

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

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

**Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022**

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

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

---

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	11 - 65

## **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 giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con (gọi chung là “Công ty”) cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022.

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

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

##### **Hội đồng Quản trị:**

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

##### **Ban Tổng Giám đốc:**

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

---

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



*[Signature]*  
Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

Số: 0312 /VN1A-HN-BC

## BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes và các công ty con (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2022, từ trang 05 đến trang 65, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

## BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

### *Kết luận của Kiểm toán viên*

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



**Trần Huy Công**

**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 0891-2018-001-1

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM**

Ngày 29 tháng 8 năm 2022  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>7.942.182.148.269</b>	<b>4.743.269.209.727</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>313.773.935.492</b>	<b>168.620.224.209</b>
1. Tiền	111		158.773.935.492	168.620.224.209
2. Các khoản tương đương tiền	112		155.000.000.000	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>6</b>	<b>36.445.200.154</b>	<b>-</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		36.445.200.154	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>5.451.808.709.141</b>	<b>3.385.115.383.083</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	281.767.417.457	193.286.824.797
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	140.685.115.503	12.880.911.753
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	3.253.846.500.000	1.695.092.500.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	1.775.509.676.181	1.483.855.146.533
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>11</b>	<b>2.068.296.303.334</b>	<b>1.146.388.288.208</b>
1. Hàng tồn kho	141		2.068.440.668.768	1.146.882.611.536
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(144.365.434)	(494.323.328)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>71.858.000.148</b>	<b>43.145.314.227</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	38.484.046.875	40.488.280.024
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		13.233.221.067	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	20	20.140.732.206	2.657.034.203

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>11.322.895.859.801</b>	<b>5.009.911.489.526</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>3.700.000.000.000</b>	<b>3.730.000.000.000</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	9	3.300.000.000.000	3.730.000.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	10	400.000.000.000	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>480.364.406.625</b>	<b>472.657.941.226</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	469.166.246.631	461.759.781.230
- Nguyên giá	222		544.144.072.987	516.239.689.350
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(74.977.826.356)	(54.479.908.120)
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	11.198.159.994	10.898.159.996
- Nguyên giá	228		12.698.160.000	11.698.160.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.500.000.006)	(800.000.004)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>15</b>	<b>84.150.678.239</b>	<b>85.348.552.872</b>
- Nguyên giá	231		582.007.560.868	124.217.486.287
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(497.856.882.629)	(38.868.933.415)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>170.734.322.238</b>	<b>158.297.143.107</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	170.734.322.238	158.297.143.107
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>6.884.901.642.515</b>	<b>563.587.990.491</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252	17	2.884.901.642.515	563.587.990.491
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	6	4.000.000.000.000	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.744.810.184</b>	<b>19.861.830</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	2.744.810.184	19.861.830
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> <b>(270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>19.265.078.008.070</b>	<b>9.753.180.699.253</b>

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



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

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

**MẪU SỐ B 01a-DN/HN**

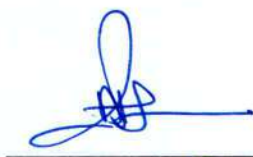
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>14.111.871.174.109</b>	<b>7.161.840.519.755</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>6.380.382.121.866</b>	<b>3.712.568.053.284</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	718.330.134.275	482.650.164.441
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	1.244.500.230.104	1.379.303.398.298
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	20	75.102.543.576	161.162.757.649
4. Phải trả người lao động	314		8.533.688.886	9.238.470.642
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	941.202.817.724	687.116.520.133
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	22	19.566.647.553	15.842.904.834
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	23	2.210.955.557.142	413.467.043.545
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	24	1.162.190.502.606	563.786.793.742
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>7.731.489.052.243</b>	<b>3.449.272.466.471</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	21	15.321.869.422	12.491.035.036
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	22	6.750.041.255	8.692.427.985
3. Phải trả dài hạn khác	337		1.125.142.500	-
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	24	7.704.282.440.501	3.425.648.671.580
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	25	4.009.558.565	2.440.331.870
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>5.153.206.833.961</b>	<b>2.591.340.179.498</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>26</b>	<b>5.153.206.833.961</b>	<b>2.591.340.179.498</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.750.000.000.000	2.500.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.750.000.000.000	2.500.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(320.509.091)	-
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(817.268.535.350)	(791.955.590.152)
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.008.719.345.411	863.794.699.897
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		863.794.699.897	624.305.528.529
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/ năm trước	421b		144.924.645.514	239.489.171.368
5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		1.212.076.532.991	19.501.069.753
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>19.265.078.008.070</b>	<b>9.753.180.699.253</b>



Đỗ Ngọc Anh  
 Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan  
 Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định  
 Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

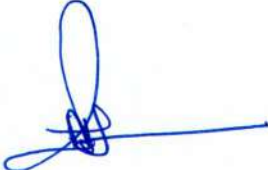
Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**


Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	28	219.281.933.511	989.868.631.432
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		219.281.933.511	989.868.631.432
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	29	141.946.131.058	633.999.536.824
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		77.335.802.453	355.869.094.608
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	31	649.208.232.496	362.163.877.470
6. Chi phí tài chính	22	32	402.765.282.036	378.128.331.714
- Trong đó: Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	23		275.097.907.528	317.419.325.158
7. Phần lãi trong công ty liên kết	24	17	4.631.944.027	1.613.994.676
8. Chi phí bán hàng	25	33	28.406.373.020	89.802.644.378
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	33	72.759.197.571	51.420.218.978
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		227.245.126.349	200.295.771.684
11. Thu nhập khác	31		989.723.913	1.172.510.107
12. Chi phí khác	32	34	33.699.403.022	16.159.063.836
13. Lỗ khác (40=31-32)	40		(32.709.679.109)	(14.986.553.729)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		194.535.447.240	185.309.217.955
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	35	44.761.061.535	40.757.408.847
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		149.774.385.705	144.551.809.108
Trong đó:				
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		144.924.645.514	122.484.457.572
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		4.849.740.191	22.067.351.536
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	36	405	490



Đỗ Ngọc Anh  
 Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan  
 Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định  
 Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>194.535.447.240</b>	<b>185.309.217.955</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	12.507.002.290	12.153.161.146
Các khoản dự phòng	03	217.032.860	3.414.767.622
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(653.811.633.507)	(363.774.942.785)
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	06	275.097.907.528	371.517.175.418
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>(171.454.243.589)</b>	<b>208.619.379.356</b>
Thay đổi các khoản phải thu	09	342.816.882.591	57.660.707.328
Thay đổi hàng tồn kho	10	51.010.558.383	499.472.383.748
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(537.728.327.622)	(853.182.407.497)
Thay đổi chi phí trả trước	12	(4.674.350.645)	58.470.608.195
Tiền lãi vay đã trả	14	(364.798.576.448)	(208.634.105.124)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(49.321.554.801)	(129.883.729.620)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(734.149.612.131)</b>	<b>(367.477.163.614)</b>
<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	(513.818.164.540)	(27.895.595.874)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(526.165.476.000)	(3.381.600.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	280.694.000.000	310.068.871.095
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.423.959.652.507)	-
5. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	656.445.990.326	133.162.790.657
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	692.304.426.362	141.665.494.267
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(834.498.876.359)</b>	<b>(2.824.598.439.855)</b>

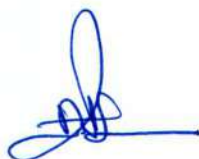
Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

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

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị: VND


CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	1.249.679.490.909	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	1.315.975.000.000	3.552.298.832.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(851.852.291.136)	(398.211.709.986)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>1.713.802.199.773</b>	<b>3.154.087.122.014</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>145.153.711.283</b>	<b>(37.988.481.455)</b>
Tiền đầu kỳ	60	168.620.224.209	72.423.630.538
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	<u>313.773.935.492</u>	<u>34.435.149.083</u>



Đỗ Ngọc Anh  
Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn**

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

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 là 269 người (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 213 người).

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

Công ty hoạt động trong ngành bất động sản.

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

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

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

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

**Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

***Góp vốn vào Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Khách sạn & Khu nghỉ dưỡng Matterhorn***

Theo Nghị quyết số 04/2022/SSH/NQ-HĐQT ngày 16 tháng 3 năm 2022 của Hội đồng Quản trị Công ty mẹ và biên bản góp vốn ngày 31 tháng 3 năm 2022, Công ty đã thực hiện góp vốn trong đợt góp vốn bổ sung của Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Khách sạn & Khu nghỉ dưỡng Matterhorn với số tiền là 600.000.000.000 VND (tương ứng 60.000.000 cổ phần, chiếm 92,308% vốn điều lệ). Theo đó, Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Khách sạn & Khu nghỉ dưỡng Matterhorn trở thành Công ty con của Công ty kể từ ngày này.

***Chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Khách sạn & Khu nghỉ dưỡng Matterhorn***

Theo Nghị quyết số 14/2022/SSH/NQ-HĐQT ngày 29 tháng 6 năm 2022 của Hội đồng Quản trị Công ty mẹ và Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 02/2022/HĐCN/MTH ngày 29 tháng 6 năm 2022 giữa Công ty và ông Đỗ Mạnh Trường, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tương ứng 60.000.000 cổ phần, chiếm 92,308% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Khách sạn & Khu nghỉ dưỡng Matterhorn với giá trị chuyển nhượng là 660.000.000.000 VND. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty

đã nhận đủ số tiền và hoàn tất chuyển nhượng này. Theo đó, Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Khách sạn & Khu nghỉ dưỡng Matterhorn không còn là Công ty con của Công ty kể từ ngày này.

**Cấu trúc doanh nghiệp**

**Công ty con**

Thông tin chi tiết về các công ty con sở hữu trực tiếp và gián tiếp của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 như sau:

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

**Công ty liên kết**

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết sở hữu gián tiếp của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 như sau:

<b>Tên công ty liên kết gián tiếp</b>	<b>Nơi thành lập và hoạt động</b>	<b>Tỷ lệ phần sở hữu</b>	<b>Tỷ lệ quyền biểu quyết 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 Cổ phần Bảo Tín Sơn Tùng	Tầng 11, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	17,96%	35,00%	Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Tầng 9, toà nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	17,96%	35,00%	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Quân Anh Mỹ Đình	Tầng 4, Tòa nhà hỗn hợp AZ Sky, Lô A1/CN1, Phố Trần Điền, Khu đô thị Mới Định Công, P. Định Công, Q. Hoàng Mai, TP. Hà Nội	17,84%	40,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Tầng 9, toà nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	19,25%	43,16%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê

**Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

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

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 đã được soát xét.

