

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Quý 3/2022**

---

Tháng 10 năm 2022

**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

---

**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 GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	7 - 8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	9 - 55

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

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

---

### **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là "Công ty mẹ") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2022 của Công ty mẹ và các công ty con (gọi chung là "Công ty").

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

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

##### **Hội đồng Quản trị:**

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

##### **Ban Tổng Giám đốc:**

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

#### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2022 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2022. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2022 trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

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

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

---

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2022 tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2022. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2022.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Đỗ Thị Định**  
**Tổng Giám đốc**

Ngày 29 tháng 10 năm 2022

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2022	01/01/2022
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>8.325.473.767.101</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>288.944.675.222</b>	<b>168.620.224.209</b>
1. Tiền	111		164.944.675.222	168.620.224.209
2. Các khoản tương đương tiền	112		124.000.000.000	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5</b>	<b>66.591.128.670</b>	<b>-</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		66.591.128.670	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>5.581.640.952.167</b>	<b>3.385.115.383.083</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	269.565.921.441	193.286.824.797
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	29.463.068.451	12.880.911.753
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	2.996.746.500.000	1.695.092.500.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	2.285.865.462.275	1.483.855.146.533
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>10</b>	<b>2.309.940.515.557</b>	<b>1.146.388.288.208</b>
1. Hàng tồn kho	141		2.310.084.880.991	1.146.882.611.536
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(144.365.434)	(494.323.328)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>78.356.495.485</b>	<b>43.145.314.227</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	33.908.498.473	40.488.280.024
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		24.870.407.812	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	19	19.577.589.200	2.657.034.203

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2022 này

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2022	01/01/2022
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>11.338.121.669.566</b>	<b>5.009.911.489.526</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>3.722.700.000.000</b>	<b>3.730.000.000.000</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	3.322.700.000.000	3.730.000.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	9	400.000.000.000	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>496.626.276.052</b>	<b>472.657.941.226</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	485.678.116.059	461.759.781.230
- Nguyên giá	222		566.457.912.839	516.239.689.350
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(80.779.796.780)	(54.479.908.120)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	10.948.159.993	10.898.159.996
- Nguyên giá	228		12.698.160.000	11.698.160.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.750.000.007)	(800.000.004)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>14</b>	<b>84.675.830.580</b>	<b>85.348.552.872</b>
- Nguyên giá	231		583.196.658.182	124.217.486.287
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(498.520.827.602)	(38.868.933.415)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>198.891.255.831</b>	<b>158.297.143.107</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	198.891.255.831	158.297.143.107
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>6.832.340.859.640</b>	<b>563.587.990.491</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252	16	2.805.340.859.640	563.587.990.491
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	5	4.027.000.000.000	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.887.447.463</b>	<b>19.861.830</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	2.887.447.463	19.861.830
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> <b>(270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>19.663.595.436.667</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 quý 3/2022 này

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

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

**MẪU SỐ B 01a-DN/HN**

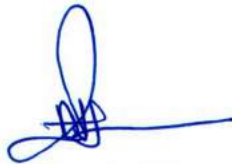
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2022	01/01/2022
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>14.446.613.029.382</b>	<b>7.161.840.519.755</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>6.722.711.440.672</b>	<b>3.712.568.053.284</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	981.032.657.311	482.650.164.441
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	1.483.321.307.399	1.379.303.398.298
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	76.926.917.053	161.162.757.649
4. Phải trả người lao động	314		6.802.686.599	9.238.470.642
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	910.955.289.427	687.116.520.133
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	20.472.473.152	15.842.904.834
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	22	2.122.342.083.125	413.467.043.545
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	1.120.858.026.606	563.786.793.742
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>7.723.901.588.710</b>	<b>3.449.272.466.471</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	20	15.227.792.838	12.491.035.036
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	5.257.309.028	8.692.427.985
3. Phải trả dài hạn khác	337		441.800.000	-
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23	7.698.965.128.279	3.425.648.671.580
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	24	4.009.558.565	2.440.331.870
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>5.216.982.407.285</b>	<b>2.591.340.179.498</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>25</b>	<b>5.216.982.407.285</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
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(320.509.091)	-
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(822.104.776.407)	(791.955.590.152)
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.082.932.912.939	863.794.699.897
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		863.794.699.897	624.305.528.529
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/ năm trước	421b		217.375.603.156	239.489.171.368
5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		1.208.237.389.730	19.501.069.753
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>19.663.595.436.667</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 10 năm 2022

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2022 này

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

Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng

Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm,

Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**MẪU SỐ B 02a-DN/HN**

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

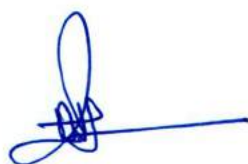
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

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

Quý 3/2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3/2022		Lũy kế đến Quý 3/2022		Lũy kế đến Quý 3/2021	
			Quý 3/2022	Quý 3/2021	Quý 3/2022	Quý 3/2021		
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	194.627.997.432	238.140.389.887	413.909.930.943	1.228.009.021.319	413.909.930.943	1.228.009.021.319
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		194.627.997.432	238.140.389.887	413.909.930.943	1.228.009.021.319	413.909.930.943	1.228.009.021.319
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	28	158.934.084.659	87.144.231.503	300.880.215.717	721.143.768.327	300.880.215.717	721.143.768.327
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		35.693.912.773	150.996.158.384	113.029.715.226	506.865.252.992	113.029.715.226	506.865.252.992
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	479.647.736.936	337.011.846.498	1.128.855.969.432	699.175.723.968	1.128.855.969.432	699.175.723.968
6. Chi phí tài chính	22	30	373.590.244.851	266.389.989.575	776.355.526.887	644.518.321.289	776.355.526.887	644.518.321.289
- Trong đó: Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	23		264.715.878.932	206.814.328.529	539.813.786.460	523.834.749.577	539.813.786.460	523.834.749.577
7. Phần lãi trong công ty liên kết	24	16	461.545.764	1.728.705.492	5.093.489.791	3.342.700.168	5.093.489.791	3.342.700.168
8. Chi phí bán hàng	25	31	9.331.291.532	10.500.450.262	37.737.664.552	100.303.094.640	37.737.664.552	100.303.094.640
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	26.356.489.940	25.927.418.582	99.115.687.511	77.347.637.560	99.115.687.511	77.347.637.560
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		106.525.169.150	186.918.851.955	333.770.295.499	387.214.623.639	333.770.295.499	387.214.623.639
11. Thu nhập khác	31		706.930.585	816.753.563	1.696.654.498	1.989.263.670	1.696.654.498	1.989.263.670
12. Chi phí khác	32	32	13.206.319.200	3.420.104.104	46.905.722.222	19.579.167.940	46.905.722.222	19.579.167.940
13. Lỗ khác (40=31-32)	40		(12.499.388.615)	(2.603.350.541)	(45.209.067.724)	(17.589.904.270)	(45.209.067.724)	(17.589.904.270)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		94.025.780.535	184.315.501.414	288.561.227.775	369.624.719.369	288.561.227.775	369.624.719.369
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	33	18.238.563.844	37.370.695.674	62.999.625.379	78.128.104.521	62.999.625.379	78.128.104.521
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		75.787.216.691	146.944.805.740	225.561.602.396	291.496.614.848	225.561.602.396	291.496.614.848
Trong đó:								
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		72.450.957.642	145.575.062.364	217.375.603.156	268.059.519.936	217.375.603.156	268.059.519.936
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		3.336.259.049	1.369.743.376	8.185.999.240	23.437.094.912	8.185.999.240	23.437.094.912
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	34	199	582	598	1.072	199	582



