

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**QUÝ 01/2023**

---

**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	3 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 53

## **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 của Công ty mẹ và các công ty con (gọi tắt là "Công ty") cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2023.

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

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

##### **Hội đồng Quản trị:**

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

##### **Ban Tổng Giám đốc:**

Bà Đỗ Thị Định	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	Phó Tổng Giám đốc
Bà Hoàng Thị Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 08 tháng 3 năm 2023)
Ông Bùi Văn Tư	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 08 tháng 3 năm 2023)

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1/2023 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

---

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất Quý 01/2023 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 01/2023. 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 01/2023.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Đ. Thị Định**  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 4 năm 2023

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

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

**MẪU SỐ B 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**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/03/2023	Tại ngày 01/01/2023
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>6.631.542.207.917</b>	<b>7.866.453.353.138</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>311.125.750.807</b>	<b>155.102.298.088</b>
1. Tiền	111		271.125.750.807	125.102.298.088
2. Các khoản tương đương tiền	112		40.000.000.000	30.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>6</b>	<b>6.747.406.403</b>	<b>6.604.333.270</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		6.747.406.403	6.604.333.270
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>4.568.529.593.153</b>	<b>5.778.288.946.126</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	246.648.476.520	258.987.530.114
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	132.327.997.438	84.799.734.426
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	2.038.650.000.000	3.386.635.500.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	2.155.882.712.244	2.052.845.774.635
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(4.979.593.049)	(4.979.593.049)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>11</b>	<b>1.637.521.037.370</b>	<b>1.820.331.152.127</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.637.521.037.370	1.820.331.152.127
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>107.618.420.184</b>	<b>106.126.623.527</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	87.346.565.819	55.205.341.275
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		13.249.361.519	30.576.239.870
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	20	7.022.492.846	20.345.042.382

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1/2023 này

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

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/03/2023	Tại ngày 01/01/2023
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>6.770.789.443.020</b>	<b>11.460.495.113.953</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>4.420.392.500.000</b>	<b>3.722.700.000.000</b>
1 Phải thu về cho vay dài hạn	215	9	4.420.392.500.000	3.322.700.000.000
2 Phải thu dài hạn khác	216	10	-	400.000.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>523.836.909.918</b>	<b>530.192.081.004</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	513.388.749.927	519.493.921.012
- Nguyên giá	222		608.906.004.802	608.906.004.802
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(95.517.254.875)	(89.412.083.790)
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	10.448.159.991	10.698.159.992
- Nguyên giá	228		12.698.160.000	12.698.160.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.250.000.009)	(2.000.000.008)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>15</b>	<b>165.159.427.678</b>	<b>166.228.090.405</b>
- Nguyên giá	231		665.017.747.218	665.017.747.218
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(499.858.319.540)	(498.789.656.813)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>216.925.314.972</b>	<b>215.845.617.746</b>
1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	216.925.314.972	215.845.617.746
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>17</b>	<b>1.444.350.570.374</b>	<b>6.809.272.042.026</b>
1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1.444.341.592.946	2.805.272.042.026
3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	4.000.000.000
4 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		8.977.428	-
2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	4.000.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>124.720.078</b>	<b>16.257.282.772</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	124.720.078	16.257.282.772
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>13.402.331.650.937</b>	<b>19.326.948.467.091</b>

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1/2023 này

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

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023

Đơn vị: VND

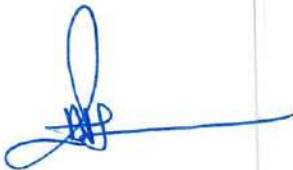
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày	Tại ngày
			31/03/2023	01/01/2023
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>8.592.609.130.675</b>	<b>14.056.288.891.883</b>
<b>VII. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>4.946.042.219.743</b>	<b>5.086.686.802.716</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	299.256.092.098	732.628.606.029
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	1.730.343.274.874	1.519.763.330.557
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	20	247.427.629.682	166.914.999.493
4. Phải trả người lao động	314		5.813.275.140	10.295.923.242
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	674.082.968.371	795.481.313.280
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	22	7.203.535.061	18.915.959.423
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	23	982.152.378.822	1.421.230.670.692
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	24	999.763.065.695	421.456.000.000
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
<b>VIII Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.646.566.910.932</b>	<b>8.969.602.089.167</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333		21.499.394.250	21.499.394.250
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	22	3.663.250.831	4.611.828.501
3. Phải trả dài hạn khác	337	23	677.493.246.539	1.011.300.343.775
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	24	2.936.494.073.495	7.924.773.576.824
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		3.158.759.834	3.158.759.834
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342		4.258.185.983	4.258.185.983

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

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày	Tại ngày
			31/03/2023	01/01/2023
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>4.809.722.520.262</b>	<b>5.270.659.575.208</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>25</b>	<b>4.809.722.520.262</b>	<b>5.270.659.575.208</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.750.000.000.000	3.750.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.750.000.000.000	3.750.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(320.509.091)	(320.509.091)
2. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(829.429.046.364)	(849.058.027.376)
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.363.543.246.005	1.174.619.082.577
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		1.174.619.082.577	863.794.699.897
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		188.924.163.428	310.824.382.680
4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		525.928.829.712	1.195.419.029.098
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>13.402.331.650.937</b>	<b>19.326.948.467.091</b>



Đỗ Ngọc Anh  
 Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan  
 Kế toán trưởng

Đỗ Thị Định  
 Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 04 năm 2023




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

Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			Quý 1/2023	Quý 1/2022
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>27</b>	<b>508.433.602.577</b>	<b>87.877.218.899</b>
1. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)</b>	<b>10</b>		<b>508.433.602.577</b>	<b>87.877.218.899</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	28	231.811.714.905	64.489.762.332
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>276.621.887.672</b>	<b>23.387.456.567</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	418.443.745.174	200.267.270.976
7. Chi phí tài chính	22	30	328.284.879.592	137.636.904.928
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		214.687.025.364	98.946.996.284
8. Lãi/lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		4.125.895.402	3.250.730.716
9. Chi phí bán hàng	25	31	7.680.607.082	5.611.360.997
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	24.296.236.566	12.179.065.010
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))</b>	<b>30</b>		<b>338.929.805.008</b>	<b>71.478.127.325</b>
12. Thu nhập khác	31		701.617.094	482.546.952
13. Chi phí khác	32	32	5.959.012.843	4.529.140.565
<b>14. Lỗ khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>(5.257.395.749)</b>	<b>(4.046.593.613)</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>333.672.409.259</b>	<b>67.431.533.712</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	33	63.191.255.021	14.129.755.987
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)</b>	<b>60</b>		<b>270.481.154.238</b>	<b>53.301.777.724</b>
<i>Trong đó:</i>			-	-
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		188.924.163.428	50.582.912.551
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		81.556.990.810	2.718.865.173
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		504	149