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

### Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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

### Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022.

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

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

### Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

### Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty mẹ kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty mẹ và các công ty con là giống nhau.



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

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

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

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

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

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

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

#### **Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

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

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**Các khoản đầu tư tài chính**

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

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

***Các khoản cho vay***

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

**Nợ phải thu**

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

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

**Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

### Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

### Các khoản trả trước

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

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

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

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

### **Trái phiếu phát hành**

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

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

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

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

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

### **Các khoản dự phòng phải trả**

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

### **Ghi nhận doanh thu**

#### ***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

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

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

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

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

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

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

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

#### ***Chi phí đi vay***

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

#### ***Thuế***

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

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty và các công ty con của Công ty có các khoản lỗ có thể được mang sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong thời hạn 5 năm. Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế này do không chắc chắn về lợi nhuận trong tương lai.

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

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

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

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





4. HỢP NHẤT KINH DOANH DƯỚI SỰ KIỂM SOÁT CHUNG

***Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La***

Theo Nghị quyết số 05/2021/SSH/NQ-HĐQT ngày 23 tháng 9 năm 2021 của Hội đồng Quản trị Công ty mẹ, Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 2001/2022/HQCNCN giữa Công ty và Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc ngày 20 tháng 01 năm 2022 và giấy xác nhận thanh toán hoàn thành việc chuyển nhượng số 1602/2022/GXN ngày 16 tháng 02 năm 2022, Công ty đã hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng 97% vốn góp (tương ứng 75.660.000 cổ phần) của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La với giá chuyển nhượng là 756.600.000.000 VND. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La trở thành Công ty con của Công ty kể từ ngày này.

***Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương***

Theo Nghị quyết số 09/2022/SSH/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 4 năm 2022 của Hội đồng Quản trị Công ty mẹ và các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số từ 02 đến 05/2022/HQCNCN được ký cùng ngày 28 tháng 4 năm 2022 giữa Công ty và Công ty Cổ phần River Wind cùng các cá nhân, Công ty đã hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng 51,3% vốn góp (tương ứng 5.900.000 cổ phần) của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương với giá chuyển nhượng là 473.475.000.000 VND. Theo đó, Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương trở thành Công ty con của Công ty kể từ ngày này.

Tại ngày 29 tháng 4 năm 2022, Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương đang nắm giữ các khoản đầu tư liên kết tại Công ty Cổ phần Thiên Hải, Công ty Cổ phần Bảo tín Sơn Tùng, Công ty Cổ phần Xây lắp E&C và Công ty Cổ phần Sunshine AM với tỷ lệ biểu quyết lần lượt là 41,29%; 35,00%; 35,00% và 37,20%.

Theo đó, kể từ ngày này, Công ty Cổ phần Thiên Hải, Công ty Cổ phần Bảo tín Sơn Tùng, Công ty Cổ phần Xây lắp E&C đã trở thành công ty liên kết gián tiếp của Công ty và Công ty Cổ phần Sunshine AM trở thành công ty con của Công ty với tỷ lệ quyền biểu quyết và sở hữu lần lượt là 64,35% và 44,60%.

Ngoài ra, Công ty Cổ phần Sunshine AM đang nắm giữ các khoản đầu tư liên kết tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Quân Anh Mỹ Đình, Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland với tỷ lệ biểu quyết lần lượt là 40,00% và 43,16%. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Quân Anh Mỹ Đình và Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland đã trở thành công ty liên kết gián tiếp của Công ty từ ngày này.

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

Đơn vị: VND

	Giá trị ghi số ghi nhận tại ngày mua			Tổng cộng
	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La (tại ngày 16 tháng 02 năm 2022)	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương (tại ngày 29 tháng 04 năm 2022)	Công ty Cổ phần Sunshine AM (tại ngày 29 tháng 04 năm 2022)	
<b>Tài sản</b>				
Tiền	353.200.197.230	17.409.123.235	35.110.572.264	405.719.892.729
Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	6.445.200.154	-	6.445.200.154
Các khoản phải thu ngắn hạn	119.272.872.323	241.208.649.986	1.590.446.914.161	1.950.928.436.471
Hàng tồn kho	311.462.405.697	658.616.939.237	2.489.270.681	972.568.615.615
Tài sản ngắn hạn khác	3.290.281.000	21.474.095.898	2.437.957.083	27.202.333.981
Các khoản phải thu dài hạn	-	152.380.000.000	88.067.000.000	240.447.000.000
Tài sản cố định hữu hình	-	3.693.293.566	-	3.693.293.566
Đầu tư tài chính dài hạn	-	2.470.200.000.000	4.900.000.000.000	7.370.200.000.000
Tài sản dài hạn khác	32.698.519	-	-	32.698.519
	<b>787.258.454.769</b>	<b>3.571.427.302.077</b>	<b>6.618.551.714.189</b>	<b>10.977.237.471.035</b>
<b>Nợ phải trả</b>				
Nợ ngắn hạn	4.464.292.860	2.661.618.475.639	17.524.221.032	2.683.606.989.532
Nợ dài hạn	-	3.218.770.371	4.585.813.554.671	4.589.032.325.042
	<b>4.464.292.860</b>	<b>2.664.837.246.009</b>	<b>4.603.337.775.703</b>	<b>7.272.639.314.573</b>
<b>Tổng tài sản thuần theo giá trị số [a]</b>	<b>782.794.161.908</b>	<b>906.590.056.067</b>	<b>2.015.213.938.486</b>	<b>3.704.598.156.462</b>
Cổ đông không kiểm soát [b]	23.483.824.857	441.509.357.304	722.377.227.495	1.187.370.409.657
Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần được ghi nhận vào Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu [c]	(2.710.337.051)	8.394.301.237	19.628.981.012	25.312.945.198
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh [d] = [a] - [b] + [c]</b>	<b>756.600.000.000</b>	<b>473.475.000.000</b>	<b>1.312.465.692.003</b>	<b>2.542.540.692.003</b>
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thực thanh toán</b>	<b>756.600.000.000</b>	<b>473.475.000.000</b>	-	<b>1.230.075.000.000</b>
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con</b>				
Tiền thu về từ công ty con [e]	353.200.197.230	17.409.123.235	35.110.572.264	405.719.892.729
Tiền chi để mua công ty con [f]	(756.600.000.000)	(473.475.000.000)	-	(1.230.075.000.000)
<b>Tổng tiền thuần đã chi cho nghiệp vụ mua [g] = [e] + [f]</b>	<b>(403.399.802.770)</b>	<b>(456.065.876.765)</b>	<b>35.110.572.264</b>	<b>(824.355.107.271)</b>



5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền mặt	29.417.094.125	6.641.264.197
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	129.356.841.367	161.978.960.012
Các khoản tương đương tiền (i)	155.000.000.000	-
	<u><b>313.773.935.492</b></u>	<u><b>168.620.224.209</b></u>

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

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ TỚI NGÀY ĐÁO HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	VND Giá trị ghi sổ	Giá gốc	VND Giá trị ghi sổ
<b>a. Ngắn hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	36.445.200.154	36.445.200.154	-	-
	<b>36.445.200.154</b>	<b>36.445.200.154</b>	-	-
<b>b. Dài hạn</b>				
Cổ phần ưu đãi cổ tức (ii)	1.000.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business	1.000.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	2.000.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	<b>4.000.000.000.000</b>	-	-	-

(i) Phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn với kỳ hạn 4 tháng, lãi suất 3,35%/năm tại Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt và kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 4,6%/năm tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

(ii) Phản ánh các khoản mua cổ phần ưu đãi cổ tức từ các bên liên quan, chi tiết như sau:

STT	Công ty phát hành	Thông tin cổ phần ưu đãi			
		Số lượng cổ phần Công ty năm giữ (cổ phần)	Mệnh giá cổ phần (VND/Cổ phần)	Giá trị cổ phần Công ty năm giữ (VND)	Cổ tức ưu đãi cố định
1.	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business	10.000.000	100.000	1.000.000.000.000	15,8%/năm
2.	Công ty Cổ phần Sunshine Cab	10.000.000	100.000	1.000.000.000.000	15,8%/năm
3.	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	20.000.000	100.000	2.000.000.000.000	16%/năm
				<b>4.000.000.000.000</b>	

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, toàn bộ cổ phần ưu đãi cổ tức này đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu phát hành tại Công ty Cổ phần Sunshine AM – Công ty con của Công ty.

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

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng không là bên liên quan</b>	<b>275.776.719.786</b>	<b>193.286.824.797</b>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	269.760.289.693	193.070.915.027
- Dự án Sunshine City	127.601.027.260	162.824.949.673
- Dự án Sunshine Garden	95.208.088.950	-
- Dự án Sunshine Center	32.745.250.958	30.245.965.354
- Dự án Sunshine Palace	14.205.922.525	-
Phải thu về cho thuê căn hộ và sàn thương mại	5.417.195.179	215.909.770
Khác	599.234.914	-
<b>b. Phải thu khách hàng các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)</b>	<b>5.990.697.671</b>	<b>-</b>
	<b>281.767.417.457</b>	<b>193.286.824.797</b>

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

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>a. Trả trước cho người bán ngắn hạn không là bên liên quan</b>	<b>140.685.115.503</b>	<b>12.667.682.287</b>
Công ty TNHH Thiết kế Đầu tư Xây dựng Green House (i)	115.000.000.000	-
Công ty TNHH Mai Trang	3.883.262.001	3.883.262.001
Khác	21.801.853.502	8.784.420.286
<b>b. Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)</b>	<b>-</b>	<b>213.229.466</b>
	<b>140.685.115.503</b>	<b>12.880.911.753</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