Đỗ Ngọc Anh  
Người lập biểu

Nguyễn Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2022

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2022 này



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
 Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/09/2021
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. <i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01	288.561.227.775	369.624.719.369
2. <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	19.158.118.198	18.262.184.449
Các khoản dự phòng	03	1.219.268.801	4.992.007.092
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(1.061.697.159.596)	(669.643.976.346)
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	06	539.813.786.460	523.834.749.577
3. <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08	(212.944.758.362)	247.069.684.141
Thay đổi các khoản phải thu	09	250.617.058.654	68.880.156.465
Thay đổi hàng tồn kho	10	(153.628.268.689)	534.269.252.051
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(26.966.630.136)	(1.175.810.878.707)
Thay đổi chi phí trả trước	12	15.384.091.596	59.723.147.572
Tiền lãi vay đã trả	14	(530.804.408.705)	(367.474.690.381)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(73.311.406.583)	(216.744.294.594)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20	(731.654.322.225)	(850.087.623.453)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(529.235.664.540)	(50.249.495.375)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(636.481.928.516)	(3.381.600.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	715.430.000.000	901.737.500.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.663.019.128.312)	
5. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	740.044.386.350	437.362.790.657
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	552.771.384.483	346.273.418.722
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	(820.490.950.535)	(1.746.475.785.996)

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

Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng

Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm,

Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**MẪU SỐ B 03a-DN/HN**

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

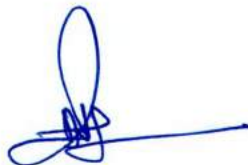
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

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

Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2022	Từ 01/01/2021
		đến 30/09/2022	đến 30/09/2021
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	1.249.679.490.909	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	1.315.975.000.000	3.552.298.532.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(893.184.767.136)	(952.757.463.610)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>1.672.469.723.773</b>	<b>2.599.541.068.390</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>120.324.451.013</b>	<b>2.977.658.941</b>
Tiền đầu kỳ	60	168.620.224.209	72.423.630.538
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)</b>	<b>70</b>	<b>288.944.675.222</b>	<b>75.401.289.479</b>



Đỗ Ngọc Anh  
Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2022

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2022 này

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

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2022**

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0106784499 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu vào ngày 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 thứ 14 được cấp ngày 08 tháng 02 năm 2022.

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 9 năm 2022 là 273 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.

**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 30 tháng 9 năm 2022 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
<b>Công ty con trực tiếp</b>				
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Tầng 11, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	100%	100%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Số 83A Lý Thường Kiệt, phường Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	97,00%	97,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Số 50A, ngách 6/6, ngõ 6 phố Đội Nhân, phường Cống Vị, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	51,30%	51,30%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
<b>Công ty con gián tiếp</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	94,00%	94,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Tầng 4, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	44,60%	64,35%	Cung cấp và lắp đặt các thiết bị nội thất, thuê và cho thuê lại các căn hộ chung cư

**Công ty liên kết**

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết sở hữu gián tiếp của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2022 như sau:

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

**Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3/2022**

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất quý 3/2022 và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 3/2022, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022 và các thuyết minh tương ứng là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2021, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021.

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

### Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2022

Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2022 kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2022.

Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2022 kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2022 được lập trên cơ sở hợp nhất số liệu báo cáo tài chính riêng quý 3/2022 của Công ty mẹ và báo cáo tài chính quý 3/2022 của các công ty con, công ty liên kết của Công ty.

### Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2022 này được lập cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022.

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

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2022:

### Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2022 tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2022 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2022 cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

### Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2022

Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2022 bao gồm báo cáo tài chính riêng quý 3/2022 của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty mẹ kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý 3/2022 từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính quý 3/2022 của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty mẹ và các công ty con là giống nhau.

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

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

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

#### **Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung**

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung là một nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh trong đó tất cả các công ty được đồng kiểm soát bởi cùng một hoặc nhiều đối tượng trước và sau khi hợp nhất kinh doanh, và sự kiểm soát này là không nhất thời. Một công ty có thể chịu sự kiểm soát bởi một cá nhân hoặc nhóm cá nhân theo một thỏa thuận hợp đồng.

Giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung được thực hiện như sau:

- Tài sản và nợ phải trả của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh doanh;
- Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của các đơn vị được hợp nhất từ thời điểm hợp nhất kinh doanh;
- Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh và giá trị tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

#### **Đầu tư vào công ty liên kết**

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

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

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2022.

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**Các khoản đầu tư tài chính**

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và cổ phần ưu đãi cổ tức mà bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

***Các khoản cho vay***

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

**Nợ phải thu**

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

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



**Hàng tồn kho**

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

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

(i) Giá gốc chi phí xây dựng dở dang của các dự án này bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án.

(ii) Giá gốc chi phí xây dựng dở dang của Biệt thự thể hiện chi phí công trình dở dang với giá trị được xác định tương ứng với khối lượng các hạng mục công việc được hoàn thành bởi các đơn vị thầu phụ và được nghiệm thu bởi các bên.

Giá gốc hàng hóa bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng hóa.

Công ty hạch toán hàng tồn kho theo phương pháp kê khai thường xuyên. Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

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

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

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

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

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

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	35 - 42
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 - 10
Thiết bị văn phòng	3 - 5

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý 3/2022.

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

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

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

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

### Bất động sản đầu tư

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

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

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

Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

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

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

### Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

### Các khoản trả trước

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

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

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

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

#### **Trái phiếu phát hành**

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

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

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

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

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

#### **Các khoản dự phòng phải trả**

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

#### **Ghi nhận doanh thu**

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

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

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

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

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

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

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

#### ***Lãi tiền gửi, cho vay và đầu tư***

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

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

#### ***Chi phí đi vay***

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

### **Thuế**

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý 3/2022 vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2022 và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, Công ty và các công ty con của Công ty có các khoản lỗ có thể được mang sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong thời hạn 5 năm. Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế này do không chắc chắn về lợi nhuận trong tương lai.

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

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
Tiền mặt	20.459.627.254	6.641.264.197
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	144.485.047.968	161.978.960.012
Các khoản tương đương tiền (i)	124.000.000.000	-
	<u><b>288.944.675.222</b></u>	<u><b>168.620.224.209</b></u>

- (i) Phản ánh giá trị các hợp đồng tiền gửi của Công ty với kỳ hạn 1 tháng, lãi suất 2,95%/năm tại Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt và Ngân hàng TMCP Kiên Long Bank PGD Tây Hồ.

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ TỚI NGÀY ĐÁO HẠN

	30/09/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi số	Giá gốc	Giá trị ghi số
<b>a. Ngắn hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	66.591.128.670	66.591.128.670	-	-
	<b>66.591.128.670</b>	<b>66.591.128.670</b>	-	-
<b>b. Dài hạn</b>				
Cổ phần ưu đãi cổ tức (ii)	4.000.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business	1.000.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	1.000.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	2.000.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long Bank - CN Hà Nội	27.000.000.000	-	-	-
	<b>4.027.000.000.000</b>	-	-	-

(i) Phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn với kỳ hạn 4 tháng, lãi suất 3,35%/năm tại Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt và kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 4,6%/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			Cổ tức ưu đãi cố định
		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)	
1.	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business	10.000.000	100.000	1.000.000.000.000	15,8%/năm
2.	Công ty Cổ phần Sunshine Cab	10.000.000	100.000	1.000.000.000.000	15,8%/năm
3.	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	20.000.000	100.000	2.000.000.000.000	16%/năm
			<b>4.000.000.000.000</b>		

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 30 tháng 9 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.