**Đỗ Ngọc Anh**  
 Người lập biểu

**Nguyễn Thị Phương Loan**  
 Kế toán trưởng

**Đỗ Thị Định**  
 Tổng Giám đốc



Ngày 28 tháng 04 năm 2023

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1/2023 này

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

Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	333.672.409.259	67.431.533.711
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu	02	7.423.833.813	5.976.031.123
Các khoản dự phòng	03	(8.977.428)	499.327.462
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(369.408.458.349)	(203.503.630.301)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06	212.207.185.182	98.946.996.284
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	183.885.992.477	(30.649.741.721)
Thay đổi các khoản phải thu	09	(583.682.975.587)	32.834.028.794
Thay đổi hàng tồn kho	10	182.220.715.523	(40.271.772.174)
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải	11	(877.121.844.558)	(233.936.257.000)
Thay đổi chi phí trả trước	12	(18.542.882.483)	1.748.570.966
Giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
Tiền lãi vay đã trả	14	(116.969.959.153)	(119.462.411.721)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	(50.539.084.226)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(1.230.210.953.781)	(440.276.667.083)
<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	-	(54.213.114.990)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.585.350.000.000)	(349.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.297.526.000.000	-
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(743.774.448.447)
5. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	1.567.068.875.419	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	109.850.531.081	213.070.894.753
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	1.389.095.406.500	(933.916.668.684)

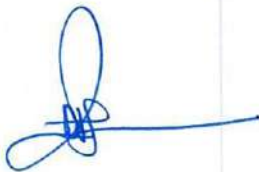
Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1/2023 này

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

Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2023

Đơn vị: VND

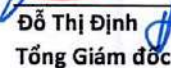
CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận	31	-	1.249.679.490.909
2. Tiền thu từ đi vay	33	420.000.000	600.000.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(3.281.000.000)	(92.608.469.014)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(2.861.000.000)</b>	<b>1.757.071.021.895</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b> <b>(50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>156.023.452.719</b>	<b>382.877.686.128</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	155.102.298.088	168.620.224.209
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b> <b>(70=50+60)</b>	<b>70</b>	<b>311.125.750.807</b>	<b>551.497.910.337</b>



Đỗ Ngọc Anh  
Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 07 tháng 04 năm 2023

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn**

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2023 là 190 người.

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

Công ty hoạt động trong ngành bất động sản.

Hoạt động chính của Công ty là phát triển và kinh doanh dự án bất động sản, cho thuê xe có động cơ và hoạt động tư vấn quản lý.

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

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

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

**Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng**

- Ngày 24 tháng 03 năm 2023, Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương và Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Xuân Đỉnh – các công ty con của công ty đã hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần thuộc sở hữu của các công ty này tại Công ty Cổ phần Sunshine AM- Công ty con gián tiếp của Công ty. Theo đó, kể từ ngày này, Công ty cổ phần Sunshine AM không còn là công ty con gián tiếp của Công ty và Công ty Cổ phần bất động sản Wonderland-Công ty liên kết của Công ty cổ phần sunshine AM cũng không còn là công ty liên kết gián tiếp của Công ty.
- Tại ngày 24 tháng 03 năm 2023, Công ty cổ phần Sao Ánh Dương-công ty con của công ty đã hoàn thành chuyển nhượng toàn bộ cổ phần thuộc sở hữu của công ty này tại Công ty cổ phần xây lắp Sunshine E&C và Công ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng – Công ty liên kết gián tiếp của Công ty. Theo đó, các công ty này không còn là công ty liên kết gián tiếp của Công ty kể từ ngày này.

**Cấu trúc doanh nghiệp**

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2023 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ quyền		Hoạt động chính
		Tỷ lệ phần	biểu quyết	
		sở hữu	nắm giữ	
<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 (thông qua Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát)	Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	94,00%	94,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Sunshine AM (thông qua Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh)	Tầng 4, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Thoái hết vốn trong kỳ	Thoái hết vốn trong kỳ	Cung cấp và lắp đặt các thiết bị nội thất, thuê và cho thuê lại các căn hộ chung cư

**Công ty liên kết**

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết sở hữu gián tiếp của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2023 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 năm 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 TNHH Bảo Tín Sơn Tùng	Tầng 11, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Thoái hết vốn trong kỳ	Thoái hết vốn trong kỳ	Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Thoái hết vốn trong kỳ	Thoái hết vốn trong kỳ	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Thoái hết vốn trong kỳ	Thoái hết vốn trong kỳ	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê

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

**Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

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

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

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

**Năm tài chính**

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

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

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

#### **Ước tính kế toán**

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

#### **Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty mẹ kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2023. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

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

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

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

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

**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

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

**Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

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

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (không quá 3 tháng), các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

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

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

***Các khoản cho vay***

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



**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 dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

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

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

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

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

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	35
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	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.

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

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

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

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

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

**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

**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 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. Chi phí trả trước bao gồm khoản chi phí liên quan tới trái phiếu, chi

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1/2023 này

phí hoa hồng đại lý, thưởng bán hàng, tư vấn và môi giới bất động sản, chi phí thẻ hội viên golf và các khoản chi phí trả trước khác.

Chi phí liên quan tới trái phiếu được phân bổ vào Báo cáo kết quả kinh doanh theo phương pháp đường thẳng cho thời gian trả trước.

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

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

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

#### **Trái phiếu phát hành**

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

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

Công ty theo dõi phụ trội cho từng loại trái phiếu phát hành và tình hình phân bổ từng khoản phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí sản xuất kinh doanh hoặc vốn 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 năm tài chính.

#### **Doanh thu chưa thực hiện**

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

#### **Ghi nhận doanh thu**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Chi phí đi vay**

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

**Thuế**

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023, các công ty con của Công ty có các khoản lỗ có thể được mang sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong thời hạn 5 năm. Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế này do không chắc chắn về lợi nhuận trong tương lai.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi

*Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1/2023 này*

các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

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

#### **4. HỢP NHẤT KINH DOANH DƯỚI SỰ KIỂM SOÁT CHUNG**

##### ***Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine AM***

Theo Nghị quyết số 2403/2023/NQ-HĐQT ngày 24 tháng 03 năm 2023 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương-Công ty con của Công ty và Nghị quyết số 2403/2023/NQ-HĐQT/XĐ ngày 24 tháng 03 năm 2023 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh-Công ty con của Công ty, hai công ty này đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng toàn bộ cổ phần thuộc sở hữu của các công ty tại Công ty Cổ phần Sunshine AM- Công ty con gián tiếp của Công ty. Theo đó, kể từ ngày này, Công ty cổ phần Sunshine AM không còn là công ty con gián tiếp của Công ty và Công ty Cổ phần bất động sản Wonderland-Công ty liên kết của Công ty cổ phần sunshine AM cũng không còn là công ty liên kết gián tiếp của Công ty.

##### ***Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần xây lắp Sunshine E&C và Công ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng***

Tại ngày 24 tháng 03 năm 2023, Công ty cổ phần Sao Ánh Dương-công ty con của công ty đã hoàn thành chuyển nhượng toàn bộ cổ phần thuộc sở hữu của công ty này tại Công ty cổ phần xây lắp Sunshine E&C và Công ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng – Công ty liên kết gián tiếp của Công ty. Theo đó, các công ty này không còn là công ty liên kết gián tiếp của Công ty kể từ ngày này.