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>a. Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		
<b>a.1. Phải thu về cho vay các đối tượng không là bên liên quan</b>	<b>672.386.000.000</b>	-
Công ty TNHH Xây dựng Đất Việt (i)	349.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (ii)	182.750.000.000	-
Công ty TNHH Thiết kế Đầu tư Xây dựng Green House (iii)	130.636.000.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý Tài Sản AMG (iv)	10.000.000.000	-
<b>a.2 Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)</b>	<b>2.581.460.500.000</b>	<b>1.695.092.500.000</b>
	<b>3.253.846.500.000</b>	<b>1.695.092.500.000</b>
<b>b. Phải thu về cho vay dài hạn</b>		
<b>b.1. Phải thu về cho vay các đối tượng không là bên liên quan</b>	<b>3.300.000.000.000</b>	<b>3.300.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (v)	3.300.000.000.000	3.300.000.000.000
<b>b.2 Phải thu về cho vay dài hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)</b>	-	<b>430.000.000.000</b>
	<b>3.300.000.000.000</b>	<b>3.730.000.000.000</b>
(i)	Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La – công ty con của Công ty với Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt theo hợp đồng số 01/2022/HĐV/XL-ĐV ngày 10 tháng 3 năm 2022. Lãi suất vay trong hạn là 10%/năm với thời hạn vay 12 tháng. Nợ gốc được thanh toán cùng lãi vay khi đáo hạn hợp đồng.	
(ii)	Phản ánh khoản cho vay không có tài sản bảo đảm của Công ty Cổ phần Sunshine AM – công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT theo các hợp đồng Hợp đồng số 01/HĐĐT/XD-DAT ngày 16 tháng 10 năm 2021, Hợp đồng vay số 01/2022/HĐVV/AM-DAT ngày 25 tháng 03 năm 2022, Hợp đồng vay số 02/2022/HĐVV/AM-DAT ngày 12 tháng 04 năm 2022 với hạn mức lần lượt là 314.500.000.000 VND, 110.000.000.000 VND, 25.200.000.000 VND. Lãi suất áp dụng là 5%/năm kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2022. Khoản cho vay có kỳ hạn 12 tháng. Gốc và lãi vay được thanh toán vào ngày đáo hạn nếu không phát sinh các sự kiện trả nợ trước hạn.	
(iii)	Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương – công ty con của Công ty với Công ty TNHH Thiết kế Đầu tư Xây dựng Green House theo Hợp đồng vay vốn số 13/2020/HĐVV ngày 25 tháng 5 năm 2020 nhằm mục đích thực hiện, phát triển các dự án phù hợp với định hướng phát triển của Công ty TNHH Thiết kế Đầu tư Xây dựng Green House. Khoản cho vay có kỳ hạn 36 tháng bắt đầu từ ngày 25 tháng 5 năm 2020 với lãi suất 2%/năm và kèm theo quyền được chuyển đổi dư nợ gốc và/hoặc tiền lãi cộng dồn thành vốn góp vào của bên đi vay tại thời điểm kết thúc thời hạn vay. Khi kết thúc thời hạn vay, đối với khoản vay hoặc một phần khoản vay không chuyển đổi thành vốn góp của bên đi vay, mức lãi suất áp dụng sẽ là 8%/năm.	
(iv)	Phản ánh khoản cho vay không có tài sản bảo đảm của Công ty Cổ phần Sunshine AM – công ty con của Công ty theo Hợp đồng vay số 01/2021/HĐVV/AM-AMG ngày 31 tháng 12 năm 2021 với tổng tiền gốc vay là 10.000.000.000 VNĐ. Lãi suất áp dụng là 13.5%/năm và sửa đổi theo phụ lục còn 5%/năm kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2022. Khoản cho vay có kỳ hạn 12 tháng kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2021. Gốc và lãi vay được thanh toán vào ngày đáo hạn nếu không phát sinh các sự kiện trả nợ trước hạn.	

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

**10. PHẢI THU KHÁC**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
<b>a.1. Phải thu ngắn hạn khác không là bên liên quan</b>	<b>729.265.281.285</b>	<b>1.009.621.235.500</b>
Ông Đỗ Văn Trung (i)	481.425.753.425	458.800.000.000
- Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)	458.800.000.000	458.800.000.000
- Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (ii)	22.625.753.425	-
Phải thu về hợp đồng góp vốn đầu tư (iii)	120.000.638.000	47.206.208.000
Lãi tiền gửi, lãi cho vay, lãi trái phiếu dự thu	89.156.926.346	355.821.952.053
Công ty TNHH Mai Trang (iv)	37.321.780.802	126.666.420.775
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc	-	20.000.000.000
Khác	1.360.182.712	1.126.654.672
<b>a.2. Phải thu ngắn hạn khác các bên liên quan</b>	<b>1.046.244.394.896</b>	<b>474.233.911.033</b>
<b>(Chi tiết tại Thuyết minh số 38)</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	472.191.780.822	450.000.000.000
- Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)	450.000.000.000	450.000.000.000
- Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (ii)	22.191.780.822	-
- Lãi dự thu cho vay	5.119.863.013	-
Các khoản khác	568.932.751.061	24.233.911.033
	<b>1.775.509.676.181</b>	<b>1.483.855.146.533</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
<b>Trong đó: Phải thu dài hạn khác các bên liên quan</b>	<b>400.000.000.000</b>	<b>-</b>
<b>(Chi tiết tại Thuyết minh số 38)</b>		
Góp vốn hợp đồng hợp tác đầu tư (v)	400.000.000.000	-
	<b>400.000.000.000</b>	<b>-</b>

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

Đối tượng nhận đặt cọc	Công ty nhận đầu tư	Dự án đầu tư	Địa điểm triển khai Dự án	Tổng diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ sở hữu chuyển nhượng	Số lượng cổ phần nhận chuyển nhượng	Giá chuyển nhượng (VND)	Số tiền đặt cọc (VND)
Ông Đỗ Văn Trung	Công ty Cổ phần Quận Sunshine	Sunshine	Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	112.585	26,07%	2.085.455	458.800.000.000	458.800.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine - bên liên quan của Công ty	Công ty Cổ phần AMG Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Diamond River 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>

- (ii) Phản ánh khoản lãi phải thu do chậm chuyển nhượng cổ phần từ Ông Đỗ Văn Trung và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine. Theo điều khoản hợp đồng, lãi chậm chuyển nhượng cổ phần được áp dụng với lãi suất 10%/năm tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày hoàn thành chuyển nhượng.
- (iii) Phản ánh khoản phải thu liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của hợp đồng góp vốn đầu tư.
- (iv) Phản ánh các khoản thanh toán hộ, tạm ứng cho Công ty TNHH Mai Trang liên quan tới hợp tác đầu tư phát triển dự án Sunshine Center theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư ngày 03 tháng 02 năm 2016, không có lãi suất, không có thời gian thanh toán cụ thể và không có tài sản đảm bảo. Trong kỳ, Công ty và Công ty TNHH Mai Trang để thực hiện bù trừ liên quan đến việc phân chia lợi nhuận. Chi tiết số dư như sau:
- | Dự án                 | Diện tích đất Dự án (m <sup>2</sup> ) | Địa điểm thực hiện Dự án           | Tình trạng | Số cuối kỳ VND |
|-----------------------|---------------------------------------|------------------------------------|------------|----------------|
| Dự án Sunshine Center | 6.695                                 | Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội | Đã mở bán  | 37.321.780.802 |
- (v) Phản ánh khoản góp vốn hợp tác đầu tư của Công ty Cổ phần Sunshine AM – công ty con của Công ty vào Dự án thương mại hỗn hợp tại ô đất ký hiệu TM13 thuộc Dự án Khu đô thị Nam Thăng Long - giai đoạn II, Phường Xuân Đình, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội (“Dự án Sunshine Empire”) theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 05 tháng 3 năm 2021 với Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland (“Fulland”) - bên liên quan của Công ty. Tổng giá trị vốn góp của Công ty Cổ phần Sunshine AM là 400 tỷ VND, thời hạn hợp đồng đến ngày 5 tháng 3 năm 2026. Trong đó, Fulland là đơn vị chịu trách nhiệm đầu tư xây dựng, quản lý thi công và giám sát chất lượng dự án. Các bên thực hiện phân chia kết quả kinh doanh theo phương thức phân chia lợi nhuận trước thuế của dự án, tỷ lệ phân chia cho Công ty Cổ phần Sunshine AM tương ứng với tỷ lệ giá trị trên tổng vốn đầu tư của dự án và được Fulland đảm bảo trong mọi trường hợp không thấp hơn giá trị vốn góp của Công ty cộng với lợi ích tăng thêm 16%/năm tính trên giá trị vốn góp. Thông tin chi tiết về dự án như sau:



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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, toàn bộ quyền tài sản phát sinh hoặc liên quan đến dự án, quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất được sử dụng để thực hiện Dự án Sunshine Empire đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo của cho khoản trái phiếu phát hành của Công ty Cổ phần Sunshine AM – Công ty con của Công ty.

#### 11. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.920.135.716.374	(144.365.434)	1.146.714.273.954	(494.323.328)
Thành phẩm bất động sản	146.903.735.578	-	-	-
Hàng hóa	1.401.216.816	-	168.337.582	-
	<b>2.068.440.668.768</b>	<b>(144.365.434)</b>	<b>1.146.882.611.536</b>	<b>(494.323.328)</b>

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

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Dự án Sunshine City (i)	786.832.874.985	850.442.304.232
Dự án Sunshine Garden	461.128.446.338	-
Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long	311.597.819.508	-
Dự án Sunshine Center (ii)	266.575.259.487	296.271.969.722
Biệt thự dự án Nobel	63.154.729.092	-
Dự án Sunshine Palace	30.846.586.964	-
	<b>1.920.135.716.374</b>	<b>1.146.714.273.954</b>

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, chi phí xây dựng hàng tồn kho dự án Sunshine City với giá gốc là 786.832.874.985 VND đã được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay tại ngân hàng của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – Công ty con của Công ty tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 850.442.304.232 VND).
- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, chi phí xây dựng hàng tồn kho dự án Sunshine Center được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (bên liên quan của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – Công ty con của Công ty) tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	18.228.361.265	21.168.167.584
Chi phí phát hành trái phiếu (ii)	8.622.707.065	7.933.586.956
Chi phí hoa hồng đại lý và thưởng bán hàng (i)	6.861.626.034	9.901.780.395
Chi phí khác	4.771.352.511	1.484.745.089
	<b>38.484.046.875</b>	<b>40.488.280.024</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Chi phí phát hành trái phiếu (ii)	1.604.581.287	-
Các chi phí trả trước khác	1.140.228.897	19.861.830
	<b>2.744.810.184</b>	<b>19.861.830</b>

- (i) Chi phí hỗ trợ lãi suất, chi phí hoa hồng đại lý và thưởng bán hàng được Công ty ghi nhận cho các hợp đồng bán hàng tại các dự án. Theo hợp đồng thỏa thuận giữa các bên, chi phí này chỉ thực phát sinh khi giao dịch mua bán thành công. Các chi phí này được phân bổ vào chi phí bán hàng tương ứng với các căn hộ được bàn giao cho khách hàng.
- (ii) Chi phí phát hành trái phiếu phản ánh các khoản phí quản lý tài sản đảm bảo, phí đại diện người sở hữu trái phiếu và phí lưu ký bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán KS – bên liên quan của Công ty cho 3 gói trái phiếu dài hạn do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – Công ty con của Công ty phát hành trong năm 2021.