6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng không là bên liên quan</b>	<b>269.565.921.441</b>	<b>193.286.824.797</b>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	252.048.383.412	193.070.915.027
- Dự án Sunshine City	116.253.281.047	162.824.949.673
- Dự án Sunshine Garden	86.605.522.435	-
- Dự án Sunshine Center	35.115.415.570	30.245.965.354
- Dự án Sunshine Palace	14.074.164.360	-
Khác	11.135.340.358	215.909.770
<b>b. Phải thu khách hàng các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)</b>	<b>6.382.197.671</b>	<b>-</b>
	<b>269.565.921.441</b>	<b>193.286.824.797</b>

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a. Trả trước cho người bán ngắn hạn không là bên liên quan</b>	<b>29.463.068.451</b>	<b>12.667.682.287</b>
Công ty Cổ phần Cơ điện Fugytech	3.250.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Hoàng Sơn	1.622.471.928	-
Công ty TNHH Mai Trang	3.883.262.001	3.883.262.001
Công ty Cổ phần Liên Vũ	-	2.280.000.000
Công ty Cổ phần THH Décor	2.829.396.548	1.664.798.548
Khác	17.877.937.974	4.839.621.738
<b>b. Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)</b>	<b>-</b>	<b>213.229.466</b>
	<b>29.463.068.451</b>	<b>12.880.911.753</b>

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a. Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		
<b>a.1. Phải thu về cho vay các đối tượng không là bên liên quan</b>	<b>425.376.000.000</b>	-
Công ty TNHH Xây dựng Đất Việt (i)	349.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (ii)	26.550.000.000	-
Công ty TNHH Thiết kế Đầu tư Xây dựng Green House (iii)	5.636.000.000	-
Công ty TNHH thiết kế kiến trúc Tân Trường Giang	25.200.000.000	-
Công ty TNHH kinh doanh dịch vụ Tài Phát	18.990.000.000	-
<b>a.2 Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)</b>	<b>2.571.370.500.000</b>	<b>1.695.092.500.000</b>
	<b>2.996.746.500.000</b>	<b>1.695.092.500.000</b>
<b>b. Phải thu về cho vay dài hạn</b>		
<b>b.1. Phải thu về cho vay các đối tượng không là bên liên quan</b>	<b>3.322.700.000.000</b>	<b>3.300.000.000.000</b>
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	12.000.000.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Hùng Cường	10.700.000.000	-
<b>b.2 Phải thu về cho vay dài hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)</b>	-	<b>430.000.000.000</b>
	<b>3.322.700.000.000</b>	<b>3.730.000.000.000</b>

9. PHẢI THU KHÁC

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
<b>a.1. Phải thu ngắn hạn khác không là bên liên quan</b>	<b>1.194.552.930.249</b>	<b>1.009.621.235.500</b>
Ông Đỗ Văn Trung (i)	486.065.726.028	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)	27.265.726.028	-
Phải thu về hợp đồng góp vốn đầu tư	138.746.764.000	47.206.208.000
Lãi tiền gửi, lãi cho vay, lãi trái phiếu dự thu	521.136.245.091	355.821.952.053
Công ty TNHH Mai Trang (iii)	37.321.780.802	126.666.420.775
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc Khác	11.282.414.328	20.000.000.000
<b>a.2. Phải thu ngắn hạn khác các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)</b>	<b>1.091.312.532.026</b>	<b>474.233.911.033</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	483.657.534.247	450.000.000.000
- Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)	450.000.000.000	450.000.000.000
- Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (ii)	33.657.534.247	-
Các khoản khác	607.654.997.779	24.233.911.033
	<b>2.285.865.462.275</b>	<b>1.483.855.146.533</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
<b>Trong đó: Phải thu dài hạn khác các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)</b>	<b>400.000.000.000</b>	-
Góp vốn hợp đồng hợp tác đầu tư (iv)	400.000.000.000	-
	<b>400.000.000.000</b>	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2022 (Tiếp theo)**

MÃ SỐ B 09a-DN/HN

Đối tượng nhận đặt cọc	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)
Ông Đỗ Văn Trung	Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản AMG	Sunshine Diamond River	Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	112.585	26,07%	2.085.455	458.800.000.000	458.800.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine - bên liên quan của Công ty	Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	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>

(i) 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.

(ii) Phản ánh khoản phải thu liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của hợp đồng góp vốn đầu tư.

(iii) Phản ánh 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 thanh toán cụ thể và không có tài sản đảm bảo. Trong kỳ, Công ty và Công ty TNHH Mai Trang để thực hiện bù trừ liên quan đến việc phân chia lợi nhuận. Chi tiết số dư như sau:

Dự án	Diện tích đất Dự án (m <sup>2</sup> )	Địa điểm thực hiện Dự án	Tình trạng	Số cuối kỳ VND
Dự án Sunshine Center	6.695	Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đã mở bán	37.321.780.802

(iv) 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 Fullland ("Fullland") - bên liên quan của Công ty. Tổng giá trị vốn góp của Công ty Cổ phần Sunshine AM là 400 tỷ VND, thời hạn hợp đồng đến ngày 5 tháng 3 năm 2026. Trong đó, Fullland 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 Fullland đảm bảo trong mọi trường hợp không thấp hơn giá trị vốn góp của Công ty cộng với lợi ích tăng thêm 16%/năm tính trên giá trị vốn góp. Thông tin chi tiết về dự án như sau:

Tên dự án	Tổng diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Địa điểm triển khai dự án	Tình trạng	Đối tác
Dự án Sunshine Empire	52.096	Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội	Đang triển khai	Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, toàn bộ quyền tài sản phát sinh hoặc liên quan đến dự án, quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất được sử dụng để thực hiện Dự án Sunshine Empire đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo của cho khoản trái phiếu phát hành của Công ty Cổ phần Sunshine AM – Công ty con của Công ty.

#### 10. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	2.161.780.869.505	(144.365.434)	1.146.714.273.954	(494.323.328)
Thành phẩm bất động sản	146.903.735.578	-	-	-
Hàng hóa	1.400.275.908	-	168.337.582	-
	<b>2.310.084.880.991</b>	<b>(144.365.434)</b>	<b>1.146.882.611.536</b>	<b>(494.323.328)</b>

Trong kỳ, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - Công ty con của Công ty đã hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho với số tiền là 349.957.894 VND cho các căn hộ đã bán trong kỳ (kỳ trước: trích lập dự phòng 2.845.627.776 VND).

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

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
Dự án Sunshine City (i)	854.977.124.756	850.442.304.232
Dự án Sunshine Garden	440.466.688.726	-
Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long	533.108.296.625	-
Dự án Sunshine Center (ii)	233.392.078.503	296.271.969.722
Biệt thự dự án Nobel	63.154.729.092	-
Dự án Sunshine Palace	36.681.951.803	-
	<b>2.161.780.869.505</b>	<b>1.146.714.273.954</b>

(i) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, chi phí xây dựng hàng tồn kho dự án Sunshine City với giá gốc là 818.256.085.466 VND đã được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay tại ngân hàng của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – Công ty con của Công ty tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 850.442.304.232 VND).