#### **5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<b>Tại ngày</b> <b>31/03/2023</b>	<b>Tại ngày</b> <b>01/01/2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	31.836.054.147	18.627.223.140
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	239.289.696.660	106.475.074.948
Các khoản tương đương tiền (i)	40.000.000.000	30.000.000.000
	<b>311.125.750.807</b>	<b>155.102.298.088</b>

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ TỚI NGÀY ĐÁO HẠN

	Tại ngày 31/03/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc	Giá trị ghi sổ VND
<b>a. Ngắn hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	6.747.406.403	6.747.406.403	6.604.333.270	6.604.333.270
	<b>6.747.406.403</b>	<b>6.747.406.403</b>	<b>6.604.333.270</b>	<b>6.604.333.270</b>
<b>b. Dài hạn</b>				
Cổ phần ưu đãi cổ tức				
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business</i>	-	-	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần Sunshine Cab</i>	-	-	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc</i>	-	-	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
		--	<b>4.000.000.000.000</b>	<b>4.000.000.000.000</b>

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



7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 31/03/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	246.648.476.520	258.987.530.114
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	245.725.419.174	242.114.565.368
- Dự án Sunshine City	103.475.102.734	104.827.375.768
- Dự án Sunshine Garden	85.492.376.444	81.002.032.244
- Dự án Sunshine Center	42.211.759.448	42.433.455.664
- Dự án Sunshine Palace	14.546.180.548	13.851.701.692
Phải thu về cho thuê căn hộ và sàn thương mại	-	8.221.332.716
Khác	923.057.346	8.651.632.030
	<b>246.648.476.520</b>	<b>258.987.530.114</b>
Trong đó phải thu ngắn hạn với bên liên quan	1.590.720.718	9.733.507.095

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/03/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132.327.997.438	84.799.734.426
Công ty TNHH Thiết kế đầu tư xây dựng Green house (i)	112.573.329.668	64.385.414.351
Khác	19.754.667.770	20.414.320.075
	<b>132.327.997.438</b>	<b>84.799.734.426</b>

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

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	Tại ngày 31/03/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
<b>a. Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		
<b>a.1 Đối tượng khác không là bên liên quan</b>	<b>2.038.650.000.000</b>	<b>781.776.000.000</b>
Công ty TNHH Xây dựng Đất Việt	462.300.000.000	517.800.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Xây dựng Quốc Bảo	-	87.900.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh	-	47.500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Thương mại Thiên An	-	32.000.000.000
Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Tân Trường Giang	-	25.200.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát công trình xây dựng Apac	-	25.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT	1.000.000.000.000	23.450.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Tài Sản AMG	-	22.000.000.000
Công ty TNHH Thiết kế Đầu tư Xây dựng Green House	-	926.000.000
Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Thuận Phú Lăng Cô	482.250.000.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh và dịch vụ Hòn Ngọc Việt	94.100.000.000	-
<b>a.2 Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan</b>	<b>-</b>	<b>2.604.859.500.000</b>
	<b>2.038.650.000.000</b>	<b>3.386.635.500.000</b>
<b>b. Phải thu về cho vay dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT	2.300.000.000.000	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>Phải thu về cho vay dài hạn các bên liên quan</b>	<b>2.120.392.500.000</b>	<b>-</b>
	<b>4.420.392.500.000</b>	<b>3.322.700.000.000</b>

**10. PHẢI THU KHÁC**

	Tại ngày 31/03/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
<b>a1. Phải thu ngắn hạn khác không là bên liên quan</b>	<b>1.449.121.754.744</b>	<b>901.389.167.127</b>
Ông Đỗ Văn Trung (i)	469.672.876.712	467.930.000.000
- Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	458.800.000.000	458.800.000.000
- Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	10.872.876.712	9.130.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế xây dựng Green House	199.072.544.287	199.072.544.287
Lãi tiền gửi, lãi cho vay, lãi trái phiếu dự	218.070.413.714	191.566.650.363
Phải thu về hợp đồng góp vốn đầu tư Công ty Cổ phần KS Home Plus	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty CP ĐT phát triển Thuận Phú Lăng Cỏ	233.553.503.419	11.219.262.470
Khác	255.614.498.630	-
<b>a2. Phải thu khác các bên liên quan</b>	<b>706.760.957.500</b>	<b>1.151.456.607.508</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	450.000.000.000	450.000.000.000
- Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)	450.000.000.000	450.000.000.000
Các khoản khác	256.760.957.500	701.456.607.508
	<b>2.155.882.712.244</b>	<b>2.052.845.774.635</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
<b>Trong đó phải thu dài hạn khác các bên liên quan</b>	<b>-</b>	<b>400.000.000.000</b>
Góp vốn hợp đồng hợp tác đầu tư	-	400.000.000.000
	<b>-</b>	<b>400.000.000.000</b>

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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

STT Đối tượng phải thu	Công ty nhận đầu tư	Dự án đầu tư	Địa điểm triển khai Dự án	Tổng diện tích đất (m2)	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phần nhận chuyển nhượng (cổ phần)	Giá chuyển nhượng (VND)	Số tiền đặt cọc (VND)
1. Ông Đỗ Văn Trung	Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản AMG	Sunshine Diamond River	Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	112.585	26,07%	2.085.455	458.800.000.000	458.800.000.000
2. Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine - bên liên quan của Công ty	Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Sunshine Wonder Villas	Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội	110.542	45,00%	4.500.000	450.000.000.000	450.000.000.000
							<b>908.800.000.000</b>	<b>908.800.000.000</b>

11. HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 31/03/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	1.570.049.888.502	- #	1.752.270.604.025 #	
Thành phẩm bất động sản	66.662.467.646	- #	66.662.467.646 #	-
Hàng hóa	808.681.222	- #	1.398.080.456 #	-
	<b>1.637.521.037.370</b>	<b>-</b>	<b>1.820.331.152.127</b>	<b>-</b>

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

	Tại ngày	Tại ngày
	31/03/2023	01/01/2023
	VND	VND
Dự án Sunshine City	619.771.855.880	664.089.939.836
Dự án Sunshine Garden	172.977.596.569	346.520.481.806
Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long	533.453.537.164	533.283.221.625
Biệt thự tại Dự án "Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Nobel"	126.907.488.738	120.815.706.647
Dự án Sunshine Center	82.469.590.864	82.469.590.864
Dự án Sunshine Palace	34.469.819.287	5.091.663.247
	<b>1.570.049.888.502</b>	<b>1.752.270.604.025</b>