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư đầu kỳ	438.706.669.714	77.294.171.454	238.848.182	516.239.689.350
Mua trong kỳ	-	15.257.500.000	909.213.962	16.166.713.962
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	12.350.356.364	411.927.273	12.762.283.637
Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	(1.024.613.962)	(1.024.613.962)
Số dư cuối kỳ	<b>438.706.669.714</b>	<b>104.902.027.818</b>	<b>535.375.455</b>	<b>544.144.072.987</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư đầu kỳ	16.306.819.510	37.934.240.428	238.848.182	54.479.908.120
Trích khấu hao trong kỳ	6.267.238.134	4.541.999.122	66.557.066	10.875.794.322
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	9.422.032.495	275.902.333	9.697.934.828
Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	(75.810.914)	(75.810.914)
Số dư cuối kỳ	<b>22.574.057.644</b>	<b>51.898.272.045</b>	<b>505.496.667</b>	<b>74.977.826.356</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày đầu kỳ	<b>422.399.850.204</b>	<b>39.359.931.026</b>	<b>-</b>	<b>461.759.781.230</b>
Tại ngày cuối kỳ	<b>416.132.612.070</b>	<b>53.003.755.773</b>	<b>29.878.788</b>	<b>469.166.246.631</b>

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 4.951.462.727 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 293.302.727 VND).

Các phương tiện vận tải là xe ô tô với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 là 15.665.883.736 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 15.924.152.787 VND) tại Công ty mẹ đang được dùng làm tài sản cầm cố cho các khoản vay của Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear và Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech) - các bên liên quan của Công ty, tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

Công ty mẹ đã thế chấp tài sản cố định là tầng hầm tại Dự án Sunshine Center với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 là 20.598.854.609 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 20.918.216.693 VND) để đảm bảo cho khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam - bên liên quan của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình – Công ty con của Công ty tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình – Công ty con của Công ty đã thế chấp nhà cửa, vật kiến trúc và phương tiện vận tải với giá trị còn lại lần lượt tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 lần lượt là 395.533.757.461 VND và 18.169.968.575 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 401.481.633.511 VND và 19.623.566.063 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng.

**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>			
Số dư đầu kỳ	7.698.160.000	4.000.000.000	11.698.160.000
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	1.000.000.000	1.000.000.000
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>7.698.160.000</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>12.698.160.000</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu kỳ	-	800.000.004	800.000.004
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	266.666.667	266.666.667
Khấu hao trong kỳ	-	433.333.335	433.333.335
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>1.500.000.006</b>	<b>1.500.000.006</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu kỳ	<b>7.698.160.000</b>	<b>3.199.999.996</b>	<b>10.898.159.996</b>
Tại ngày cuối kỳ	<b>7.698.160.000</b>	<b>3.499.999.994</b>	<b>11.198.159.994</b>

15. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Tài sản khác VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu kỳ	122.384.000.832	1.833.485.455	124.217.486.287
Tăng do hợp nhất kinh doanh	457.790.074.581	-	457.790.074.581
Số dư cuối kỳ	<u>580.174.075.413</u>	<u>1.833.485.455</u>	<u>582.007.560.868</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu kỳ	38.145.572.833	723.360.582	38.868.933.415
Trích khấu hao trong kỳ	985.573.336	212.301.297	1.197.874.633
Tăng do hợp nhất kinh doanh	457.790.074.581	-	457.790.074.581
Số dư cuối kỳ	<u>496.921.220.750</u>	<u>935.661.879</u>	<u>497.856.882.629</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu kỳ	<u>84.238.427.999</u>	<u>1.110.124.873</u>	<u>85.348.552.872</u>
Tại ngày cuối kỳ	<u>83.252.854.663</u>	<u>897.823.576</u>	<u>84.150.678.239</u>

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		Đơn vị: VND
	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Giá trị còn lại	
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Garden tại Hai Bà Trưng, Hà Nội	378.620.478.817	378.620.478.817	-	-	-
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Palace tại Hai Bà Trưng, Hà Nội	79.169.595.764	79.169.595.764	-	-	-
Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào tại Phú Thượng, Tây Hồ, Hà Nội	66.088.046.682	9.576.227.757	56.511.818.925	66.088.046.682	8.789.683.592
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center tại Nam Từ Liêm, Hà Nội	29.336.306.860	29.336.306.860	-	29.336.306.860	29.336.306.860
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine City tại Bắc Từ Liêm, Hà Nội	28.793.132.745	1.154.273.431	27.638.859.314	28.793.132.745	742.942.963
	<b>582.007.560.868</b>	<b>497.856.882.629</b>	<b>84.150.678.239</b>	<b>124.217.486.287</b>	<b>38.868.933.415</b>
					<b>85.348.552.872</b>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty mẹ đã thế chấp bất động sản đầu tư tại Dự án Sunshine Center với giá trị còn lại là 0 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 0 VND) để đảm bảo cho khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam – bên liên quan của Công ty con tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

Như trình bày tại Thuyết minh số 24, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình – công ty con của Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 là 27.638.859.314 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 28.050.189.782 VND) để đảm bảo cho khoản tiền vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

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

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

**16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỨ DANG**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Dự án Sunshine Center	89.960.500.414	77.523.321.283
Dự án Sunshine City	80.773.821.824	80.773.821.824
	<u><b>170.734.322.238</b></u>	<u><b>158.297.143.107</b></u>

Công ty đã thế chấp tài sản hình thành trong tương lai tại Dự án Sunshine Center và Dự án Sunshine City bao gồm chi phí xây dựng cơ bản dở dang với giá trị tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 là 170.734.322.238 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 158.297.143.107 VND) để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (bên liên quan của Công ty Cổ phần Xây dựng Xuân Đỉnh – công ty con của Công ty) và khoản vay ngân hàng của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh.

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

17. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Công ty Cổ phần Thiên Hải	1.445.000.000.000	1.444.811.272.640	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	1.078.947.400.000	1.079.625.363.954	-	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	175.000.000.000	175.442.945.514	-	-
Công ty Cổ phần Bảo Tín Sơn Tùng	105.000.000.000	104.999.867.232	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Quân Anh Mỹ Đình	80.000.000.000	80.022.193.175	-	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	-	-	542.980.000.000	563.587.990.491
	<b>2.883.947.400.000</b>	<b>2.884.901.642.515</b>	<b>542.980.000.000</b>	<b>563.587.990.491</b>

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

	Kỳ này		Kỳ trước	
	VND	VND	VND	VND
<b>Số dư đầu kỳ</b>				
Phần lãi trong công ty liên kết	563.587.990.491	840.277.284.182		
Tăng do hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung (thông qua mua các công ty con)	4.631.944.027	1.613.994.676		
Tăng do đầu tư, góp vốn thêm trong kỳ	3.370.200.000.000	-		
Giảm do chuyển công ty liên kết thành công ty con trong kỳ	258.947.400.000	-		
Giảm do thoái một phần khoản đầu tư tại công ty liên kết	(1.312.465.692.003)	-		
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>2.884.901.642.515</b>	<b>761.698.328.609</b>	<b>2.884.901.642.515</b>	<b>761.698.328.609</b>

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Giá trị/Số có khả năng trả nợ
<b>a. Phải trả người bán ngắn hạn không là bên liên quan</b>	<b>139.427.618.014</b>	<b>50.934.839.284</b>
Công ty Cổ phần HASKY	16.370.645.922	16.370.645.922
Công ty Cổ phần Dseatech Group	16.283.263.259	-
Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy Thiết bị Thăng Long	13.294.698.000	9.250.240.000
Công ty cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	12.280.199.748	-
Công ty Cổ phần Phú Thành	6.121.901.084	6.267.118.978
Công ty Cổ phần Vimeco	-	16.635.028.600
Các đối tượng khác	75.076.910.001	2.411.805.784
<b>b. Phải trả người bán ngắn hạn là bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)</b>	<b>578.902.516.261</b>	<b>428.937.967.667</b>
	<b>718.330.134.275</b>	<b>479.872.806.951</b>

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 thể hiện các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản thuộc các dự án của Công ty. Chi tiết như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Dự án Sunshine City	1.121.375.272.225	1.248.909.628.388
Dự án Sunshine Center	98.559.689.708	130.393.769.910
Dự án Sunshine Garden	17.237.547.486	-
Dự án Sunshine Palace	7.419.165.040	-
	<b>1.244.591.674.459</b>	<b>1.379.303.398.298</b>



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

	Số đầu kỳ VND	Tăng do hợp nhất kinh doanh VND	Số phải thu/phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp/ bù trừ trong kỳ VND	Giảm do thoái vốn tại công ty con	Số cuối kỳ VND
<b>Các khoản phải thu</b>						
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	2.657.034.203	16.316.584.948	723.759.866	-	-	18.249.859.285
Thuế giá trị gia tăng	-	1.108.995.102	-	-	-	1.108.995.102
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	-	763.677.579	-	763.677.579
Thuế thu nhập cá nhân	-	5.321.383	393.331	7.376.739	-	12.304.791
Các loại thuế khác	-	-	-	5.895.449	-	5.895.449
	<b>2.657.034.203</b>	<b>17.430.901.433</b>	<b>724.153.197</b>	<b>776.949.767</b>	<b>-</b>	<b>20.140.732.206</b>
<b>Các khoản phải nộp</b>						
Thuế giá trị gia tăng	87.531.733.759	-	11.381.988.983	98.913.722.742	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	73.016.246.056	4.379.393.299	44.037.301.669	49.321.554.801	-	72.111.386.223
Thuế thu nhập cá nhân	138.191.026	433.931.402	7.546.567.041	5.952.056.424	481.370.426,00	1.685.262.619
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	476.586.808	49.273.885	3.141.186.650	2.361.152.609	-	1.305.894.734
Các loại thuế khác	-	3.000.000.000	30.000.000	3.030.000.000	-	-
	<b>161.162.757.649</b>	<b>7.862.598.586</b>	<b>66.137.044.343</b>	<b>159.578.486.576</b>	<b>481.370.426</b>	<b>75.102.543.576</b>

