

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

*(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)*

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

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023



**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 - 58



**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 2023.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong 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 Nguyễn Xuân Anh	Thành viên
Ông Nguyễn Việt Hải	Thành viên (bổ nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2023)
Ông Lương Thành Long	Thành viên (miễn nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2023)

**Ban Tổng Giám đốc:**

Bà Đỗ Thị Định	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2023)
Bà Hoàng Thị Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 08 tháng 3 năm 2023) (miễn nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2023)
Ông Bùi Văn Tư	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 08 tháng 3 năm 2023)

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 2023, 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,



**Đỗ Thị Định**  
**Tổng Giám đốc**

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

Số: 0200 /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 2023, từ trang 05 đến trang 58, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, 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 2023, 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.

### *Vấn đề cần nhấn mạnh*

Như trình bày tại Thuyết minh số 09 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty đã thực hiện gia hạn hợp đồng đặt cọc mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản AMG và Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ từ ông Đỗ Văn Trung và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine và thu lãi phạt do chậm hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng cổ phần nêu trên.

Kết luận của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.



**Trần Huy Công**

**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 0891-2023-001-1

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

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

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>6.485.143.924.264</b>	<b>7.866.453.353.138</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>186.797.541.431</b>	<b>155.102.298.088</b>
1. Tiền	111		186.797.541.431	125.102.298.088
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	30.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5</b>	<b>6.760.019.150</b>	<b>6.604.333.270</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		6.760.019.150	6.604.333.270
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>4.881.546.697.589</b>	<b>5.778.288.946.126</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	277.373.786.598	258.987.530.114
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	202.807.194.037	84.799.734.426
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	1.974.290.000.000	3.386.635.500.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	2.436.324.571.227	2.052.845.774.635
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(9.248.854.273)	(4.979.593.049)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>11</b>	<b>1.339.803.026.040</b>	<b>1.820.331.152.127</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.342.425.686.336	1.820.331.152.127
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(2.622.660.296)	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>70.236.640.054</b>	<b>106.126.623.527</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	67.586.797.454	55.205.341.275
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		17.945.076	30.576.239.870
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	20	2.631.897.524	20.345.042.382

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 2023

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>6.986.525.295.627</b>	<b>11.460.495.113.953</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>4.667.982.500.000</b>	<b>3.722.700.000.000</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	4.412.982.500.000	3.322.700.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	9	255.000.000.000	400.000.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>504.189.845.682</b>	<b>530.192.081.004</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	493.991.685.692	519.493.921.012
- Nguyên giá	222		593.648.504.802	608.906.004.802
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(99.656.819.110)	(89.412.083.790)
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	10.198.159.990	10.698.159.992
- Nguyên giá	228		12.698.160.000	12.698.160.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.500.000.010)	(2.000.000.008)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>15</b>	<b>164.080.610.117</b>	<b>166.228.090.405</b>
- Nguyên giá	231		665.017.747.218	665.017.747.218
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(500.937.137.101)	(498.789.656.813)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>206.782.587.026</b>	<b>215.845.617.746</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	206.782.587.026	215.845.617.746
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>1.443.050.714.068</b>	<b>6.809.272.042.026</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252	17	1.443.050.714.068	2.805.272.042.026
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	4.000.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	5	-	4.000.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>439.038.734</b>	<b>16.257.282.772</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	439.038.734	16.257.282.772
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> <b>(270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>13.471.669.219.891</b>	<b>19.326.948.467.091</b>

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



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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