(ii) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, chi phí xây dựng hàng tồn kho dự án Sunshine Center được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (bên liên quan của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – Công ty con của Công ty) tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	13.476.775.438	21.168.167.584
Chi phí phát hành trái phiếu (ii)	8.281.547.524	7.933.586.956
Chi phí hoa hồng đại lý và thưởng bán hàng (i)	7.318.158.263	9.901.780.395
Chi phí khác	4.832.017.248	1.484.745.089
	<b>33.908.498.473</b>	<b>40.488.280.024</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Các chi phí trả trước khác	2.887.447.463	19.861.830
	<b>2.887.447.463</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 tương ứng với các căn hộ được 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 – bên liên quan của Công ty cho 3 gói trái phiếu dài hạn do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – Công ty con của Công ty phát hành trong năm 2021.

12. 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>				
Số dư tại ngày 01/01/2022	438.706.669.714	77.294.171.454	238.848.182	516.239.689.350
Mua trong kỳ	22.313.839.852	15.257.500.000		37.571.339.852
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	12.350.356.364	296.527.273	12.646.883.637
Số dư tại ngày 30/09/2022	<b>461.020.509.566</b>	<b>104.902.027.818</b>	<b>535.375.455</b>	<b>566.457.912.839</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư 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	9.568.630.434	7.282.916.880	7.909.095	16.859.456.409
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	9.179.056.493	261.375.758	9.440.432.251
Số dư tại ngày 30/09/2022	<b>25.875.449.944</b>	<b>54.396.213.801</b>	<b>508.133.035</b>	<b>80.779.796.780</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày 01/01/2022	<b>422.399.850.204</b>	<b>39.359.931.026</b>	<b>-</b>	<b>461.759.781.230</b>
Tại ngày 30/09/2022	<b>435.145.059.622</b>	<b>50.505.814.017</b>	<b>27.242.420</b>	<b>485.678.116.059</b>

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 9 năm 2022 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 5.354.379.091 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 293.302.727 VND).

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng
	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư tại ngày 01/01/2022	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
<b>Số dư tại ngày 30/09/2022</b>	<b>7.698.160.000</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>12.698.160.000</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư tại ngày 01/01/2022	-	800.000.004	800.000.004
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	200.000.000	200.000.000
Khấu hao trong kỳ	-	750.000.003	750.000.003
<b>Số dư tại ngày 30/09/2022</b>	<b>-</b>	<b>1.750.000.007</b>	<b>1.750.000.007</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 01/01/2022	<u>7.698.160.000</u>	<u>3.199.999.996</u>	<u>10.898.159.996</u>
Tại ngày 30/09/2022	<u>7.698.160.000</u>	<u>3.249.999.993</u>	<u>10.948.159.993</u>

14. **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>			
Số dư tại ngày 01/01/2022	122.384.000.832	1.833.485.455	124.217.486.287
Tăng trong kỳ	1.189.097.314		1.189.097.314
Tăng do hợp nhất kinh doanh	457.790.074.581	-	457.790.074.581
<b>Số dư tại ngày 30/09/2022</b>	<b>581.363.172.727</b>	<b>1.833.485.455</b>	<b>583.196.658.182</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư tại ngày 01/01/2022	38.145.572.833	723.360.582	38.868.933.415
Trích khấu hao trong kỳ	1.557.161.137	304.658.469	1.861.819.606
Tăng do hợp nhất kinh doanh	457.790.074.581	-	457.790.074.581
<b>Số dư tại ngày 30/09/2022</b>	<b>497.492.808.551</b>	<b>1.028.019.051</b>	<b>498.520.827.602</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 01/01/2022	<b>84.238.427.999</b>	<b>1.110.124.873</b>	<b>85.348.552.872</b>
Tại ngày 30/09/2022	<b>83.870.364.176</b>	<b>805.466.404</b>	<b>84.675.830.580</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2022 (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

	30/09/2022			01/01/2022		
	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	378.620.478.817	378.620.478.817	-	-	-	-
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	10.025.554.713	56.062.491.969	66.088.046.682	8.789.683.592	57.298.363.090
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center tại Nam Từ Liêm, Hà Nội	29.336.306.860	29.336.306.860	-	29.336.306.860	29.336.306.860	-
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine City tại Bắc Từ Liêm, Hà Nội	29.982.230.059	1.368.891.448	28.613.338.611	28.793.132.745	742.942.963	28.050.189.782
	<b>583.196.658.182</b>	<b>498.520.827.602</b>	<b>84.675.830.580</b>	<b>124.217.486.287</b>	<b>38.868.933.415</b>	<b>85.348.552.872</b>

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, Công ty mẹ đã thế chấp bất động sản đầu tư tại Dự án Sunshine Center với giá trị còn lại là 0 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 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.

Như trình bày tại Thuyết minh số 24, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình – công ty con của Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 9 năm 2022 là 27.638.859.314 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 28.050.189.782 VND) để đảm bảo cho khoản tiền vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.



*Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư*

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 9 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 30 tháng 9 năm 2022 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

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

	<u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
Dự án Sunshine Center	101.116.571.892	77.523.321.283
Dự án Sunshine City	97.774.683.939	80.773.821.824
	<u><b>198.891.255.831</b></u>	<u><b>158.297.143.107</b></u>

Công ty 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 với giá trị tại ngày 30 tháng 9 năm 2022 là 198.891.255.831 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 158.297.143.107 VND) để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng 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) và khoản vay ngân hàng của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2022 (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	30/09/2022			01/01/2022		
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	VND	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	VND
Công ty Cổ phần Thiên Hải	1.445.000.000.000	1.444.811.272.640		-	-	
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	1.078.947.400.000	1.079.879.248.928		-	-	
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	175.000.000.000	175.651.725.175		-	-	
Công ty Cổ phần Bảo Tín Sơn Tùng	105.000.000.000	104.998.612.897		-	-	
Công ty Cổ phần Sunshine AM	-	-		542.980.000.000	563.587.990.491	
	<b>2.803.947.400.000</b>	<b>2.805.340.859.640</b>		<b>542.980.000.000</b>	<b>563.587.990.491</b>	

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
	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>216.060.872.208</b>	<b>50.934.839.284</b>
Công ty Cổ phần HASKY	20.394.100.486	16.370.645.922
Công ty TNHH Thiết kế đầu tư xây dựng Green house	61.740.748.537	-
Công ty TNHH Tập đoàn Thăng 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	117.196.617.794	5.189.163.274
<b>b. Phải trả người bán ngắn hạn là bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)</b>	<b>764.971.785.103</b>	<b>428.937.967.667</b>
	<b><u>981.032.657.311</u></b>	<b><u>482.650.164.441</u></b>

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn tại ngày 30 tháng 9 năm 2022 thể hiện các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản thuộc các dự án của Công ty. Chi tiết như sau:

	<u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
Dự án Sunshine City	1.081.882.688.331	1.248.909.628.388
Dự án Sunshine Center	96.993.048.698	130.393.769.910
Dự án Sunshine Garden	24.318.954.344	-
Dự án Sunshine Palace	70.625.785	-
Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long	280.055.648.598	-
Khác	341.643	-
	<b><u>1.483.321.307.399</u></b>	<b><u>1.379.303.398.298</u></b>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2022 (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