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	484.101.212.274	364.576.456.920
Trích trước chi phí lãi vay và lãi trái phiếu phải trả	381.773.963.675	265.744.443.399
Trích trước giá trị tạm tăng tài sản cố định và bất động sản đầu tư	30.152.086.177	30.279.691.044
Trích trước chi phí phát hành trái phiếu	14.253.529.547	-
Chi phí thưởng khác cho khách hàng	9.463.955.373	8.940.000.000
Chi phí phải trả khác	21.458.070.678	17.575.928.770
	<b>941.202.817.724</b>	<b>687.116.520.133</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Tiền thuê đất phải trả	15.321.869.422	12.491.035.036
	<b>15.321.869.422</b>	<b>12.491.035.036</b>
<b>Trong đó:</b>		
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan</b> (chi tiết tại Thuyết minh số 38)	<b>54.269.031.828</b>	<b>171.687.064.880</b>

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	15.040.632.365	15.842.904.834
Doanh thu từ cho thuê căn hộ	4.526.015.188	-
	<b>19.566.647.553</b>	<b>15.842.904.834</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	6.750.041.255	8.692.427.985
	<b>6.750.041.255</b>	<b>8.692.427.985</b>

23. **PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>a. Phải trả ngắn hạn khác không là bên liên quan</b>	<b>1.733.202.142.007</b>	<b>408.467.043.545</b>
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Hòn Rơm (i)	946.041.302.540	-
Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn (ii)	300.000.000.000	150.000.000.000
Kinh phí bảo trì tòa nhà (iii)	244.475.906.862	148.487.598.432
Phải trả do thanh lý hợp đồng bất động sản mua bán (iv)	230.606.387.284	21.770.071.253
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Sunshine Center (v)	1.049.498.607	75.312.781.839
Khác	11.029.046.714	12.896.592.021
<b>b. Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	<b>477.753.415.135</b>	<b>5.000.000.000</b>
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Hòn Rơm (i)	463.734.502.685	-
Phải trả do thanh lý hợp đồng bất động sản mua bán (iv)	12.119.312.894	-
Khác	1.899.599.556	-
	<b>2.210.955.557.142</b>	<b>413.467.043.545</b>

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

Đối tượng	Số cuối kỳ VND
<b>Đối tượng không là bên liên quan</b>	<b>946.041.302.540</b>
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Hùng Cường	339.021.954.599
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Thương mại Sunflower	269.327.604.931
Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Hoàn Mỹ	254.982.387.476
Công ty TNHH Kinh doanh và Dịch vụ Hòn Ngọc Việt	67.269.283.644
Công ty TNHH Kiến Trúc Xây Dựng Việt Mỹ	15.256.444.356
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Thương mại Hoàng An	183.627.534
<b>Đối tượng là bên liên quan</b>	<b>463.734.502.685</b>
Công ty Cổ phần Marina 3	426.116.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tài Phát	37.618.502.685
	<b>1.409.775.805.225</b>

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh, lợi nhuận hợp tác kinh doanh được xác định theo tỷ lệ vốn góp đầu tư của từng công ty trên tổng vốn đầu tư và áp dụng lãi suất vốn góp là 5%/năm. Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư được thanh toán theo tháng.

- (ii) Bao gồm 2 khoản nhận đặt cọc với cùng số tiền là 150.000.000.000 VND tại Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương – công ty con của Công ty nhận từ Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động Sản S-Việt Nam – bên liên quan của Công ty con theo hợp đồng thực hiện độc quyền môi giới cho dự án Sunshine Center và Sunshine Palace.

- (iii) Phản ánh khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Center, Dự án Sunshine City, Dự án Sunshine Garden và Dự án Sunshine Palace được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà sau khi thành lập.
- (iv) 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.
- (v) Phản ánh khoản thu hộ từ chuyển nhượng bất động sản thuộc Dự án Sunshine Center cho Công ty TNHH Mai Trang đối với các bất động sản thuộc phần sở hữu của Công ty TNHH Mai Trang theo hợp đồng hợp tác đầu tư.

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

24. VAY	a. Vay ngắn hạn	Số đầu kỳ			Trong kỳ		Số cuối kỳ	
		VND	VND	VND	Tăng	Tăng do hợp nhất kinh doanh	VND	VND
		Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm			Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	
	<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>524.242.008.742</b>	<b>1.315.975.000.000</b>	<b>682.807.506.136</b>	<b>3.281.000.000</b>	<b>682.807.506.136</b>	<b>1.160.690.502.606</b>	
	<b>Vay từ bên không liên quan</b>							
	Công ty TNHH Đầu Tư River City 2 (i)	-	473.475.000.000	-	-	-	473.475.000.000	
	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh (ii)	306.500.000.000	-	15.000.000.000	-	-	291.500.000.000	
	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (iii)	217.742.008.742	-	46.207.506.136	-	-	171.534.502.606	
	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Việt Nam	-	600.000.000.000	-	-	600.000.000.000	-	
	<b>Vay từ bên liên quan</b>							
	Công ty Cổ phần KSinvest (iv)	-	242.500.000.000	-	-	21.600.000.000	220.900.000.000	
	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc (v)	-	-	-	3.281.000.000	-	3.281.000.000	
	<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>39.544.785.000</b>	-	-	-	-	<b>1.500.000.000</b>	
	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	35.794.785.000	-	-	-	-	-	
	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	3.750.000.000	-	-	-	-	1.500.000.000	
		<b>563.786.793.742</b>	<b>1.315.975.000.000</b>	<b>720.852.291.136</b>	<b>3.281.000.000</b>	<b>720.852.291.136</b>	<b>1.162.190.502.606</b>	

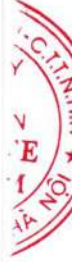
Thông tin chi tiết về các khoản vay ngắn hạn như sau:

- (i) Phản ánh khoản vay không có tài sản đảm bảo của Công ty mẹ từ Công ty TNHH Đầu tư River City 2 theo Hợp đồng số 2604/2022/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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SUNSHINE HOMES  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

- (ii) Phản ánh khoản vay không có tài sản đảm bảo từ Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh theo Hợp đồng số 03.2021/HDVV/TM-XDSS ngày 25 tháng 11 năm 2021 và các phụ lục để bổ sung vốn kinh doanh với thời hạn được gia hạn tới ngày 31 tháng 12 năm 2022, lãi suất 3,2%/năm. Lãi vay trả cuối thời hạn vay. Gốc vay được trả vào ngày đáo hạn của khoản vay hoặc bất kỳ thời điểm nào trước hạn phụ thuộc vào bên đi vay.
- (iii) Phản ánh khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - Công ty con của Công ty từ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo hợp đồng số 5139385/HDHM/2019/VPB-XUANDINH ngày 31 tháng 01 năm 2019 để tài trợ chi phí đầu tư thực hiện dự án Sunshine City với hạn mức cho vay là 500 tỷ VND. Thời hạn vay cho các khoản vay không vượt quá 12 tháng, thời gian cụ thể được quy định trong kế ước nhận nợ. Trong kỳ, Công ty đã ký 2 phụ lục hợp đồng cơ cấu lại thời hạn trả nợ vào ngày 01 tháng 3 năm 2022 và 06 tháng 5 năm 2022. Theo đó, gốc vay tại thời điểm 30 tháng 6 năm 2022 được thanh toán trong tháng 8 và tháng 12 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng. Lãi suất thả nổi. Lãi suất cụ thể quy định tại từng văn bản nhận nợ.
- Khoản vay được đảm bảo bởi:
- Quyền sử dụng đất số CR 666391 và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc dự án Sunshine City Hà Nội (như trình bày tại các Thuyết minh số 11, 13, 14 và 15);
  - Tài sản hình thành trong tương lai và quyền tài sản phát sinh tại lô đất I.A.23-CT thuộc dự án Sunshine City Hà Nội (như trình bày tại các Thuyết minh số 11, 13, 14 và 15);
  - Bảo lãnh cá nhân của ông Đỗ Anh Tuấn - Chủ tịch Công ty cho toàn bộ nghĩa vụ vay tại Ngân hàng.
- (iv) Phản ánh khoản vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - Công ty con của Công ty theo hợp đồng vay vốn số 0706.2022/HĐVV/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 VND với mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh. Khoản vay có kỳ hạn 1 tháng từ ngày 07 tháng 6 năm 2022 và chịu lãi suất 12%/năm. Lãi vay và gốc vay được trả một lần khi đáo hạn hoặc theo thỏa thuận khác giữa hai bên (nếu có).
- (v) Phản ánh khoản vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - Công ty con của Công ty theo hợp đồng vay vốn số 01.2021/HDVV/DPL-SAD ngày 29 tháng 01 năm 2021 và Phụ lục số 01 ngày 31 tháng 01 năm 2022 với Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc – bên liên quan của Công ty. Hạn mức vay là 30.000.000 VND với mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh. Khoản vay đã được gia hạn đến 31 tháng 12 năm 2022, lãi suất 8%/năm. Lãi vay và gốc vay được một lần khi đáo hạn hoặc thỏa thuận khác giữa hai bên (nếu có).



**CÔNG TY CỔ PHẦN SUNSHINE HOMES  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

**b. Vay dài hạn**

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Giảm	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
<b>Vay dài hạn</b>	<b>170.544.785.000</b>	-	-	<b>169.044.785.000</b>		<b>1.500.000.000</b>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm (vi)	3.750.000.000	-	-	2.250.000.000		1.500.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Trương Minh	131.000.000.000	-	-	131.000.000.000		-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	35.794.785.000	-	-	35.794.785.000		-
<b>Trái phiếu dài hạn (vii)</b>	<b>3.294.648.671.580</b>	<b>1.971.296.157</b>	<b>4.409.040.761.887</b>	<b>1.378.289.123</b>		<b>7.704.282.440.501</b>
	<b>3.465.193.456.580</b>	<b>1.971.296.157</b>	<b>4.409.040.761.887</b>	<b>170.423.074.123</b>		<b>7.705.782.440.501</b>

**Trong đó:**

- Số phải trả trong vòng 12 tháng
- Số phải trả sau 12 tháng

	39.544.785.000	1.500.000.000
	3.425.648.671.580	7.704.282.440.501

**Trong đó: Số dư mệnh giá trái phiếu năm giữ bởi bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)**

	2.131.162.600.000	5.195.631.457.940
--	-------------------	-------------------

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

- (vi) Phản ánh khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình – Công ty con của Công ty tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam theo hợp đồng số 409/2018/HĐCVDADT/NHCT903-XUANDINH ngày 17 tháng 10 năm 2018 để đầu tư mua phương tiện vận tải phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay cho các khoản vay 48 tháng. Lãi suất là 10,5%/năm. Lãi vay trả hàng tháng. Gốc và lãi được thanh toán hàng tháng, khoản vay cuối cùng được thanh toán vào ngày 18 tháng 10 năm 2022. Khoản vay được đảm bảo bởi tài sản cố định là phương tiện vận tải (như trình bày tại Thuyết minh số 13).

