247.384.327
Chi phí quảng cáo, quà tặng	1.209.119.140	6.872.497.860
Các khoản chi phí bán hàng khác	-	915.375.363
	<u>5.611.360.997</u>	<u>38.372.344.372</u>
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.587.379.951	5.351.966.382
Chi phí nhân viên	6.732.408.015	14.455.463.497
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.193.545.277	2.300.315.652
Các chi phí khác	665.731.767	313.248.275
	<u>12.179.065.010</u>	<u>22.420.993.806</u>

**30. CHI PHÍ KHÁC**

	<u>Quý 1/2022</u>	<u>Quý 1/2021</u>
	VND	VND
Chi phí phạt chậm nộp thuế	3.122.009.376	2.470.377.839
Chi phí hỗ trợ lãi suất các căn hộ đã thanh lý	-	3.011.587.836
Chi phí do thanh lý hợp đồng	269.538.974	-
Các khoản khác	1.137.592.215	192.056.830
	<u>4.529.140.565</u>	<u>5.674.022.505</u>

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

**31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

	<u>Quý 1/2022</u>	<u>Quý 1/2021</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
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	14.129.755.987	8.270.050.003
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	(644.615.880)
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>14.129.755.987</b>	<b>7.625.434.123</b>

**32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	<u>Quý 1/2022</u>	<u>Quý 1/2021</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	50.582.912.551	22.335.969.633
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	50.582.912.551	22.335.969.633
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân	340.277.778	250.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>149</b>	<b>89</b>

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 giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 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 2021 và năm 2020. Nếu Công ty trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, chỉ tiêu "Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông" có thể điều chỉnh giảm, dẫn đến việc "Lãi cơ bản trên cổ phiếu" giảm tương ứng.



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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Nội dung nghiệp vụ</u>	<u>Quý 1/2022</u>	<u>Quý 1/2021</u>
		<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>4.362.444.919</b>	<b>286.265.891</b>
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu cho thuê sàn thương mại	439.924.800	95.356.800
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu cho thuê xe ô tô	190.909.091	190.909.091
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Doanh thu vận hành quản lý	3.566.611.028	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu cho thuê văn phòng	165.000.000	-
<b>Mua hàng hóa và dịch vụ</b>		<b>8.768.087.697</b>	<b>119.952.838.452</b>
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Chi phí thi công xây dựng và phí quản lý dự	4.361.718.182	-
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Chi phí thi công hoàn thiện dự án	-	5.753.009.909
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Chi phí vận hành tòa nhà	4.328.093.403	7.900.502.199
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn	71.868.112	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UNICLOUD	Chi phí thiết bị dự án và vận hành hệ thống	6.408.000	4.885.497.348
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí thi công xây dựng dự án	-	101.413.828.996
<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>		<b>54.164.835.617</b>	<b>100.824.657.533</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Lãi đầu tư trái phiếu	-	32.547.945.205
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Lãi cho vay	20.150.383.562	28.208.219.178
Công ty Cổ phần Vínaminco Khánh Hòa	Lãi cho vay	22.055.547.945	28.695.205.479
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi cho vay	11.958.904.110	11.373.287.671
<b>Chi phí tài chính</b>		<b>101.863.415.650</b>	<b>58.561.643.835</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí lãi vay	-	58.561.643.835
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	Chi phí phải trả liên quan đến trái phiếu	20.103.393.720	-
Công ty Cổ phần KS Group	Chi phí lãi trái phiếu phát hành	63.858.652.067	-
Công ty Cổ phần KS Group	Chi phí hỗ trợ môi giới trái phiếu	17.901.369.863	-

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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày 31/03/2022		Tại ngày 31/12/2021	
		VND		VND	
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>		<b>486.478.132.648</b>	<b>474.233.911.033</b>		
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 Sunshine Tây Hồ	Lãi dự thu từ cho vay	35.989.383.563	24.030.479.453		
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu từ chi hộ	488.749.085	203.431.580		
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		<b>1.695.092.500.000</b>	<b>1.695.092.500.000</b>		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Phải thu về cho vay ngắn hạn	591.512.500.000	591.512.500.000		
Công ty Cổ phần Vinamincó Khánh Hòa	Phải thu về cho vay ngắn hạn	715.580.000.000	715.580.000.000		
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Phải thu về cho vay ngắn hạn	388.000.000.000	388.000.000.000		
<b>Phải thu về cho vay dài hạn</b>		<b>430.000.000.000</b>	<b>430.000.000.000</b>		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Phải thu về cho vay dài hạn	430.000.000.000	430.000.000.000		
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		<b>363.352.423.185</b>	<b>428.937.067.667</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải trả chi phí thi công xây dựng và phí quản lý dự án	330.676.954.992	346.812.358.992		
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án	1.072.053.410	29.869.917.200		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UNICLOUD	Phải trả chi phí quảng cáo	68.729.507	-		
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn	440.000	103.184.999		
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Phải trả chi phí thi công xây dựng và phí	31.534.245.276	52.151.606.476		
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>		<b>-</b>	<b>5.000.000.000</b>		
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải trả từ hợp đồng bù trừ công nợ ba bên	-	5.000.000.000		
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		<b>160.321.402.417</b>	<b>265.054.794.520</b>		
Công ty Cổ phần KS Group	Chi phí lãi trái phiếu phát hành	160.321.402.417	265.054.794.520		



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

	Quý 1/2022	Quý 1/2021
	VND	VND
<b>Lương thưởng và các khoản phúc lợi khác</b>	<b>3.340.230.007</b>	<b>859.435.693</b>
Bà Đỗ Thị Định	757.069.104	Chưa là thành viên Ban Tổng Giám đốc
Ông Bùi Văn Tư	498.827.522	249.730.769
Bà Dương Thị Thu Hiền	77.185.714	138.961.538
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	847.554.472	Chưa là thành viên Ban Tổng Giám đốc
Bà Lê Thị Hoàng Phương	397.879.839	193.820.309
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	761.713.356	Chưa là thành viên Ban Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Văn Trường	Không còn là thành viên Ban	276.923.077
	<b>Tổng Giám đốc</b>	
	<b>3.340.230.007</b>	<b>859.435.693</b>

Đỗ Ngọc Anh  
Người lập biểu

Nguyễn Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng

Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 08 tháng 04 năm 2022