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>8.206.300.281.771</b>	<b>14.056.288.891.883</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>4.887.662.811.881</b>	<b>5.086.686.802.716</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	243.510.690.418	732.628.606.029
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	1.436.080.963.662	1.519.763.330.557
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	20	359.516.358.343	166.914.999.493
4. Phải trả người lao động	314		7.552.279.294	10.295.923.242
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	537.236.201.006	795.481.313.280
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	22	5.023.908.684	18.915.959.423
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	23	1.299.233.286.385	1.421.230.670.692
8. Vay ngắn hạn	320	24	999.509.124.089	421.456.000.000
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.318.637.469.890</b>	<b>8.969.602.089.167</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	21	20.799.303.545	21.499.394.250
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	22	3.045.268.643	4.611.828.501
3. Phải trả dài hạn khác	337		408.571.430.000	1.011.300.343.775
4. Vay dài hạn	338	24	2.878.446.971.638	7.924.773.576.824
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		3.158.759.834	3.158.759.834
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342	25	4.615.736.230	4.258.185.983
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>5.265.368.938.120</b>	<b>5.270.659.575.208</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>26</b>	<b>5.265.368.938.120</b>	<b>5.270.659.575.208</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.750.000.000.000	3.750.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.750.000.000.000	3.750.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(320.509.091)	(320.509.091)
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(829.429.046.362)	(849.058.027.376)
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.796.354.150.942	1.174.619.082.577
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		1.174.619.082.577	863.794.699.897
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay	421b		621.735.068.365	310.824.382.680
5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		548.764.342.631	1.195.419.029.098
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>13.471.669.219.891</b>	<b>19.326.948.467.091</b>



Đỗ Ngọc Anh  
Người lập biểu

  
Nguyễn Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng

  
Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc



Ngày 29 tháng 8 năm 2023

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 2023

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	1.513.440.011.251	219.281.933.511
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		1.513.440.011.251	219.281.933.511
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	29	599.904.920.971	141.946.131.058
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		913.535.090.280	77.335.802.453
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	31	635.053.165.078	649.208.232.496
6. Chi phí tài chính	22	32	478.124.621.491	402.765.282.036
- Trong đó: Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	23		324.667.408.185	275.097.907.528
7. Phần lãi trong công ty liên kết	24	17	2.835.016.524	4.631.944.027
8. Chi phí bán hàng	25	33	92.531.861.409	28.406.373.020
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	33	64.948.717.591	72.759.197.571
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		915.818.071.391	227.245.126.349
11. Thu nhập khác	31		2.760.318.753	989.723.913
12. Chi phí khác	32	34	14.772.897.104	33.699.403.022
13. Lỗ khác (40=31-32)	40		(12.012.578.351)	(32.709.679.109)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		903.805.493.040	194.535.447.240
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	35	179.389.622.980	44.761.061.535
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		724.415.870.060	149.774.385.705
Trong đó:				
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		621.735.068.365	144.924.645.514
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		102.680.801.695	4.849.740.191
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	36	1.658	405

  
Đỗ Ngọc Anh  
Người lập biểu

  
Nguyễn Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng

  
Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc



Ngày 29 tháng 8 năm 2023

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 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ này
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	903.805.493.040	194.535.447.240
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	14.773.058.571	12.507.002.290
Các khoản dự phòng	03	7.249.471.767	217.032.860
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(585.447.917.143)	(653.811.633.507)
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	06	324.667.408.185	275.097.907.528
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	665.047.514.420	(171.454.243.589)
Thay đổi các khoản phải thu	09	(1.246.400.775.597)	342.816.882.591
Thay đổi hàng tồn kho	10	487.468.607.303	51.010.558.383
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(1.155.940.093.701)	(537.728.327.622)
Thay đổi chi phí trả trước	12	1.615.818.029	(4.674.350.645)
Tiền lãi vay đã trả	14	(367.115.470.904)	(364.798.576.448)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(28.113.373.356)	(49.321.554.801)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(1.643.437.773.806)	(734.149.612.131)
<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	(11.317.154.538)	(513.818.164.540)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	13.636.363.636	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(529.620.000.000)	(526.165.476.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	313.566.000.000	280.694.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(1.423.959.652.507)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	1.567.052.304.946	656.445.990.326
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	383.400.240.090	692.304.426.362
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	1.736.717.754.134	(834.498.876.359)

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 03a-DN/HN**

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

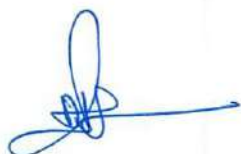
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