	01/01/2022	Tăng do hợp nhất	Số phải thu/phải nộp	Số đã thực nộp/	30/09/2022
	VND	kinh doanh	trong kỳ	bù trừ trong kỳ	VND
<b>Các khoản phải thu</b>					
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	2.657.034.203	16.316.584.948	1.238.507.528	-	17.735.111.623
Thuế giá trị gia tăng	-	547.658.105	18.412.585.429	18.926.316.895	1.061.389.571
Thuế thu nhập cá nhân	-	141.465.297	141.465.297	17.410.427	17.410.427
Các loại thuế khác	-	-	38.636.352	802.313.931	763.677.579
	<b>2.657.034.203</b>	<b>17.005.708.350</b>	<b>19.831.194.606</b>	<b>19.746.041.253</b>	<b>19.577.589.200</b>
<b>Các khoản phải nộp</b>					
Thuế giá trị gia tăng	87.531.733.759	85.961.988.909	45.294.038.011	211.036.070.884	7.751.689.795
Thuế thu nhập doanh nghiệp	73.016.246.056	4.652.380.464	61.761.117.851	73.311.406.583	66.118.337.788
Thuế thu nhập cá nhân	138.191.026	41.992.564	10.555.627.628	9.031.854.774	1.703.956.444
Các loại thuế khác	476.586.808	462.432.408	3.230.604.186	2.816.690.376	1.352.933.026
	<b>161.162.757.649</b>	<b>91.118.794.345</b>	<b>120.841.387.676</b>	<b>296.196.022.617</b>	<b>76.926.917.053</b>

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	419.102.308.233	364.576.456.920
Trích trước chi phí lãi vay và lãi trái phiếu phải trả	383.675.162.178	265.744.443.399
Trích trước giá trị tạm tăng tài sản cố định và bất động sản đầu tư	49.334.298.652	30.279.691.044
Trích trước chi phí phát hành trái phiếu	32.751.611.739	-
Chi phí thường khác cho khách hàng	4.100.000.000	8.940.000.000
Chi phí phải trả khác	21.991.908.625	17.575.928.770
	<u>910.955.289.427</u>	<u>687.116.520.133</u>
<b>b. Dài hạn</b>		
Tiền thuê đất phải trả	15.227.792.838	12.491.035.036
	<u>15.227.792.838</u>	<u>12.491.035.036</u>
<b>Trong đó:</b>		
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan</b> (chi tiết tại Thuyết minh số 35)	<b>103.043.235.653</b>	<b>171.687.064.880</b>

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	12.398.436.489	15.842.904.834
Doanh thu từ cho thuê căn hộ	8.074.036.663	-
	<u>20.472.473.152</u>	<u>15.842.904.834</u>
<b>b. Dài hạn</b>		
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	5.257.309.028	8.692.427.985
	<u>5.257.309.028</u>	<u>8.692.427.985</u>

22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a. Phải trả ngắn hạn khác không là bên liên quan</b>	<b>2.120.490.694.936</b>	<b>408.467.043.545</b>
Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn (i)	150.000.000.000	150.000.000.000
Kinh phí bảo trì tòa nhà (ii)	246.503.267.777	148.487.598.432
Phải trả do thanh lý hợp đồng bất động sản mua bán (iii)	223.725.180.618	21.770.071.253
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư	1.318.003.839.940	75.312.781.839
Khác	182.258.406.601	12.896.592.021
<b>b. Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan</b>	<b>1.851.388.189</b>	<b>5.000.000.000</b>
(Chi tiết tại Thuyết minh số 35)		
	<b><u>2.122.342.083.125</u></b>	<b><u>413.467.043.545</u></b>

- (i) Bao gồm 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) Phản ánh khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Center, Dự án Sunshine City, Dự án Sunshine Garden và Dự án Sunshine Palace được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà sau khi thành lập.
- (iii) Phản ánh khoản phải trả số tiền đã thu từ các công ty, cá nhân mua bất động sản thuộc dự án Sunshine Sunshine City, Sunshine Garden, Sunshine Palace của các công ty con do thanh lý các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản này.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2022 (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

23. VAY	a. Vay ngắn hạn	Trong kỳ				30/09/2022
		01/01/2022	VND	Tăng do hợp nhất kinh doanh	VND	
		VND	Tăng	Giảm	VND	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
		Số có khả năng trả nợ			Số có khả năng trả nợ	
	<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>524.242.008.742</b>	<b>1.315.975.000.000</b>	<b>723.014.982.136</b>	<b>1.120.483.026.606</b>	
	<i>Vay từ bên không liên quan</i>					
	Công ty TNHH Đầu Tư River City 2 (i)	-	473.475.000.000	-	473.475.000.000	
	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh (ii)	306.500.000.000	-	15.000.000.000	291.500.000.000	
	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (iii)	217.742.008.742	-	86.414.982.136	131.327.026.606	
	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Việt Nam	-	600.000.000.000	-	-	
	<i>Vay từ bên liên quan</i>					
	Công ty Cổ phần KSIinvest (iv)	-	242.500.000.000	-	220.900.000.000	
	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc (v)	-	-	3.281.000.000	3.281.000.000	
	<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>39.544.785.000</b>	<b>-</b>	<b>39.169.785.000</b>	<b>375.000.000</b>	
	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	-	3.375.000.000	375.000.000	
		<b>563.786.793.742</b>	<b>1.315.975.000.000</b>	<b>723.014.982.136</b>	<b>1.120.858.026.606</b>	

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

- (i) Phần 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2022 (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

- (ii) Phản ánh khoản vay không có tài sản đảm bảo từ Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh theo Hợp đồng số 03.2021/HDVV/TM-XDSS ngày 25 tháng 11 năm 2021 và các phụ lục để bổ sung vốn kinh doanh với thời hạn được gia hạn tới ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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.
- (iii) Phản ánh khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - Công ty con của Công ty từ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng 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 với 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. Trong kỳ, Công ty đã ký 2 phụ lục hợp đồng cơ cấu lại thời hạn trả nợ vào ngày 01 tháng 3 năm 2022 và 06 tháng 5 năm 2022. Theo đó, gốc vay tại thời điểm 30 tháng 9 năm 2022 được thanh toán trong tháng 8 và tháng 12 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng. Lãi suất thả nổi. Lãi suất cụ thể quy định tại từng văn bản nhận nợ.

Khoản vay được đảm bảo bởi:

- 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 Hà Nội (như trình bày tại các Thuyết minh số 11, 13, 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 Hà Nội (như trình bày tại các Thuyết minh số 11, 13, 14 và 15);
  - Bảo lãnh cá nhân của ông Đỗ Anh Tuấn - Chủ tịch Công ty cho toàn bộ nghĩa vụ vay tại Ngân hàng.
- (iv) Phản ánh khoản vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Sao Anh Dương - Công ty con của Công ty theo hợp đồng vay vốn số 0706.2022/HDV/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).
- (v) Phản ánh khoản vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Sao Anh Dương - Công ty con của Công ty theo hợp đồng vay vốn số 01.2021/HDVV/DPL-SAD ngày 29 tháng 01 năm 2021 và Phụ lục số 01 ngày 31 tháng 01 năm 2022 với Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc – bên liên quan của Công ty. Hạn mức vay là 30.000.000.000 VND với mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh. Khoản vay đã được gia hạn đến 31 tháng 12 năm 2022, lãi suất 8%/năm. Lãi vay và gốc vay được một lần khi đáo hạn hoặc thỏa thuận khác giữa hai bên (nếu có).