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN SUNSHINE HOMES**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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 Đầu tư Xây dựng Xuân Đình</b>							
<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</b>							
<b>Đơn vị tư vấn phát hành: Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình</b>							
<b>Gói 1</b>							
Tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện các chương trình dự án đầu tư	1.000.000.000.000 -	-	(1.156.934.307)	998.843.065.693	11%	Toàn bộ quyền thu, quyền mua cổ phần và quyền mua phần vốn góp của Tổ chức phát hành phát sinh từ Hợp đồng cho vay và đầu tư số 01/HĐĐT/XĐ-DAT ngày 24/03/2021 giữa Tổ Chức Phát Hành và DAT ("Hợp Đồng Đầu tư");	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 các chương trình dự án đầu tư	1.100.000.000.000 -	-	(1.525.393.567)	1.098.474.606.433	11%	Toàn bộ phần vốn góp trị giá tối đa 3.840 tỷ đồng của DAT (gồm phần vốn góp trị giá 2.606 tỷ đồng hiện hữu và phần vốn góp tối đa 1.234 tỷ đồng sẽ được phát hành trong vòng 30 ngày từ ngày phát hành Trái Phiếu) trong Big Gain; và	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 các chương trình dự án đầu tư	1.200.000.000.000 -	-	(1.828.258.486)	1.198.171.741.514	11%	Tài sản và quyền tài sản của Dự án Khu nhà ở cao tầng Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (triển khai cùng chủ đầu tư hiện tại tại Dự Án)	Kỳ hạn 4 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>(4.510.586.360)</b>	<b>3.295.489.413.640</b>	





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
--------------------	---------------------------	---------------------------	------------------------------------	------------------	----------------	-----------------	--------

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

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

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

**Gói 1**

Đầu tư vào cổ phần ưu đãi có tức tại Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc - bên liên quan của Công ty 1.000.000.000.000 12.657.629.538 (1.524.813.179) 1.011.132.816.359 (\*\*)

(\*\*) • 10 triệu cổ phần ưu đãi có tức tại Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc cùng với các quyền, quyền sở hữu tức thuộc sở hữu của thứ 3 là các cá nhân nắm giữ (Thuyết minh số 06);

**Gói 2**

Đầu tư vào cổ phần ưu đãi có tức tại Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc - bên liên quan của Công ty 1.000.000.000.000 1.999.166.080 (1.612.424.404) 1.000.386.741.676 (\*\*)

(\*\*) • Toàn bộ quyền tài sản của Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland - bên liên quan của Công ty phát sinh hoặc liên quan đến dự án Công trình thương mại hỗn hợp tại lô đất TM13, Khu Đô thị Nam Thăng Long, Bắc Từ Liêm (Dự án Sunshine Empire) và quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland tại khu đất được sử dụng để thực hiện Dự án Sunshine Empire (Thuyết minh số 10).



**CÔNG TY CỔ PHẦN SUNSHINE HOMES  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

<b>Gói trái phiếu</b>	<b>Mệnh giá trái phiếu (VND)</b>	<b>Phụ trội trái phiếu (VND)</b>	<b>Chi phí phát hành trái phiếu (VND)</b>	<b>Số cuối kỳ (VND)</b>	<b>Lãi suất (năm)</b>	<b>Tài sản đảm bảo</b>	<b>Kỳ hạn</b>
<b>Đơn vị tư vấn phát hành: Công ty Cổ phần Chứng khoán KS</b>							
<b>Gói 3</b>							
Đầu tư vào cổ phần ưu đãi có tức tại Công ty Cổ phần Sunshine Cab - bên liên quan của Công ty	1.000.000.000.000	843.472.279	(2.183.608.525)	998.659.863.754	(**)	10 triệu cổ phần ưu đãi có tức tại Công ty Cổ phần Sunshine Cab cùng với các quyền, quyền lợi, lợi ích, cổ tức thuộc sở hữu của bên thứ 3 là các cá nhân nắm giữ (Thuyết minh số 06).	Kỳ hạn 4 năm, gốc trái phiếu được trả vào thời điểm đáo hạn là ngày 22/11/2025, lãi suất trái phiếu được trả định kỳ 12 tháng/lần
<b>Gói 4</b>							
Đầu tư vào cổ phần ưu đãi có tức tại Công ty Cổ phần Sunshine Business - bên liên quan của Công ty	1.000.000.000.000	1.842.296.373	(2.199.008.935)	999.643.287.438	(**)	10 triệu cổ phần ưu đãi có tức tại Công ty Cổ phần Sunshine Business cùng với các quyền, quyền lợi, lợi ích, cổ tức thuộc sở hữu của bên thứ 3 là các cá nhân nắm giữ (Thuyết minh số 06).	Kỳ hạn 4 năm, gốc trái phiếu được trả vào thời điểm đáo hạn là ngày 01/12/2025, lãi suất trái phiếu được trả định kỳ 12 tháng/lần
<b>Gói 5</b>							
Tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Công ty	400.000.000.000	-	(1.029.682.366)	398.970.317.634	11%	5 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Sunshine Sài Gòn - bên liên quan của Công ty cùng với các quyền, quyền lợi, lợi ích, cổ tức thuộc sở hữu của bên thứ 3 là các cá nhân nắm giữ	Kỳ hạn 5 năm, gốc trái phiếu được trả vào thời điểm đáo hạn là ngày 5/3/2026, lãi suất trái phiếu được trả định kỳ 3 tháng/lần
	<b>4.000.000.000.000</b>	<b>17.342.564.270</b>	<b>(8.549.537.409)</b>	<b>4.408.793.026.861</b>			
		<b>Tổng cộng</b>		<b>7.704.282.440.501</b>			

(\*\*) Lãi suất được xác định theo phương thức kết hợp giữa lãi suất cố định và thả nổi. Lãi suất áp dụng cho kỳ thanh toán lãi đầu tiên là 11%/năm, cho mỗi kỳ thanh toán tiếp theo là tổng của 5%/năm và trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cao nhất dành cho khách hàng cá nhân bằng đồng Việt Nam, trả lãi sau/trả lãi

250  
NG T  
HH  
TO  
DIT  
NA  
- T.P

**CÔNG TY CỔ PHẦN SUNSHINE HOMES  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

cuối kỳ, kỳ hạn 12 tháng (hoặc tương đương) được công bố tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Trong vòng một năm	1.500.000.000	39.544.785.000
Trong năm thứ hai	998.843.065.693	131.000.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	6.705.439.374.808	3.294.648.671.580
	<b>7.705.782.440.501</b>	<b>3.465.193.456.580</b>
	1.500.000.000	39.544.785.000
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng	<b>7.704.282.440.501</b>	<b>3.425.648.671.580</b>

**25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SUNSHINE HOMES  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

26. 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 (i)	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2021</b>	<b>2.500.000.000.000</b>	-	<b>(791.955.590.152)</b>	<b>624.305.528.529</b>	<b>203.251.972.460</b>	<b>2.535.601.910.837</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	298.307.865.461	24.430.403.200	322.738.268.661
Tăng do hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung	-	-	-	(58.818.694.093)	(208.181.305.907)	(267.000.000.000)
<b>Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2022</b>	<b>2.500.000.000.000</b>	-	<b>(791.955.590.152)</b>	<b>863.794.699.897</b>	<b>19.501.069.753</b>	<b>2.591.340.179.498</b>
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	144.924.645.514	4.849.740.191	149.774.385.705
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	-	-	(25.312.945.198)	-	1.237.269.827.294	1.211.956.882.096
Giảm do thoái vốn tại công ty con	-	-	-	-	(49.544.104.247)	(49.544.104.247)
<b>Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2022</b>	<b>3.750.000.000.000</b>	<b>(320.509.091)</b>	<b>(817.268.535.350)</b>	<b>1.008.719.345.411</b>	<b>1.212.076.532.991</b>	<b>5.153.206.833.961</b>

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

**Cổ phiếu**

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

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

**Vốn điều lệ**

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 14 ngày 08 tháng 02 năm 2022, vốn điều lệ của Công ty là 3.750.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 2.500.000.000.000 VND). Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, vốn điều lệ đã được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

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

**Cổ tức**

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 6 năm 2022, Đại hội đồng cổ đông đã phê duyệt việc trả cổ tức năm 2021 bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ là 10%, tương đương 375.0000.000.000 VND.

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty và các công ty con là kinh doanh bất động sản. Trong kỳ, Công ty và các công ty con không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào khác trọng yếu, theo đó, thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 đều liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản. Theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh. Công ty và các công ty con không có hoạt động kinh doanh nào khác ngoài lãnh thổ Việt Nam trong kỳ này và kỳ trước; do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý.

28. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	197.072.189.363	972.277.074.388
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	12.893.112.999	13.144.818.742
Doanh thu cho thuê diện tích sàn thương mại, căn hộ và tầng hầm	4.805.369.227	641.520.000
Doanh thu khác	4.511.261.922	3.805.218.302
	<b>219.281.933.511</b>	<b>989.868.631.432</b>
<b>Trong đó:</b>		
<b>Doanh thu với các bên liên quan</b> (chi tiết tại Thuyết minh số 38)	2.530.718.690	2.069.869.382

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	109.898.912.471	608.234.027.664
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	13.764.527.348	14.443.819.450
Giá vốn cho thuê sàn thương mại, căn hộ và tầng hầm	15.796.939.140	6.626.159.619
Dự phòng bảo hành sản phẩm bất động sản và dự phòng hàng tồn kho	217.032.860	3.414.767.622
Giá vốn khác	2.268.719.239	1.280.762.469
	<b>141.946.131.058</b>	<b>633.999.536.824</b>

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí phát triển bất động sản đã bán	95.702.296.924	132.322.979.200
Chi phí dịch vụ mua ngoài	61.385.490.482	102.273.482.851
Chi phí nhân công	17.911.439.176	30.471.473.377
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	12.507.002.290	12.153.161.146
Dự phòng bảo hành sản phẩm bất động sản và dự phòng hàng tồn kho	217.032.860	3.414.767.622
Chi phí khác	3.145.002.300	3.520.728.652
	<b>190.868.264.032</b>	<b>284.156.592.848</b>

31. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, đầu tư trái phiếu	540.098.394.555	329.553.898.358
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần (i)	64.263.760.678	32.607.049.751
Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	44.817.534.247	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	28.543.016	2.929.361
	<b>649.208.232.496</b>	<b>362.163.877.470</b>

**Trong đó:**

<b>Doanh thu tài chính với các bên liên quan</b> (chi tiết tại Thuyết minh số 38)	257.142.377.131	202.769.589.042
--	-----------------	-----------------

- (i) Lãi từ chuyển nhượng cổ phần phát sinh kỳ này là lãi từ thanh lý toán bộ cổ phần mà Công ty nắm giữ tại Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Khách sạn & Khu nghỉ dưỡng Matterhorn.