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

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

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	1.820.000.000	1.315.975.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(63.404.736.985)	(851.852.291.136)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(61.584.736.985)</b>	<b>1.713.802.199.773</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>31.695.243.343</b>	<b>145.153.711.283</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	155.102.298.088	168.620.224.209
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)</b>	<b>70</b>	<b>186.797.541.431</b>	<b>313.773.935.492</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 2023

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

**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 2023 là 191 người (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 197 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**

- Ngày 24 tháng 3 năm 2023, Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - các công ty con của Công ty đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng toàn bộ cổ phần thuộc sở hữu của các công ty này tại Công ty Cổ phần Sunshine AM - công ty con gián tiếp của Công ty cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Thiên Hà với số tiền lần lượt là 748.000.000.000 VND và 545.000.000.000 VND. Toàn bộ giá trị chuyển nhượng đã được các công ty con của Công ty thu được bằng chuyển khoản trong năm. Theo đó, kể từ ngày này, Công ty Cổ phần Sunshine AM không còn là công ty con gián tiếp của Công ty và Công ty Cổ phần bất động sản Wonderland - Công ty liên kết của Công ty Cổ phần Sunshine AM cũng không còn là công ty liên kết gián tiếp của Công ty.
- Ngày 24 tháng 3 năm 2023, Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty đã hoàn thành chuyển nhượng toàn bộ cổ phần thuộc sở hữu của công ty này tại Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C và Công ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng - các công ty liên kết gián tiếp của Công ty cho Công ty TNHH Thiết kế Công trình Trịnh Gia với số tiền lần lượt là 175.000.000.000 VND và 105.000.000.000 VND. Theo đó, kể từ ngày này, các công ty này không còn là công ty liên kết gián tiếp của Công ty.

**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 2023 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
<b>Công ty con trực tiếp</b>				
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Tầng 11, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	100%	100%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Xuân La	Số 83A Lý Thường Kiệt, phường Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	97,00%	97,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Số 50A, ngách 6/6, ngõ 6 phố Đội Nhân, phường Cống Vị, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	51,30%	51,30%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
<b>Công ty con gián tiếp</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (thông qua Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát)	Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	94,00%	94,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

**Công ty 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 2023 như sau:

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

**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 2022 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 2022 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 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 2023.

## **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 2023. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong 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 (không quá 3 tháng), 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 trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán, 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.

0.  
Y  
ÁN  
T  
AM  
P.V

**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	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
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 máy tính được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

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

Phần mềm máy tính 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 nhà cửa, vật kiến trúc và các tài sản khác do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê.

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

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

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

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

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

### Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

### Các khoản trả trước

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

Các khoản chi phí trả trước bao gồm chi phí hoa hồng đại lý, thưởng bán hàng, tư vấn và môi giới bất động sản, chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng, chi phí liên quan tới trái phiếu và các chi phí khác.

Chi phí hoa hồng đại lý, thường bán hàng, tư vấn và môi giới bất động sản 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.

Chi phí liên quan tới trái phiếu được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng tương ứng thời gian trả trước.

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 thường cho mục đích vay trung hạn với giá phát hành bằng mệnh giá trái phiếu.

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

#### **Các khoản dự phòng phải trả**

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

#### **Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước liên quan đến một hay nhiều niên độ kế toán cho dịch vụ về phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư chưa được cung cấp hoặc chuyển giao. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất trong kỳ tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

#### **Ghi nhận doanh thu**

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

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

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;

- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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

#### **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 2023, Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát - 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. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tiền mặt	13.305.834.783	18.627.223.140
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	173.491.706.648	106.475.074.948
Các khoản tương đương tiền	-	30.000.000.000
	<b>186.797.541.431</b>	<b>155.102.298.088</b>
<b>Trong đó:</b>		
<b>Số dư tiền và tương đương tiền tại bên liên quan</b> (Chi tiết thuyết minh số 38)	-	<b>47.776.394.114</b>