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại ngày 31/03/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Chi phí hoa hồng đại lý, thưởng bán hàng, tư vấn và môi giới bất động sản (ii)	45.129.350.035	27.660.988.164
Chi phí liên quan tới trái phiếu (i)	24.901.882.000	14.850.000.000
Chi phí hỗ trợ lãi suất (ii)	12.548.037.224	7.229.593.613
Chi phí khác	4.767.296.560	5.464.759.498
	-	-
	<b>87.346.565.819</b>	<b>55.205.341.275</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Chi phí liên quan tới trái phiếu (i)	-	13.713.528.000
Các chi phí trả trước khác	124.720.078	2.543.754.772
	<b>124.720.078</b>	<b>16.257.282.772</b>

- (i) Chi phí liên quan đến trái phiếu phản ánh các khoản phí quản lý tài sản đảm bảo, phí đại diện người sở hữu trái phiếu và phí lưu ký đã trả Công ty Cổ phần Chứng khoán KS; liên quan tới các gói trái phiếu đã phát hành tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty.
- (ii) Chi phí hỗ trợ lãi suất, chi phí hoa hồng đại lý, thưởng bán hàng, tư vấn và môi giới bất động sản được Công ty ghi nhận cho các hợp đồng bán hàng tại các dự án. Theo hợp đồng thỏa thuận giữa các bên, chi phí này chỉ thực phát sinh khi giao dịch mua bán thành công. Các chi phí này được phân bổ vào chi phí bán hàng tương ứng với các căn hộ được bàn giao cho khách hàng.

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Tại ngày 01/01/2023	503.468.601.529	104.902.027.818	535.375.455	608.906.004.802
Tại ngày 31/03/2023	503.468.601.529	104.902.027.818	535.375.455	608.906.004.802
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Tại ngày 01/01/2023	32.007.158.830	56.894.155.560	510.769.400	89.412.083.790
Trích khấu hao trong kỳ	3.604.592.961	2.497.941.759	2.636.365	6.105.171.085
Tại ngày 31/03/2023	35.611.751.791	59.392.097.319	513.405.765	95.517.254.875
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày 01/01/2023	471.461.442.699	48.007.872.258	24.606.055	519.493.921.012
Tại ngày 31/03/2023	467.856.849.738	45.509.930.499	21.969.690	513.388.749.927

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2023	7.698.160.000	5.000.000.000	12.698.160.000
Tại ngày 31/03/2023	7.698.160.000	5.000.000.000	12.698.160.000
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Tại ngày 01/01/2023	-	2.000.000.008	2.000.000.008
Khấu hao trong kỳ	-	250.000.001	250.000.001
Tại ngày 31/03/2023	-	2.250.000.009	2.250.000.009
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 01/01/2023	7.698.160.000	2.999.999.992	10.698.159.992
Tại ngày 31/03/2023	7.698.160.000	2.749.999.991	10.448.159.991

15. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tài sản khác	Tổng
	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2023	663.184.261.763	1.833.485.455	665.017.747.218
Tại ngày 31/03/2023	663.184.261.763	1.833.485.455	665.017.747.218
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Tại ngày 01/01/2023	497.671.766.078	1.117.890.735	498.789.656.813
Trích khấu hao trong kỳ	977.296.864	91.365.863	1.068.662.727
Tại ngày 31/03/2023	498.649.062.942	1.209.256.598	499.858.319.540
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 01/01/2023	165.512.495.685	715.594.720	166.228.090.405
Tại ngày 31/03/2023	164.535.198.821	624.228.857	165.159.427.678

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

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 03 năm 2023 được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 03 năm 2023 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Tại ngày 31/03/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
Dự án Sunshine Center	119.150.631.033	118.070.933.807
Dự án Sunshine City	97.774.683.939	97.774.683.939
	<b>216.925.314.972</b>	<b>215.845.617.746</b>



17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đầu tư vào công ty liên kết

	Tại ngày 31/03/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	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	1.444.341.592.944	1.445.000.000.000	1.444.341.592.944
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	-	-	1.078.947.400.000	1.080.551.324.755
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	-	-	175.000.000.000	175.380.669.153
Công ty Cổ phần Bảo Tín Sơn Tùng	-	-	105.000.000.000	104.998.455.174
	<b>1.445.000.000.000</b>	<b>1.444.341.592.944</b>	<b>2.803.947.400.000</b>	<b>2.805.272.042.026</b>

**18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Tại ngày 31/03/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá trị	VND	Giá trị	VND
		Số có khả năng trả nợ		Số có khả năng trả nợ
<b>a. Phải trả người bán ngắn hạn không là bên liên quan</b>	<b>97.845.321.609</b>	<b>97.845.321.609</b>	<b>158.733.797.993</b>	<b>158.733.797.993</b>
Công ty Cổ phần HASKY	9.498.297.338	9.498.297.338	21.480.202.135	21.480.202.135
Công ty Cổ phần Dseatech Group	13.587.190.469	13.587.190.469	13.787.190.469	13.787.190.469
Công ty cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	-	-	10.855.626.462	10.855.626.462
Công ty Cổ phần Xây dựng và Công nghiệp NSN	-	-	10.560.728.933	10.560.728.933
Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy Thiết bị Thăng Long	13.305.654.000	13.305.654.000	9.250.900.000	9.250.900.000
Công ty Cổ phần Phú Thành	8.652.829.351	8.652.829.351	6.121.901.084	6.121.901.084
Các đối tượng khác	52.801.350.451	52.801.350.451	86.677.248.910	86.677.248.910
<b>b. Phải trả người bán ngắn hạn là bên liên quan</b>	<b>201.410.770.489</b>	<b>201.410.770.489</b>	<b>573.894.808.036</b>	<b>573.894.808.036</b>
	<b>299.256.092.098</b>	<b>299.256.092.098</b>	<b>732.628.606.029</b>	<b>732.628.606.029</b>

**19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	Tại ngày	Tại ngày
	31/03/2023	01/01/2023
	VND	VND
Dự án Sunshine City	809.768.284.324	806.261.068.674
Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long	826.895.864.969	654.149.262.955
Dự án Sunshine Garden	85.073.610.725	54.311.169.937
Dự án Sunshine Center	7.992.165.644	4.263.974.291
Dự án Sunshine Palace	300.903.515	465.409.003
Khác	312.445.697	312.445.697
	<b>1.730.343.274.874</b>	<b>1.519.763.330.557</b>

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

	Tại ngày 01/01/2023 VND	Số phải nộp/thu trong kỳ VND	Số đã thực nộp/ bù trừ trong kỳ VND	Giảm do thoái đầu tư VND	Tại ngày 31/03/2023 VND
<b>Các khoản phải thu</b>					
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	19.573.961.702	12.558.382.307	-	-	7.015.579.396
Thuế giá trị gia tăng	7.403.101	654.963	164.110	-	6.912.248
Thuế khác	763.677.579	763.676.377	-	-	1.202
	<b>20.345.042.382</b>	<b>13.322.713.647</b>	<b>164.110</b>	<b>-</b>	<b>7.022.492.846</b>
	Tại ngày 01/01/2023	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Số đã thực nộp	Tại ngày 31/03/2023
<b>Các khoản phải nộp</b>					
Thuế giá trị gia tăng	55.170.462.399	50.660.770.403	3.136.150.972	-	102.695.081.831
Thuế thu nhập doanh nghiệp	108.987.506.079	50.632.872.714	-	17.979.146.108	141.641.232.685
Thuế thu nhập cá nhân	2.757.031.015	2.926.572.005	2.786.194.155	2.554.236	2.894.854.629
Các loại thuế khác, khoản khác phải trả Nhà nước	-	1.281.477.080	1.085.016.543	-	196.460.537
	<b>166.914.999.493</b>	<b>105.501.692.202</b>	<b>7.007.361.670</b>	<b>17.981.700.344</b>	<b>247.427.629.682</b>