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	275.097.907.528	317.419.325.158
Chi phí phát hành trái phiếu	113.814.928.101	54.097.850.260
Chi phí hợp tác đầu tư	10.876.314.685	6.385.084.932
Chi phí tài chính khác	2.976.131.722	226.071.364
	<b>402.765.282.036</b>	<b>378.128.331.714</b>

**Trong đó:**

<b>Chi phí tài chính với các bên liên quan</b> (chi tiết tại Thuyết minh số 38)	242.578.636.003	124.890.564.384
--	-----------------	-----------------

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
<b>Các khoản chi phí bán hàng</b>		
Chi phí quảng cáo, quà tặng	14.197.000.549	9.935.262.304
Chi phí thưởng, hoa hồng đại lý	7.996.445.843	46.953.088.603
Chi phí hỗ trợ lãi suất	4.533.111.748	30.164.685.986
Các khoản chi phí bán hàng khác	1.679.814.880	2.749.607.485
	<b>28.406.373.020</b>	<b>89.802.644.378</b>

**Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí dịch vụ mua ngoài	47.188.489.933	39.083.087.266
Chi phí nhân viên	17.911.439.176	7.194.185.429
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.795.742.800	4.371.825.116
Các chi phí khác	3.863.525.662	771.121.167
	<b>72.759.197.571</b>	<b>51.420.218.978</b>

**34. CHI PHÍ KHÁC**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí phạt hành chính	24.095.518.817	10.485.613.722
Chi phí hỗ trợ lãi suất các căn hộ đã thanh lý	5.320.569.337	5.191.798.441
Các khoản khác	4.283.314.868	481.651.673
	<b>33.699.403.022</b>	<b>16.159.063.836</b>

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

**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	44.746.061.535	40.757.408.847
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>44.746.061.535</b>	<b>40.757.408.847</b>

**36. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	144.924.645.514	122.484.457.572
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	144.924.645.514	122.484.457.572
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	357.734.807	250.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>405</b>	<b>490</b>

Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 do Đại hội đồng Cổ đông Công ty chưa quyết định tỷ lệ trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2022 và năm 2021. Nếu Công ty trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, chỉ tiêu "Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông" có thể điều chỉnh giảm, dẫn đến việc "Lãi cơ bản trên cổ phiếu" giảm tương ứng.



**37. CÁC KHOẢN CAM KẾT**

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

Công ty mẹ và các công ty con (bao gồm: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La và Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương) đã ký kết các hợp đồng tổng thầu thiết kế, tư vấn và thi công xây dựng công trình cho Dự án Sunshine Center, Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long, Dự án Sunshine City, Dự án Sunshine Palace và Sunshine Garden nhưng chưa thực hiện với tổng số tiền cam kết theo hợp đồng và các phụ lục kèm theo còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 lần lượt là khoảng 96 tỷ VND, 395 tỷ, 1.142 tỷ VND và 202 tỷ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 125 tỷ, 395 tỷ, chưa phát sinh và chưa phát sinh).

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh và Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương- các công ty con của Công ty đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ tại các dự án Sunshine Sunshine City và Sunshine Palace và Sunshine Garden với một số ngân hàng thương mại cho các khách mua căn hộ này vay. Theo các thỏa thuận này, Công ty sẽ hỗ trợ một phần lãi suất của các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi các thỏa thuận. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, giá trị chưa thực hiện của các cam kết hỗ trợ lãi suất cho khách hàng lần lượt là khoảng 0,02 tỷ, 0,5 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 4,4 tỷ VND và chưa phát sinh).



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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**Bên liên quan**

Công ty Cổ phần Marina 3  
Công ty Cổ phần Marina 2  
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet  
Công ty Cổ phần Đầu tư KS Finance  
Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ Tài Phát  
Công ty Cổ phần KS Invest  
Công ty Cổ phần Sunshine AM

Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C

Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương

Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland

Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE

**Mối quan hệ**

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt/  
Không còn là bên liên quan từ ngày 29 tháng 4 năm 2022  
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt/  
Công ty liên kết từ ngày 29 tháng 4 năm 2022  
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt/  
Không còn là bên liên quan từ ngày 29 tháng 4 năm 2022  
Công ty liên kết từ ngày 29 tháng 4 năm 2022  
Không còn là bên liên quan từ 25 tháng 5 năm 2021

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

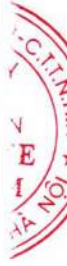
*Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:*

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ này		Kỳ trước
		VND	VND	
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Thuyết minh số 28)</b>		<b>2.530.718.690</b>	<b>2.069.869.382</b>	
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Doanh thu cho thuê sàn thương mại	1.117.692.729	-	
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu cho thuê sàn thương mại	439.924.800	1.358.051.200	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu cho thuê xe ô tô	385.353.535	381.818.182	
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu cho thuê văn phòng	330.000.000	330.000.000	
Công ty TNHH Cafe's Plus	Doanh thu cho thuê sàn thương mại	257.747.627	-	
<b>Mua hàng hóa và dịch vụ</b>		<b>178.284.030.267</b>	<b>253.107.092.103</b>	
Công ty Cổ phần Đầu tư KS Finance	Mua trái phiếu có kỳ hạn, phí tư vấn môi giới bất động sản	148.059.335.104	-	
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phí vận hành tòa nhà	16.322.632.413	15.360.950.444	
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí trang trí nội thất	5.411.360.047	-	
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Chi phí thi công xây dựng và phí quản lý dự án	4.361.718.182	-	
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Chi phí mua quà tặng khách hàng	1.550.000.000	2.450.000.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicolor	Phí dịch vụ hoa hồng môi giới và lắp đặt thiết bị dự án, chi phí thuê xe	1.060.880.333	4.998.808.348	
Công ty Cổ phần KS Group	Chi phí liên quan đến phát hành trái phiếu	-	16.400.728.931	
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Chi phí mua quà tặng khách hàng	750.000.000	1.050.000.000	
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí mua quà tặng khách hàng và dịch vụ suất ăn	697.768.188	2.150.392.721	
Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance	Chi phí thuê sàn thương mại	70.336.000	-	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Chi phí quảng cáo	Không còn là bên liên quan	5.757.840.000	
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	Chi phí liên quan đến phát hành trái phiếu	-	18.211.345.937	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí thi công xây dựng dự án	-	180.974.015.813	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chi phí thi công hoàn thiện dự án	-	5.753.009.909	

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ này	Kỳ trước
		VND	VND
<b>Phí dịch vụ chi hộ</b>		<b>4.681.924.173</b>	<b>10.535.615.351</b>
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phí dịch vụ chi hộ	4.075.401.453	7.279.573.844
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phí dịch vụ chi hộ	425.760.815	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Phí dịch vụ chi hộ	101.001.742	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phí dịch vụ chi hộ	79.760.163	320.917.409
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Phí dịch vụ chi hộ	Không còn là bên liên quan	372.452.929
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Phí dịch vụ chi hộ	Không còn là bên liên quan	175.798.082
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phí dịch vụ chi hộ	-	405.190.976
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phí dịch vụ chi hộ	-	385.663.725
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Phí dịch vụ chi hộ	-	367.902.141
Công ty Cổ phần Tập đoàn KFinance	Phí dịch vụ chi hộ	-	357.694.221
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicolor	Phí dịch vụ chi hộ	-	357.854.973
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	Phí dịch vụ chi hộ	-	177.836.265
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Phí dịch vụ chi hộ	-	151.341.104
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Phí dịch vụ chi hộ	-	147.924.288
Công ty TNHH Cafe's Plus	Phí dịch vụ chi hộ	-	35.465.394
<b>Chi đầu tư</b>		<b>406.112.876.000</b>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư KS Finance	Nhận chuyển nhượng trái phiếu đầu tư	147.165.476.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết	258.947.400.000	-
<b>Nhận tiền hợp tác đầu tư</b>		<b>426.116.000.000</b>	-
Công ty Cổ phần Marina 3	Nhận tiền hợp tác đầu tư	426.116.000.000	-
<b>Nhận gốc vay (Thuyết minh số 24)</b>		<b>242.500.000.000</b>	<b>2.311.000.000</b>
Công ty Cổ phần KS Invest	Nhận tiền vay	242.500.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc	Nhận tiền vay	-	2.311.000.000



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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
<b>Trả gốc vay (Thuyết minh số 24)</b>		<b>21.600.000.000</b>	<b>37.311.000.000</b>
Công ty Cổ phần KS Invest	Trả gốc vay	21.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Trả gốc vay	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Trả gốc vay	-	15.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc	Trả gốc vay	-	2.311.000.000
<b>Doanh thu hoạt động tài chính (Thuyết minh số 31)</b>		<b>257.142.377.131</b>	<b>202.769.589.042</b>
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Lãi từ cổ phần ưu đãi cổ tức, lãi cho vay	95.067.126.027	56.729.863.014
Công ty Cổ phần Vinamincó Khánh Hòa	Lãi cho vay	44.356.157.534	57.709.246.575
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Lãi từ cổ phần ưu đãi cổ tức	27.271.232.877	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business	Lãi từ cổ phần ưu đãi cổ tức	27.271.232.877	-
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi cho vay	24.050.684.932	22.872.945.206
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần, lãi cho vay, đầu tư trái phiếu	22.191.780.822	65.457.534.247
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Lãi cho vay và hợp tác đầu tư	11.332.232.877	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Lãi cho vay	2.559.693.707	-
Công ty Cổ phần Xây dựng V-pro	Lãi cho vay	1.423.972.603	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Lãi cho vay	1.175.769.863	-
Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ Tài Phát	Lãi cho vay	442.493.014	-
<b>Chi phí tài chính (Thuyết minh số 32)</b>		<b>242.578.636.003</b>	<b>124.890.564.384</b>
Công ty Cổ phần KS Group	Chi phí lãi trái phiếu, chi phí hỗ trợ môi giới	178.337.670.499	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	Chi phí phải trả liên quan đến trái phiếu	57.091.279.320	-
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	Chi phí phải trả liên quan đến trái phiếu	2.425.533.087	-
Công ty Cổ phần KS Invest	Chi phí lãi vay	1.892.120.548	-
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tài Phát	Chi phí lãi vay	1.738.220.822	-
Công ty Cổ phần Marina 2	Chi phí lãi hợp đồng hợp tác đầu tư	1.049.945.205	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc	Chi phí lãi vay	43.866.521	-
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Chi phí lãi hợp đồng hợp tác đầu tư	-	6.385.084.932
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí lãi vay	-	117.773.972.602
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Chi phí lãi vay	-	731.506.850