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2022 (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

b. Vay dài hạn

	01/01/2022		Trong kỳ		30/09/2022	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Số có khả năng trả nợ	Giá trị/	Tăng	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Giảm	Giá trị/
						Số có khả năng trả nợ
<b>Vay dài hạn</b>	<b>170.544.785.000</b>		-	-	<b>170.169.785.000</b>	<b>375.000.000</b>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm (vi)	3.750.000.000		-	-	3.375.000.000	375.000.000
Công ty TNHH 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	-
<b>Trái phiếu dài hạn (vii)</b>	<b>3.294.648.671.580</b>	<b>4.009.512.779</b>	<b>4.410.403.904.977</b>	<b>10.096.961.057</b>	<b>7.698.965.128.279</b>	<b>7.698.965.128.279</b>
	<b>3.465.193.456.580</b>	<b>4.009.512.779</b>	<b>4.410.403.904.977</b>	<b>180.266.746.057</b>	<b>7.699.340.128.279</b>	<b>7.699.340.128.279</b>
<b>Trong đó:</b>						
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	39.544.785.000					375.000.000
- Số phải trả sau 12 tháng	3.425.648.671.580					7.698.965.128.279

Thông tin chi tiết của khoản vay dài hạn như sau:

(vi)

Phản ánh 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 theo hợp đồng số 409/2018/HĐCVĐADT/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. Lãi vay trả hàng tháng. 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 tài sản cố định là phương tiện vận tải.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2022 (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

(vii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, số dư trái phiếu phát hành bao gồm 2 khoản sau:

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

**(1) Bên phát hành: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh**

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

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

**Gói 1**

Tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện các chương trình dự án đầu tư

(989.051.094) 999.010.948.906 11%

Toàn bộ quyền thu, quyền mua cổ phần và quyền mua phần vốn góp của Tổ chức phát hành phát sinh từ Hợp đồng cho vay và đầu tư số 01/HĐĐT/XB-DAT ngày 24/03/2021 giữa Tổ Chức Phát Hành và DAT ("Hợp Đồng Đầu tư");

**Gói 2**

Tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện các chương trình dự án đầu tư

(1.386.858.316) 1.098.613.141.684 11%

Toàn bộ phần vốn góp trị giá tối đa 3.840 tỷ đồng của DAT (gồm phần vốn góp trị giá 2.606 tỷ đồng hiện hữu và phần vốn góp tối đa 1.234 tỷ đồng sẽ được mới trong vòng 30 ngày từ ngày phát hành Trái Phiếu) trong Gain; và

**Gói 3**

Tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện các chương trình dự án đầu tư

(1.707.338.444) 1.198.292.661.556 11%

Tài sản và quyền tài sản của Gain tại Dự án Khu nhà ở tầng Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (triển khai cùng chủ đầu tư hiện tại Dự Án)

**3.300.000.000.000 - (4.083.247.854) 3.295.916.752.146**

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2022 (Tiếp theo)**

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

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

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

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

**Gói 1**

Đầu tư vào cổ phần ưu đãi cổ tức tại Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc - bên liên quan của Công ty

1.000.000.000.000    6.912.978.809    (1.524.813.179)    1.005.388.165.630    (\*\*)    10 triệu cổ phần ưu đãi cổ tức tại Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc cùng với các quyền, quyền lợi, lợi ích, cổ tức thuộc sở hữu của bên thứ 3 là các cá nhân nắm giữ

**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    1.999.166.080    (1.612.424.404)    1.000.386.741.676    (\*\*)    Toàn bộ quyền tài sản của Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland - bên liên quan của Công ty phát sinh hoặc liên quan đến dự án Công trình thương mại hỗn hợp tại lô đất TM13, Khu Đô thị Nam Thăng Long, Bắc Từ Liêm (Dự án Sunshine Empire) và quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland tại khu đất được sử dụng để thực hiện Dự án Sunshine Empire

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2022 (Tiếp theo)**

MÃ SỐ B 09a-DN/HN

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

**Đơn vị tư vấn phát hành: Công ty Cổ phần Chứng khoán KS**

<b>Gói 3</b>						
Đầu tư vào cổ phần ưu đãi có tức tại Công ty Cổ phần Sunshine Cab - bên liên quan của Công ty	1.000.000.000.000	843.472.279	(2.183.608.525)	998.659.863.754	(**) 10 triệu cổ phần ưu đãi có 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).	Kỳ hạn 4 năm, gốc trái phiếu được trả vào thời điểm đáo hạn là ngày 22/11/2025, lãi suất trái phiếu được trả định kỳ 12 tháng/lần
<b>Gói 4</b>						
Đầu tư vào cổ phần ưu đãi có tức tại Công ty Cổ phần Sunshine Business - bên liên quan của Công ty	1.000.000.000.000	1.842.296.373	(2.199.008.935)	999.643.287.438	(**) 10 triệu cổ phần ưu đãi có 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
<b>Gói 5</b>						
Tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Công ty	400.000.000.000	-	(1.029.682.366)	398.970.317.634	11% 5 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Sunshine Sài Gòn - bên liên quan của Công ty cùng với các quyền, quyền lợi, lợi ích, cổ tức thuộc sở hữu của bên thứ 3 là các cá nhân nắm giữ	Kỳ hạn 5 năm, gốc trái phiếu được trả vào thời điểm đáo hạn là ngày 5/3/2026, lãi suất trái phiếu được trả định kỳ 3 tháng/lần
	<b>4.400.000.000.000</b>	<b>11.597.913.541</b>	<b>(8.549.537.409)</b>	<b>4.403.048.376.132</b>		
		<b>Tổng cộng</b>		<b>7.698.965.128.279</b>		

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

**24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

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



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2022 (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu (i)		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		Lợi ích cổ đông không kiểm soát		Tổng cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2021</b>	<b>2.500.000.000.000</b>	-	-	(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 do hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung	-	-	-	-	(58.818.694.093)	(208.181.305.907)	(267.000.000.000)					
<b>Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2022</b>	<b>2.500.000.000.000</b>	-	-	(791.955.590.152)	<b>863.794.699.897</b>	<b>19.501.069.753</b>	<b>2.591.340.179.498</b>					
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	217.375.603.156	8.185.999.240	225.561.602.396					
Tăng vốn trong kỳ	1.250.000.000.000	(320.509.091)	-	-	-	-	1.249.679.490.909					
Tăng/giảm do hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung	-	-	-	(30.149.186.255)	-	1.180.550.320.737	1.150.401.134.482					
<b>Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2022</b>	<b>3.750.000.000.000</b>	<b>(320.509.091)</b>	<b>(822.104.776.407)</b>	<b>1.081.170.303.053</b>	<b>1.208.237.389.730</b>	<b>5.216.982.407.285</b>						

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

**Cổ phiếu**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	375.000.000	250.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>375.000.000</i>	<i>250.000.000</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	375.000.000	250.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>375.000.000</i>	<i>250.000.000</i>

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

**Vốn điều lệ**

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 14 ngày 08 tháng 02 năm 2022, vốn điều lệ của Công ty là 3.750.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 2.500.000.000.000 VND). Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, vốn điều lệ đã được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

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

**Cổ tức**

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

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty và các công ty con là kinh doanh bất động sản. Trong kỳ, Công ty và các công ty con không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào khác trọng yếu, theo đó, thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất quý 3/2022 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022 đều liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản. Theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh. Công ty và các công ty con không có hoạt động kinh doanh nào khác ngoài lãnh thổ Việt Nam trong kỳ này và kỳ trước; do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý.

27. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 3/2022 VND	Quý 3/2021 VND
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	151.944.011.843	228.956.403.327
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	34.716.983.459	4.425.374.345
Doanh thu cho thuê diện tích sàn thương mại, căn hộ và tầng hầm	5.895.999.622	641.520.000
Doanh thu khác	2.071.002.508	4.758.612.215
	<b>194.627.997.432</b>	<b>238.140.389.887</b>

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 3/2022 VND	Quý 3/2021 VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	84.693.008.533	77.704.947.748
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	41.999.648.124	6.113.039.879
Giá vốn cho thuê sàn thương mại, căn hộ và tầng hầm	14.833.476.053	
Dự phòng bảo hành sản phẩm bất động sản và dự phòng hàng tồn kho	1.002.235.941	(237.073.861)
Giá vốn khác	16.405.716.008	3.563.317.737
	<b>158.934.084.659</b>	<b>87.144.231.503</b>

29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 3/2022 VND	Quý 3/2021 VND
Lãi tiền gửi, cổ tức ưu đãi, tiền cho vay, đầu tư trái phiếu	456.483.082.075	248.980.043.805
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần		87.510.000.000
Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	23.155.726.028	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	8.928.833	521.802.693
	<b>479.647.736.936</b>	<b>337.011.846.498</b>
<b>Trong đó:</b>		
<b>Doanh thu tài chính với các bên liên quan</b> (chi tiết tại Thuyết minh số 35)	214.593.462.656	99.525.106.852

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 3/2022 VND	Quý 3/2021 VND
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	264.715.878.932	206.814.328.529
Chi phí phát hành trái phiếu	101.085.990.951	56.474.220.713
Chi phí hợp tác đầu tư	7.766.181.793	
Chi phí tài chính khác	22.193.175	3.101.440.333
	<b>373.590.244.851</b>	<b>266.389.989.575</b>
<b>Trong đó:</b>		
<b>Chi phí tài chính với các bên liên quan</b> (chi tiết tại Thuyết minh số 35)	232.417.918.420	59.117.005.478



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

	Quý 3/2022	Quý 3/2021
	VND	VND
<b>Các khoản chi phí bán hàng</b>		
Chi phí quảng cáo, quà tặng	457.151.920	2.087.527.044
Chi phí thưởng, hoa hồng đại lý	4.404.548.004	7.019.008.681
Chi phí hỗ trợ lãi suất	2.559.426.356	1.393.914.537
Các khoản chi phí bán hàng khác	1.910.165.252	
	<b>9.331.291.532</b>	<b>10.500.450.262</b>
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.625.152.699	13.773.319.140
Chi phí nhân viên	13.131.205.705	6.581.383.339
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.977.185.673	2.293.953.303
Các chi phí khác	2.622.945.863	3.278.762.800
	<b>26.356.489.940</b>	<b>25.927.418.582</b>

32. CHI PHÍ KHÁC

	Quý 3/2022	Quý 3/2021
	VND	VND
Chi phí hỗ trợ lãi suất các căn hộ đã thanh lý	9.562.439.491	
Các khoản khác	3.643.879.709	3.420.104.104
	<b>13.206.319.200</b>	<b>3.420.104.104</b>

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý 3/2022	Quý 3/2021
	VND	VND
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	18.238.563.844	37.370.695.674
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>18.238.563.844</b>	<b>37.370.695.674</b>

34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Quý 3/2022	Quý 3/2021
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	72.450.957.642	145.575.062.364
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	72.450.957.642	145.575.062.364
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	363.553.114	250.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>199</b>	<b>582</b>

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

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

**Bên liên quan**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine  
Công ty Cổ phần Sunshine Homes  
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG  
(trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng SCG)  
Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance  
(trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng)  
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud  
(trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech)  
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart  
Công ty Cổ phần Sunshine Cab  
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise Việt Nam  
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape  
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service  
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn  
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang  
Công ty TNHH Cafe's Plus  
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ  
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc  
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology  
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 Cổ phần Vinamincó Khánh Hòa  
Công ty Cổ phần KS Group  
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS  
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear  
Công ty Cổ phần S-Decoro  
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland  
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business  
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng  
Công ty Cổ phần Xây dựng V-pro

**Mối quan hệ**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2022 (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**Bên liên quan**

Công ty Cổ phần Marina 3  
Công ty Cổ phần Marina 2  
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet  
Công ty Cổ phần Đầu tư KS Finance

Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ Tài Phát  
Công ty Cổ phần KS Invest  
Công ty Cổ phần Sunshine AM

Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C

Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương

Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland  
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE

**Mối quan hệ**

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt/

Không còn là bên liên quan từ ngày 29 tháng 4 năm 2022

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt/

Công ty liên kết từ ngày 29 tháng 4 năm 2022

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt/

Không còn là bên liên quan từ ngày 29 tháng 4 năm 2022

Công ty liên kết từ ngày 29 tháng 4 năm 2022

Không còn là bên liên quan từ 25 tháng 5 năm 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2022 (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Quý 3/2021	
		VND	VND
<b>Mua hàng hóa và dịch vụ</b>		<b>178.284.030.267</b>	<b>247.349.252.103</b>
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	Chi phí liên quan đến phát hành trái phiếu		18.211.345.937
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	16.322.632.413	15.360.950.444
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Chi phí thi công xây dựng và phí quản lý dự án	4.361.718.182	
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Chi phí mua quà tặng khách hàng	1.550.000.000	2.450.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn	697.768.188	2.150.392.721
Công ty Cổ phần KS Group	Chi phí liên quan đến phát hành trái phiếu		16.400.728.931
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UNICLOUD	Chi phí thiết bị dự án và phần mềm	1.060.880.333	4.998.808.348
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Chi phí mua quà tặng khách hàng	750.000.000	1.050.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance	Chi phí thuê sàn thương mại	70.336.000	
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí cung cấp lắp đặt thiết bị dự án và voucher	5.411.360.047	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí thi công xây dựng dự án		180.974.015.813
Công ty cổ phần đầu tư KSFINANCE	Phí dịch vụ môi giới và tư vấn BĐS	148.059.335.104	