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại ngày 31/03/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	375.089.921.232	373.939.963.798
Trích trước chi phí lãi vay và lãi trái phiếu phải trả	244.240.702.053	350.672.591.979
Trích trước chi phí phát hành trái phiếu	-	20.580.254.339
Trích trước giá trị tạm tăng tài sản cố định và bất động sản đầu tư	16.236.590.542	16.237.384.878
Phạt chậm bàn giao ước tính	8.127.937.105	8.127.937.105
Chi phí thường khác cho khách hàng	2.388.608.380	5.015.620.905
Chi phí phải trả khác	27.999.209.059	20.907.560.276
	<b>674.082.968.371</b>	<b>795.481.313.280</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Tiền thuê đất phải trả	21.499.394.250	21.499.394.250
	<b>21.499.394.250</b>	<b>21.499.394.250</b>
<b>Trong đó:</b>		
Chi phí phải trả các bên liên quan	28.015.095.539	240.949.910.544

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Tại ngày 31/03/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Doanh thu từ cho thuê căn hộ	-	9.546.170.346
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa	7.203.535.061	9.369.789.077
	<b>7.203.535.061</b>	<b>18.915.959.423</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa	3.663.250.831	4.611.828.501
	<b>3.663.250.831</b>	<b>4.611.828.501</b>

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại ngày 31/03/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
<b>a.1. Phải trả ngắn hạn khác không là bên liên quan</b>	<b>959.488.355.460</b>	<b>1.348.028.760.014</b>
Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn (i)	300.000.000.000	300.000.000.000
Kinh phí bảo trì tòa nhà (ii)	303.102.712.175	292.089.223.785
Phải trả tiền đã ứng trước mua căn hộ	18.586.022.332	230.904.734.738
Phải trả do thanh lý hợp đồng bất động sản mua bán (iii)	188.491.505.714	215.563.056.503
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Hòn Rơm (iv)	-	152.418.794.984
Nhận đặt cọc mua căn hộ	93.308.375.574	91.087.191.328
Khác	55.999.739.665	65.965.758.676
<b>a.2. Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan</b>	<b>22.664.023.362</b>	<b>73.201.910.678</b>
	<b>982.152.378.822</b>	<b>1.421.230.670.692</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
<b>b.1. Phải trả dài hạn khác không là bên liên quan</b>	<b>308.175.810.521</b>	<b>495.755.867.062</b>
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Hòn Rơm (iv)	308.175.810.521	494.729.222.842
Khác	-	1.026.644.220
<b>b.2. Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan</b>	<b>369.317.436.018</b>	<b>515.544.476.713</b>
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Hòn Rơm (iv)	369.317.436.018	515.544.476.713
	<b>677.493.246.539</b>	<b>1.011.300.343.775</b>

- (i) Thể hiện khoản nhận đặt cọc theo hợp đồng thực hiện độc quyền môi giới cho dự án Sunshine Center và Sunshine Palace.
- (ii) Thể hiện 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 và được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng. Các khoản kinh phí bảo trì sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà sau khi được 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.
- (iv) Phản ánh khoản phải trả hợp tác kinh doanh và phần lợi nhuận chia sẻ phát sinh từ các hợp đồng hợp tác này, liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Hòn Rơm tại Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương-Công ty con của Công ty

24. VAY

a. Vay ngắn hạn

	Tại ngày 01/01/2023		Tại ngày 31/03/2023	
	VND Giá trị/ Số có khả năng trả	VND Tăng	VND Giảm	VND Giá trị/ Số có khả năng trả
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>421.456.000.000</b>	<b>420.000.000</b>	<b>421.456.000.000</b>	<b>420.000.000</b>
<b>Vay từ bên không liên quan</b>				
Công ty TNHH Đầu tư River City 2	418.175.000.000	-	418.175.000.000	-
Công ty TNHH ĐT và XD Địa ốc Việt Nam	-	420.000.000	-	420.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Đại Phát Lộc	3.281.000.000	-	3.281.000.000	-
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	-	<b>999.343.065.695</b>	-	<b>999.343.065.695</b>
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (iii)	-	999.343.065.695	-	999.343.065.695
	<b>421.456.000.000</b>	<b>999.763.065.695</b>	<b>421.456.000.000</b>	<b>999.763.065.695</b>

b. Vay dài hạn

	Tại ngày 01/01/2023		Tại ngày 31/03/2023	
	VND Giá trị/ Số có khả năng trả	VND Tăng	VND Giảm	VND Giá trị/ Số có khả năng trả
<b>Vay dài hạn</b>	<b>220.900.000.000</b>	<b>418.175.000.000</b>	-	<b>639.075.000.000</b>
<b>Vay từ bên liên quan</b>	<b>220.900.000.000</b>	-	-	<b>220.900.000.000</b>
Công ty Cổ phần KSInvest (i)	220.900.000.000	-	-	220.900.000.000
<b>Vay từ bên không liên quan</b>	-	<b>418.175.000.000</b>	-	<b>418.175.000.000</b>
Công ty TNHH Đầu tư River City 2 (ii)	-	418.175.000.000	-	418.175.000.000
<b>Trái phiếu phát hành (iii)</b>	<b>7.703.873.576.824</b>	<b>418.048.538</b>	<b>1.328.539.038</b>	<b>3.296.762.139.190</b>
	<b>7.924.773.576.824</b>	<b>418.593.048.538</b>	<b>1.328.539.038</b>	<b>3.935.837.139.190</b>
<b>Trong đó:</b>				
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	-	-	-	999.343.065.695
- Số phải trả sau 12 tháng	7.924.773.576.824	-	-	2.936.494.073.495

- (i) Phản ánh khoản vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - Công ty con của Công ty theo hợp đồng vay vốn số 0706.2022/HĐV/KSI-SAD ngày 07 tháng 6 năm 2022 với Công ty Cổ phần KSInvest – bên liên quan của Công ty. Hạn mức vay là 242.500.000.000 VND với mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh. Khoản vay có kỳ hạn 1 tháng từ ngày 07 tháng 6 năm 2022 và chịu lãi suất 12%/năm. Lãi vay và gốc vay được trả một lần khi đáo hạn hoặc theo thỏa thuận khác giữa hai bên (nếu có). Khoản vay đã được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2024.
- (ii) Phản ánh khoản vay không có tài sản đảm bảo của Công ty mẹ từ Công ty TNHH Đầu tư River City 2 theo Hợp đồng số 2604/2022/HĐVV/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. Khoản vay đã được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