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>Cổ phần ưu đãi cổ tức (Thuyết minh số 06)</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business	Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn	4.000.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn	1.000.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn	2.000.000.000.000	-
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 07)</b>			
Công ty TNHH Cafe's Plus	Phải thu từ cho thuê văn phòng	5.990.697.671	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải thu từ cho thuê văn phòng	1.310.442.677	-
		4.680.254.994	-
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 08)</b>			
Công ty Cổ phần S-Decoro	Trả trước tiền thi công dự án	-	213.229.466
		-	213.229.466
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 09)</b>			
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc (i)	Phải thu về cho vay ngắn hạn	2.581.460.500.000	1.695.092.500.000
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa (ii)	Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.021.512.500.000	591.512.500.000
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (ii)	Phải thu về cho vay ngắn hạn	715.580.000.000	715.580.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland (iii)	Phải thu về cho vay ngắn hạn	388.000.000.000	388.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng V-pro (iii)	Phải thu về cho vay ngắn hạn	186.877.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn (iii)	Phải thu về cho vay ngắn hạn	165.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland (iii)	Phải thu về cho vay ngắn hạn	52.400.000.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ Tài Phát (iii)	Phải thu về cho vay ngắn hạn	33.100.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Phải thu về cho vay ngắn hạn	18.990.000.000	-
		1.000.000	-
<b>Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh số 09)</b>			
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc (i)	Phải thu về cho vay dài hạn	-	430.000.000.000
		-	430.000.000.000

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

<b>Bên liên quan</b>	<b>Nội dung nghiệp vụ</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu kỳ</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 10)</b>		<b>1.046.244.394.896</b>	<b>474.233.911.033</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải thu từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần, Phải thu từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần, lãi cho vay	477.311.643.835	450.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Lãi dự thu từ cho vay	246.297.863.013	-
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Lãi dự thu từ cho vay	93.934.246.574	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business	Lãi dự thu từ cho vay	87.376.164.382	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu lợi nhuận được chia từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh, lãi cho vay	75.243.597.259	-
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi dự thu từ cho vay	48.081.164.385	24.030.479.453
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Lãi dự thu từ cho vay	7.453.302.164	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Lãi dự thu từ cho vay	5.000.252.054	-
Công ty Cổ phần Xây dựng V-pro	Lãi dự thu từ cho vay	3.797.260.273	-
Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ Tài Phát	Lãi dự thu từ cho vay	1.748.900.957	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu từ chi hộ	Không còn là bên liên quan	203.431.580
<b>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 10)</b>		<b>400.000.000.000</b>	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu góp vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh	400.000.000.000	-
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18)</b>		<b>578.902.516.261</b>	<b>428.937.967.667</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải trả chi phí thi công, hoàn thiện dự án	512.329.740.635	346.812.358.992
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Phải trả chi phí thi công xây dựng và quản lý dự án	-	52.151.606.476
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải trả chi phí thi công, hoàn thiện dự án	40.446.871.600	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án	8.632.496.487	-
Công ty Cổ phần Đầu tư KFinance	Phải trả chi phí phát hành trái phiếu	12.379.327.801	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn KService	Phải trả tiền thuê văn phòng	3.831.907.949	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải trả mua sắm thiết bị và phần mềm	-	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	Phải trả chi phí phát hành trái phiếu	-	-
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	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Phải trả mua sắm thiết bị và phần mềm	280.991.289	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn	27.927.385	104.084.999



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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 23)</b>		<b>477.753.415.135</b>	<b>5.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Marina 3	Phải trả tiền hợp đồng hợp tác đầu tư	426.116.000.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tài Phát	Phải trả tiền hợp đồng hợp tác đầu tư	37.618.502.685	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Kinh Bắc	Phải trả về thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	6.209.016.369	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc	Phải trả về thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản và chi phí lãi vay	5.910.296.525	-
Công ty Cổ phần KS Finance Invest	Chi phí lãi vay phải trả	1.892.120.548	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải trả khác	6.619.008	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả khác	860.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải trả từ hợp đồng bù trừ công nợ ba bên	-	5.000.000.000
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 21)</b>		<b>54.269.031.828</b>	<b>171.687.064.880</b>
Công ty Cổ phần KS Group	Chi phí lãi trái phiếu phải trả, phí hoa hồng chuyển nhượng trái phiếu	50.038.120.876	171.687.064.880
Công ty Cổ phần Đầu tư KS Finance	Phí hoa hồng chuyển nhượng trái phiếu	4.230.910.952	-
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 24)</b>		<b>224.181.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần KSInvest	Vay ngắn hạn	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 (Thuyết minh số 24)</b>		<b>5.195.631.457.940</b>	<b>2.131.162.600.000</b>
Công ty Cổ phần KS Group	Mệnh giá trái phiếu	4.428.572.057.940	2.131.162.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	Mệnh giá trái phiếu	767.059.400.000	-

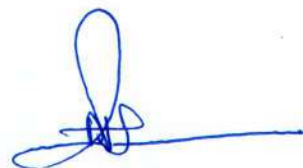
- (i) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – công ty con với Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc Khoản cho vay kèm theo quyền được chuyển đổi dư nợ gốc và/hoặc tiền lãi cộng dồn (nếu có) thành phần vốn góp của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc theo hợp đồng số 03/HĐVV/XUANDINH-KINHBAC ngày 20 tháng 5 năm 2020. Lãi suất cho vay trong hạn là 2%/năm đối với khoản vay chuyển đổi thành vốn góp và 8%/năm đối với khoản vay hoặc một phần khoản vay không chuyển đổi thành vốn góp. Giá trị vốn góp chuyển đổi sẽ theo thỏa thuận của các bên tại thời điểm chuyển đổi và được xác định trên cơ sở định giá bởi một đơn vị định giá độc lập tại thời điểm chuyển đổi hoặc theo thỏa thuận thống nhất của hai bên tại thông báo chuyển đổi. Ngày 02 tháng 01 năm 2021, hai bên đã ký phụ lục số 03/HĐVV/XUANDINH-KINHBAC, sửa đổi một số nội dung như sau: bãi bỏ quy định về việc chuyển đổi khoản vay trong hợp đồng vay, sửa đổi lãi suất vay trong hạn thành 2%/năm áp dụng cho giai đoạn từ ngày bắt đầu khoản vay đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 và 8%/năm áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2021, quy định lại lịch trả nợ muộn nhất là ngày 22 tháng 5 năm 2023.
- (ii) Phản ánh các khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – công ty con của Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa và Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ - các bên liên quan của Công ty theo các Hợp đồng số 04/2020/HĐVV và số 05/2020/HĐVV cùng ngày 21 tháng 5 năm 2020 với thời hạn 18 tháng từ ngày 22 tháng 5 năm 2020 với lãi suất 12,5%/năm. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh ký phụ lục số 02 với Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa và phụ lục số 02 với Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ ngày 01 tháng 10 năm 2021 cho vay thêm một khoản vay bổ sung với thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày chuyển khoản vay lần lượt là ngày 28 tháng 10 năm 2021 và ngày 01 tháng 10 năm 2021 và gia hạn thời hạn khoản vay gốc đến ngày đáo hạn của khoản vay bổ sung.
- (iii) Phản ánh các khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Sunshine AM - công ty con của Công ty cho các bên liên quan vay theo các hợp đồng cho vay ký trong tháng 10 năm 2021 và tháng 12 năm 2021. Các khoản cho vay có kỳ hạn 12 tháng kể từ ngày chuyển tiền và có lãi suất từ 11,5%/năm đến 13,5%/năm. Gốc và lãi vay được thanh toán vào ngày đáo hạn nếu không phát sinh các sự kiện trả nợ trước hạn.

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
<b>Lương thưởng và các khoản phúc lợi khác của Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>4.502.735.599</b>	<b>1.807.018.016</b>
Bà Đỗ Thị Định	1.338.612.182	34.070.513
Ông Bùi Văn Tư	677.448.242	519.730.769
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	1.250.218.161	Chưa là thành viên Ban Tổng giám đốc
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	1.236.457.014	175.835.516
Ông Đỗ Văn Trường	Không còn là thành viên Ban Tổng Giám đốc	166.208.791
Bà Dương Thị Thu Hiền	Không còn là thành viên Ban Tổng Giám đốc	288.961.538
Bà Lê Thị Hoàng Phương	Không còn là thành viên Ban Tổng Giám đốc	402.736.961
Bà Nguyễn Thủy Nguyên	Không còn là thành viên Ban Tổng Giám đốc	219.473.928
<b>Thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát</b>	<b>480.000.000</b>	-
Ông Đỗ Anh Tuấn	120.000.000	-
Bà Đỗ Thị Định	60.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	60.000.000	-
Ông Nguyễn Xuân Anh	60.000.000	-
Ông Lương Thành Long	60.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thu Thủy	60.000.000	-
Ông Nguyễn Hoàng Anh	30.000.000	-
Ông Trần Đăng Khoa	30.000.000	-
	<b>4.982.735.599</b>	<b>1.807.018.016</b>

**39. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Ngày 21 tháng 7 năm 2022, Công ty Cổ phần Sunshine AM – Công ty con của Công ty đã hoàn thành việc thoái toàn bộ phần vốn góp của công ty con này sở hữu tại Công ty Cổ phần Quân Anh Mỹ Đình.



Đỗ Ngọc Anh  
Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng




Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2022