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2022 (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Quý 3/2022	Quý 3/2021
<b>Phí dịch vụ chi hộ</b>			
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phí dịch vụ chi hộ	4.256.166.358	8.005.682.229
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phí dịch vụ chi hộ	4.075.404.453	7.279.573.844
			405.190.976
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnam	Phí dịch vụ chi hộ	101.001.742	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phí dịch vụ chi hộ	79.760.163	320.917.409
Đơn vị khác	Phí dịch vụ chi hộ	425.760.815	548.251.011
<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Lãi đầu tư trái phiếu	214.593.462.656	99.525.106.852
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Lãi cho vay	11.465.753.425	33.271.232.877
Công ty TNHH kinh doanh dịch vụ Tài Phát	Lãi cho vay	1.175.769.863	-
Công ty cổ phần Sunshine Cab	Lãi cho vay	2.559.693.707	
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Lãi cho vay	26.261.187.214	
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	Lãi cho vay	114.310.044.748	25.842.230.139
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi cho vay	22.545.671.233	28.659.246.576
	Lãi cho vay	36.275.342.466	11.752.397.260
<b>Chi phí tài chính</b>			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí lãi vay	232.417.918.420	59.117.005.478
Công ty Cổ phần Sao Anh Dương	Chi phí tạm tính từ Hợp đồng hợp tác đầu tư	-	56.224.315.068
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	Chi phí phải trả liên quan đến trái phiếu	-	2.892.690.410
Công ty Cổ phần KS Group	Chi phí lãi trái phiếu phát hành	116.037.798.351	-
Công ty cổ phần đầu tư Ksfinance	Chi phí lãi trái phiếu phát hành	18.498.082.192	-
Công ty Cổ phần KS invest	Chi phí hỗ trợ môi giới trái phiếu	85.405.659.940	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc	Chi phí lãi vay	12.432.511.416	-
		43.866.521	-

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2022 (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	30/09/2022	01/01/2022
		VND	VND
<b>Cổ phần ưu đãi cổ tức</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business	Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn	4.000.000.000.000	-
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	-
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>			
Công ty TNHH Cafe's Plus	Phải thu từ cho thuê văn phòng	6.382.197.671	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải thu từ cho thuê văn phòng	1.310.442.677	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu từ dịch vụ	181.500.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải thu từ cho thuê văn phòng	210.000.000	-
		4.680.254.994	-
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>			
Công ty Cổ phần S-Decoro	Trả trước tiền thi công dự án	-	213.229.466
		-	213.229.466
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>			
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Phải thu về cho vay ngắn hạn	2.571.370.500.000	1.695.092.500.000
Công ty Cổ phần Vinamincó Khánh Hòa	Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.021.512.500.000	591.512.500.000
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Phải thu về cho vay ngắn hạn	715.580.000.000	715.580.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý tài sản AMG	Phải thu về cho vay ngắn hạn	388.000.000.000	388.000.000.000
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG V - PRO	Phải thu về cho vay ngắn hạn	22.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu về cho vay ngắn hạn	165.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Phải thu về cho vay ngắn hạn	52.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Phải thu về cho vay ngắn hạn	206.877.000.000	-
		1.000.000	-
<b>Phải thu về cho vay dài hạn</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

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2022 (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Nội dung nghiệp vụ</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>		<b>1.091.312.532.026</b>	<b>474.233.911.033</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải thu từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần, Phải thu từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần, lãi cho vay	483.657.534.247	450.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Lãi dự thu từ cho vay, thu hộ - chi hộ	5.063.742.332	-
Công ty Cổ phần Vinamincó Khánh Hòa	Lãi dự thu từ cho vay	11.411.186.161	-
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Lãi dự thu từ cho vay	22.545.671.233	-
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi dự thu từ cho vay	133.326.027.026	-
Công ty TNHH kinh doanh bất động sản Kinh Bắc	Lãi dự thu từ cho vay	60.305.821.919	24.030.479.453
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Lãi dự thu từ cho vay	347.553.567.123	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Lãi dự thu từ cho vay	6.783.287.669	-
	Phải thu từ chi hộ		203.431.580
<b>CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ &amp; VẬN HÀNH S-SERVICE</b>			
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu từ Hợp đồng bù trừ công nợ ba bên	2.685.639.942	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam	Lãi hợp tác đầu tư	16.230.353.424	-
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFINANCE	Phải thu từ thu hộ	48.321.935	203.431.580
<b>CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ TÀI SẢN AMG</b>	Phải thu từ thu hộ	1.327.406.414	-
	Phải thu từ thu hộ	373.972.601	-
<b>Phải thu dài hạn khác</b>		<b>400.000.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu góp vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh	400.000.000.000	-
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		<b>764.971.785.103</b>	<b>428.937.967.667</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải trả chi phí thi công, hoàn thiện dự án	521.950.535.881	346.812.358.992
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Phải trả chi phí thi công xây dựng và quản lý dự án	206.478.165.121	52.151.606.476
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải trả chi phí thi công, hoàn thiện dự án	100.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án	8.632.496.487	29.869.917.200
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	Phải trả chi phí phát hành trái phiếu	1.044.010.690	-
Công ty Cổ phần dịch vụ thương mại S-mart	Phải trả chi phí hoa hồng môi giới	12.168.117.324	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Dịch vụ xuất ăn	4.559.823	-
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải trả chi phí vận hành dự án	2.387.638.134	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án	223.835.667	-
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Phải trả chi phí thi công xây dựng và chi phí quản lý dự án	973.253.115	-
	Phải trả chi phí mua quà tặng khách hàng	1.100.000.000	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2022 (Tiếp theo)**

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	30/09/2022	01/01/2022
		VND	VND
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Phải trả chi phí mua quà tặng khách hàng	1.050.000.000	
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động Sản S-Việt Nam	Phải trả phí quản lý	7.511.347.548	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicolor	Phải trả mua sắm thiết bị và phần mềm	820.891.289	
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn	526.934.024	104.084.999
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>		<b>1.851.388.189</b>	<b>5.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động Sản S-Việt Nam	Phải trả tiền điện nước	538.328.723	-
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải trả từ chi hộ voucher	613.089.466	-
Công ty cổ phần Tập đoàn Công Nghệ Unicolor	Phải trả từ chi hộ voucher	699.970.000	-
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>103.043.235.653</b>	<b>171.687.064.880</b>
Công ty Cổ phần KS Group	Chi phí lãi trái phiếu phải trả, phí hoa hồng chuyển nhượng trái phiếu	97.882.324.571	171.687.064.880
Công ty Cổ phần Đầu tư KS Finance	Chi phí lãi trái phiếu phải trả	5.160.911.082	-
<b>Vay dài hạn</b>			<b>2.131.162.600.000</b>
Công ty Cổ phần KS Group	Mệnh giá trái phiếu		2.131.162.600.000



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

	Quý 3/2022	Quý 3/2021
	VND	VND
<b>Lương thưởng và các khoản phúc lợi khác của Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>2.551.662.098</b>	<b>1.324.365.138</b>
Bà Đỗ Thị Định	646.846.155	416.076.924
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	638.094.731	393.968.000
Bà Lê Hoàng Phương	305.654.628	148.320.214
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	617.420.655	Chưa là thành viên Ban Tổng Giám đốc
Ông Bùi Văn Tư	343.645.929	216.000.000
Bà Dương Thị Thu Hiền	Không còn là thành viên Ban Tổng Giám đốc	150.000.000
<b>Thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát</b>	<b>240.000.000</b>	-
Ông Đỗ Anh Tuấn	60.000.000	-
Bà Đỗ Thị Định	30.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	30.000.000	-
Ông Nguyễn Xuân Anh	30.000.000	-
Ông Lương Thành Long	30.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thu Thủy	30.000.000	-
Ông Nguyễn Hoàng Anh	15.000.000	-
Ông Trần Đăng Khoa	15.000.000	-
	<b>2.791.662.098</b>	<b>1.324.365.138</b>



Đỗ Ngọc Anh  
Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2022