(iii) Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023, số dư trái phiếu phát hành bao gồm như 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
<b>(1) Bên phát hành: Công ty Cổ phần Xây dựng Xuân Đình</b>							
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							
<b>Gói 1</b>							
Tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện chương trình dự án đầu tư	1.000.000.000.000	-	(656.934.305)	999.343.065.695	11,70%	- Toàn bộ quyền thu, quyền mua cổ phần và quyền mua phần vốn góp của Công ty phát sinh từ hợp đồng cho vay và đầu tư số 01/HĐĐT/XĐ-DAT ngày 24 tháng 3 năm 2021 và các phụ lục với Công ty Cổ phần Đầu tư xây	Kỳ hạn 3 năm, gốc trái phiếu được trả vào thời điểm đáo hạn là ngày 26 tháng 3 năm 2024, lãi suất trái phiếu được trả định kỳ 12 tháng/lần.
<b>Gói 2</b>							
Tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện chương trình dự án đầu tư	1.100.000.000.000	-	(1.112.799.452)	1.098.887.200.548	10,03%	Dự án DAT (như trình bày tại Thuyết minh số 09);	Kỳ hạn 4 năm, gốc trái phiếu được trả vào thời điểm đáo hạn là ngày 09 tháng 4 năm 2025, lãi suất trái phiếu được trả định kỳ 12 tháng/lần.
<b>Gói 3</b>							
Tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện chương trình dự án đầu tư	1.200.000.000.000	-	(1.468.127.053)	1.198.531.872.947	10,03%	- Tài sản và quyền tài sản của Dự án Sunshine Diamond River (Khu nhà ở cao tầng Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh) (triển khai cùng chủ đầu tư hiện tại của Dự án là Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt)	Kỳ hạn 5 năm, gốc trái phiếu được trả vào thời điểm đáo hạn là ngày 22 tháng 4 năm 2026, lãi suất trái phiếu được trả định kỳ 12 tháng/lần.
	<b>3.300.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>(3.237.860.810)</b>	<b>3.296.762.139.190</b>			

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1/2023 này



- (\*\*) Lãi suất được xác định theo phương thức kết hợp giữa lãi suất cố định và thả nổi. Lãi suất áp dụng cho kỳ thanh toán lãi đầu tiên là 11%/năm, cho mỗi kỳ thanh toán tiếp theo là tổng của 4,5%/năm và trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cao nhất dành cho khách hàng cá nhân bằng đồng Việt Nam, trả lãi sau/trả lãi cuối kỳ, kỳ hạn 12 tháng (hoặc tương đương) được công bố tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.

**DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2023	2.500.000.000.000	-	(791.955.590.152)	863.794.699.897	19.501.069.753	2.591.340.179.498
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	310.824.382.680	18.436.225.883	329.260.608.563
Tăng vốn trong kỳ	1.250.000.000.000	(320.509.091)	-	-	-	1.249.679.490.909
Tăng do hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung	-	-	(57.102.437.224)	-	1.207.025.837.709	1.149.923.400.485
Giảm do thoái vốn tại công ty con	-	-	-	-	(49.544.104.247)	(49.544.104.247)
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>3.750.000.000.000</b>	<b>(320.509.091)</b>	<b>(849.058.027.376)</b>	<b>1.174.619.082.577</b>	<b>1.195.419.029.098</b>	<b>5.270.659.575.208</b>
Tại ngày 01/01/2023	3.750.000.000.000	(320.509.091)	(849.058.027.376)	1.174.619.082.577	1.195.419.029.098	5.270.659.575.208
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	188.924.163.428	81.556.990.810	270.481.154.238
Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Giảm do thoái vốn tại công ty con	-	-	19.628.981.012	-	(751.047.190.196)	(731.418.209.184)
<b>Tại ngày 31/03/2023</b>	<b>3.750.000.000.000</b>	<b>(320.509.091)</b>	<b>(829.429.046.364)</b>	<b>1.363.543.246.005</b>	<b>525.928.829.712</b>	<b>4.809.722.520.262</b>

Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	375.000.000	375.000.000
Cổ phiếu phổ thông	375.000.000	375.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	375.000.000	375.000.000
Cổ phiếu phổ thông	375.000.000	375.000.000

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

**Vốn điều lệ**

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 14 ngày 08 tháng 02 năm 2022, vốn điều lệ của Công ty là 3.750.000.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023, vốn điều lệ đã được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

	<b>Vốn đã góp</b>			
	<b>Tại ngày 31/03/2023</b>		<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	
	<b>VND</b>	<b>%</b>	<b>VND</b>	<b>%</b>
Ông Đỗ Anh Tuấn	2.437.500.000.000	65	2.437.500.000.000	65
Ông Đỗ Văn Trường	225.000.000.000	6	225.000.000.000	6
Cổ đông khác	1.087.500.000.000	29	1.087.500.000.000	29
	<b>3.750.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>3.750.000.000.000</b>	<b>100</b>

**Cổ tức**

**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 năm, Công ty và các công ty con không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào khác trọng yếu, theo đó, thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 03 năm 2023 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2023 đều liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản. Theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

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

27. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 1/2023	Quý 1/2022
	VND	VND
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng	498.090.380.087	81.815.601.395
Doanh thu dịch vụ quản lý	3.036.903.755	4.712.400.428
Doanh thu cho thuê diện tích sàn thương mại, căn hộ và tầng hầm	4.662.646.767	-
Doanh thu khác	2.643.671.968	1.349.217.076
	<b>508.433.602.577</b>	<b>87.877.218.899</b>
<b>Trong đó: Doanh thu với các bên liên</b>	<b>1.055.083.703</b>	<b>4.362.444.919</b>

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 1/2023	Quý 1/2022
	VND	VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	211.338.613.057	45.428.211.279
Giá vốn dịch vụ quản lý	3.796.155.886	15.881.947.794
Giá vốn cho thuê sàn Thương mại, căn hộ và hầm	11.304.349.593	-
Giá vốn khác	5.372.596.369	3.179.603.259
	<b>231.811.714.905</b>	<b>64.489.762.332</b>

29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 1/2023	Quý 1/2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	223.428.980.679	200.252.899.585
Lãi từ cọc chuyển nhượng cổ phần	22.408.767.123	-
Lãi từ cổ phần ưu đãi cổ tức	156.821.917.809	-
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	3.257.645	-
Lãi từ chuyển nhượng hợp đồng góp vốn	15.780.821.918	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	14.371.391
	<b>418.443.745.174</b>	<b>200.267.270.976</b>
<b>Trong đó: Doanh thu tài chính với các bên liên quan</b>	<b>245.984.739.590</b>	<b>54.164.835.617</b>

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Quý 1/2023</u>	<u>Quý 1/2022</u>
	VND	VND
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	212.207.185.182	98.946.996.284
Chi phí phát hành trái phiếu	46.085.586.902	38.422.812.121
Chi phí hợp tác đầu tư	13.446.314.381	-
Lỗ từ thoái vốn	54.074.930.373	-
Chi phí tài chính khác	2.470.862.754	267.096.523
	<u>328.284.879.592</u>	<u>137.636.904.928</u>
<b>Trong đó: Chi phí tài chính với các bên liên quan</b>	<u>216.369.706.396</u>	<u>101.863.415.650</u>

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

	<u>Quý 1/2023</u>	<u>Quý 1/2022</u>
	VND	VND
<b>Các khoản chi phí bán hàng phát sinh</b>		
Chi phí thưởng, hoa hồng đại lý	7.215.665.357	2.975.128.912
Chi phí hỗ trợ lãi suất	-	1.427.112.945
Chi phí quảng cáo, quà tặng	50.000.000	1.209.119.140
Các khoản chi phí bán hàng khác	414.941.725	-
	<u>7.680.607.082</u>	<u>5.611.360.997</u>
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.860.745.248	3.587.379.951
Chi phí nhân viên	3.095.746.244	6.732.408.015
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.517.182.465	1.193.545.277
Các chi phí khác	822.562.609	665.731.767
	<u>24.296.236.566</u>	<u>12.179.065.010</u>

32. CHI PHÍ KHÁC

	<u>Quý 1/2023</u>	<u>Quý 1/2022</u>
	VND	VND
Chi phí phạt hành chính	-	3.122.009.376
Chi phí hỗ trợ lãi suất các căn hộ đã thanh lý	4.041.954.649	-
Các khoản khác	1.917.058.194	1.407.131.189
	<u>5.959.012.843</u>	<u>4.529.140.565</u>

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	<u>Quý 1/2023</u>	<u>Quý 1/2022</u>
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	63.191.255.021	14.129.755.987
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>63.191.255.021</b>	<b>14.129.755.987</b>

34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	<u>Quý 1/2023</u>	<u>Quý 1/2022</u>
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	188.924.163.428	50.582.912.551
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	188.924.163.428	50.582.912.551
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình	375.000.000	340.277.778
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>504</b>	<b>149</b>

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

**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 năm:*

<b><u>Bên liên quan</u></b>	<b><u>Mối quan hệ</u></b>
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Công ty liên kết đến ngày 29/4/2022
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Công ty liên kết từ ngày 29/4/2022
Công ty Cổ phần Thiên Hải	Công ty liên kết từ ngày 29/4/2022
Công ty Cổ phần Bảo Tín Sơn Tùng	Công ty liên kết từ ngày 29/4/2022
Công ty Cổ phần Xây lắp E&C	Công ty liên kết từ ngày 29/4/2022
Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Quân Anh Mỹ Đình	Công ty liên kết từ ngày 29/4/2022
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn KFinance	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UNICLOUD	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Sunrise Việt Nam	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần KS Group	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Café's Plus	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần S-Decoro	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Quản lý tài sản AMG	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt tới 29/4/2022
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Công ty 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 (Tiếp theo)**

**Bên liên quan**

Ông Bùi Văn Tư

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 Thiên Hải  
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương  
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland

**Mối quan hệ**

Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 08 tháng 3 năm 2023)

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  
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 kết từ ngày 29 tháng 4 năm 2022  
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt



*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 1/2023	Quý 1/2022
		VND	VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>1.055.083.703</b>	<b>4.362.444.919</b>
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu cho thuê sàn thương mại	-	439.924.800
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu cho thuê xe ô tô	190.909.091	190.909.091
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Doanh thu vận hành quản lý	590.950.986	3.566.611.028
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Doanh thu cho thuê mặt bằng	108.223.626	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu cho thuê văn phòng	165.000.000	165.000.000
<b>Mua hàng hóa và dịch vụ</b>		<b>26.231.637.167</b>	<b>8.768.087.697</b>
Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản S-Homes	Chi phí thi công xây dựng và phí quản lý dự án	767.469.090	4.361.718.182
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Chi phí vận hành tòa nhà	5.958.949.988	4.328.093.403
Công ty cổ phần kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam	Chi phí thuê văn phòng	1.258.973.221	-
Công ty cổ phần tập đoàn công nghệ Unicloud	Chi phí thiết bị dự án và vận hành hệ thống	-	6.408.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn	446.570.537	71.868.112
Công ty TNHH giáo dục Sunshine Maple Bear	Chi phí mua voucher quà tặng khách hàng	300.000.000	-
Công ty TNHH đầu tư giáo dục Phú Thượng	Chi phí mua voucher quà tặng khách hàng	700.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí quảng cáo	53.359.569	-
Công ty cổ phần đầu tư KSFINANCE	Phí dịch vụ tư vấn và môi giới trái phiếu	16.746.314.762	-

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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Nội dung nghiệp vụ</b>	<b>Quý 1/2023</b>	<b>Quý 1/2022</b>
<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>		<b>245.984.739.590</b>	<b>54.164.835.617</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Lãi phát sinh từ đặt cọc mua cổ phần	11.095.890.411	-
Công ty Cổ phần đầu tư thương mại Sunshine Business	Lãi từ cổ phần ưu đãi cổ tức	38.958.904.110	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Lãi cho vay	646.027.397	-
Công ty TNHH kinh doanh dịch vụ Tài Phát	Lãi cho vay	236.753.425	-
Công ty cổ phần Sunshine Cab	Lãi từ cổ phần ưu đãi cổ tức	38.958.904.110	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Lãi từ cổ phần ưu đãi cổ tức, lãi cho vay	99.045.309.589	20.150.383.562
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	Lãi cho vay	22.055.547.945	22.055.547.945
Công ty cổ phần BĐS Fulland	Lãi cho vay và hợp tác đầu tư	15.780.821.918	-
Công ty cổ phần BĐS Wonderland	Lãi cho vay	4.364.471.096	-
Công ty cổ phần xây dựng V-Pro	Lãi cho vay	2.034.246.575	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Lãi cho vay	848.958.904	-
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi cho vay	11.958.904.110	11.958.904.110
<b>Chi phí tài chính</b>		<b>216.369.706.396</b>	<b>101.863.415.650</b>
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	Chi phí liên quan trái phiếu đã phát hành	8.484.659.698	20.103.393.720
Công ty Cổ phần KS Group	Chi phí liên quan trái phiếu đã phát hành	18.150.000.000	17.901.369.863
Công ty Cổ phần KS Group	Chi phí lãi trái phiếu phát hành	149.289.895.611	63.858.652.067
Công ty cổ phần đầu tư Ksfinance	Chi phí liên quan trái phiếu đã phát hành	27.123.287.671	-
Công ty Cổ phần KS invest	Chi phí lãi vay	7.080.904.111	-
Công ty cổ phần Marina 3	Lãi hợp tác đầu tư	6.240.959.305	-

*Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1/2023 này*

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày	Tại ngày
		31/03/2023	01/01/2023
		VND	VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		<b>1.590.720.718</b>	<b>9.733.507.095</b>
Công ty TNHH Cafe's Plus	Phải thu cho thuê mặt bằng	-	1.050.759.265
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Phải thu về quyền đầu tư, khai thác hệ thống IBS và thuê mặt bằng hệ thống phủ sóng	-	835.679.751
Công ty Cổ phần Đầu tư KFinance	Phải thu từ dịch vụ	384.109.608	580.688.180
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải thu từ dịch vụ	745.852.532	95.806.448
Công ty cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu từ dịch vụ	210.000.000	-
Công ty cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải thu từ dịch vụ	250.758.578	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải thu cho thuê mặt bằng	-	7.170.573.451

*Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1/2023 này*

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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày	Tại ngày
		31/03/2023	01/01/2023
		VND	VND
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>		<b>706.760.957.500</b>	<b>1.151.456.607.508</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải thu từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	461.142.956.603	450.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Lãi dự thu từ cho vay	-	15.872.645.501
Công ty cổ phần Sunshine Cab	Lãi dự thu từ cổ phần ưu đãi	-	63.150.684.560
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi dự thu từ cho vay	11.958.904.110	-
Công ty TNHH kinh doanh bất động sản Kinh Bắc	Lãi dự thu từ cho vay	20.141.200.000	407.612.931.507
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Lãi dự thu từ cho vay và phải thu từ thu hộ	4.129.709.265	13.304.032.550
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Lãi dự thu từ cho vay và hợp tác đầu tư	-	21.261.860.268
CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ & VẬN HÀNH S-SERVICE	Phải thu từ thu hộ và chi hộ	2.599.817.351	525.361.946
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Lãi dự thu từ cho vay	37.193.416.737	580.000.000
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư KSFINANCE	Phải thu tiền khách hàng mua căn hộ	120.961.471.452	112.701.366.836
Công ty cổ phần đầu tư và công nghệ Vietnet	Phải thu tiền điện nước	47.947.312	106.736.710
Công ty CP Đầu tư TM Sunshine Business	Lãi cổ tức ưu đãi	-	54.825.479.450
Công ty TNHH kinh doanh dịch vụ Tài Phát	Lãi dự thu từ cho vay	-	7.956.164.385
Công ty cổ phần Marina 2	Lãi dự thu từ cho vay	-	518.082.288
Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản S-Homes	Phải thu từ bù trừ công nợ	1.990.530.726	-
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	Lãi dự thu từ cho vay	22.055.547.945	-
Công Ty Cổ Phần Tập đoàn KSFINANCE	Phải thu từ bù trừ công nợ ba bên	1.795.642.346	-
Công ty cổ phần tập đoàn xây dựng SCG	Phải thu từ bù trừ công nợ ba bên	1.745.431.565	-
Công ty cổ phần S-decoro	Phải thu từ bù trừ công nợ ba bên	2.275.528.336	-
Công ty cổ phần Ks Group	Phải thu tiền khách hàng mua nhà	17.846.554.041	-
Công ty cổ phần Sunshine AM	Phải thu từ chi hộ	876.299.711	-
Công ty cổ phần xây dựng V-PRO	Lãi dự thu từ cho vay	-	3.041.261.507

*Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1/2023 này*

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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày	Tại ngày
		31/03/2023	01/01/2023
		VND	VND
<b>Phải thu dài hạn khác</b>		-	400.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu về hợp tác đầu tư	-	400.000.000.000
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		-	2.604.859.500.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	1.021.512.500.000
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	715.580.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	388.000.000.000
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG V - PRO	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	165.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	52.400.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	206.877.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ Tài Phát	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	18.990.000.000
Công ty Cổ phần Marina Nha Trang	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	36.500.000.000
<b>Phải thu về cho vay dài hạn</b>		<b>2.120.392.500.000</b>	-
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	Phải thu về cho vay dài hạn	715.580.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Phải thu về cho vay dài hạn	388.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Phải thu về cho vay dài hạn	1.016.812.500.000	-

*Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1/2023 này*

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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

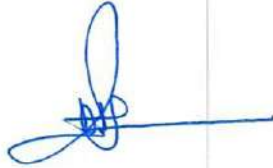
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày	Tại ngày
		31/03/2023	01/01/2023
		VND	VND
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		<b>201.410.770.489</b>	<b>573.894.808.036</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải trả chi phí thi công xây dựng và phí quản lý dự án	57.628.335	332.527.242.018
Công ty cổ phần đầu tư KSFINANCE	Phải trả chi phí phát hành trái phiếu, phí tư vấn và môi	13.197.590.239	23.845.073.384
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án	-	7.560.443.077
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí voucher	-	500.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải trả chi phí vận hành dự án	10.407.116.807	4.833.263.969
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UNICLOUD	Phải trả mua sắm thiết bị và phần mềm	-	480.991.289
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn	240.674.192	296.521.617
Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản S-Homes	Phải trả chi phí thi công xây dựng và phí quản lý dự án	171.135.067.384	202.635.067.384
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Chi phí voucher	452.596.251	15.545.500
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Chi phí voucher	515.545.500	215.545.500
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	Phải trả chi phí thi công xây dựng và chi phí quản lý dự án	973.253.115	985.114.298
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động Sản S-Việt Nam	Phải trả phí quản lý	4.431.298.666	-
<b>Vay ngắn hạn</b>		<b>220.900.000.000</b>	<b>3.281.000.000</b>
Công ty Cổ phần KSInvest	Vay dài hạn tới hạn trả	220.900.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và kinh doanh BĐS Đại phát lộc	Vay ngắn hạn	-	3.281.000.000
<b>Vay dài hạn</b>		<b>1.799.423.700.000</b>	<b>5.050.337.400.000</b>
Công ty cổ phần đầu tư Ksfinance	Mệnh giá trái phiếu	187.819.900.000	1.027.710.900.000
Công ty cổ phần KS Group	Mệnh giá trái phiếu	1.508.803.800.000	3.653.426.500.000
Công ty Cổ phần KSInvest	Vay dài hạn	-	220.900.000.000
Công ty Cổ phần chứng khoán KS	Mệnh giá trái phiếu	102.800.000.000	148.300.000.000

*Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1/2023 này*

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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày	Tại ngày
		31/03/2023	01/01/2023
		VND	VND
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		<b>28.015.095.539</b>	<b>240.949.910.544</b>
Công ty cổ phần đầu tư Ksfinance	Phí hoa hồng chuyển nhượng trái phiếu	2.364.247.225	7.546.030.467
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải trả từ chi hệ voucher	271.908.800	271.908.800
Công ty Cổ phần KS Group	Chi phí lãi trái phiếu phát hành	25.378.939.514	150.365.099.732
Công ty Cổ phần chứng khoán KS	Chi phí lãi trái phiếu, chi phí liên quan phát hành	-	82.656.311.047
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Chi phí voucher	-	110.560.498



**Đỗ Ngọc Anh**  
Người lập biểu



**Nguyễn Thị Phương Loan**  
Kế toán trưởng



**Đỗ Thị Định**  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 4 năm 2023