500-  
G TY  
HH  
TOÁN  
HITTI  
NAM  
A - TP H

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ TỚI NGÀY ĐÁO HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc	Giá trị ghi sổ VND
<b>a. Ngắn hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	6.760.019.150	6.760.019.150	6.604.333.270	6.604.333.270
	<b>6.760.019.150</b>	<b>6.760.019.150</b>	<b>6.604.333.270</b>	<b>6.604.333.270</b>
<b>b. Dài hạn</b>				
Cổ phần ưu đãi cổ tức				
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business</i>	-	-	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần Sunshine Cab</i>	-	-	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc</i>	-	-	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
	-	-	<b>4.000.000.000.000</b>	<b>4.000.000.000.000</b>

- (i) Phản ánh các khoản tiền gửi kỳ hạn gốc 06 tháng tại Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh - Phòng giao dịch Trần Hưng Đạo với lãi suất từ 4,6% đến 4,9%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 4,6%/năm đến 4,9%/năm).



6. 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>276.405.952.038</b>	<b>249.254.023.019</b>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	274.414.766.636	242.114.565.368
- Dự án Sunshine City	107.120.496.108	104.827.375.768
- Dự án Sunshine Garden	88.069.671.074	81.002.032.244
- Dự án Sunshine Center	42.211.759.448	42.433.455.664
- Dự án Sunshine Capital	22.567.671.358	-
- Dự án Sunshine Palace	14.445.168.648	13.851.701.692
Khác	1.991.185.402	7.139.457.651
<b>b. Phải thu khách hàng các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)</b>	<b>967.834.560</b>	<b>9.733.507.095</b>
	<b>277.373.786.598</b>	<b>258.987.530.114</b>

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn không là bên liên quan</b>	<b>202.807.194.037</b>	<b>84.799.734.426</b>
Công ty TNHH Thiết kế Đầu tư Xây dựng Green House (i)	183.357.844.206	64.385.414.351
Khác	19.449.349.831	20.414.320.075
	<b>202.807.194.037</b>	<b>84.799.734.426</b>

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

8. 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>1.974.290.000.000</b>	<b>781.776.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (i)	1.000.000.000.000	23.450.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Đất Việt (ii)	446.170.000.000	517.800.000.000
Công ty cổ phần Đầu Tư Phát Triển Thuận Phú Lăng Cô (iii)	434.020.000.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh và Dịch vụ Hòn Ngọc Việt (iv)	94.100.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	-	240.526.000.000
<b>a.2 Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)</b>	<b>-</b>	<b>2.604.859.500.000</b>
	<b>1.974.290.000.000</b>	<b>3.386.635.500.000</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>3.309.402.500.000</b>	<b>3.322.700.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (i)	2.300.000.000.000	3.300.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc (v)	1.009.402.500.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart	-	12.000.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Hùng Cường	-	10.700.000.000
<b>b.2 Phải thu về cho vay dài hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)</b>	<b>1.103.580.000.000</b>	<b>-</b>
	<b>4.412.982.500.000</b>	<b>3.322.700.000.000</b>

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

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

- (ii) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La - công ty con của Công ty với Công ty TNHH Xây dựng Đất Việt theo hợp đồng số 01/2022/HĐV/XL-ĐV ngày 10 tháng 3 năm 2022 kèm phụ lục số 01 gia hạn hợp đồng số 01/2022/HĐV/XL-ĐV ngày 10 tháng 3 năm 2023 và hợp đồng số 02/2022/HĐV/XL-ĐV ngày 13 tháng 10 năm 2022 với hạn mức cho vay lần lượt là 338.800.000.000 VND và 171.000.000.000 VND. Lãi suất vay trong hạn là 8% - 10%/năm với thời hạn cho vay 12 tháng. Nợ gốc được thanh toán cùng lãi vay khi đáo hạn hợp đồng.

- (iii) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo tại Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương – công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô (“Thuận Phú Lăng Cô”) theo Hợp đồng vay vốn số 01.2023/HĐVV/SAD-TPLC ngày 24 tháng 3 năm 2023 nhằm mục đích phục vụ hoạt động kinh doanh của Bên Vay. Khoản cho vay có kỳ hạn 12 tháng bắt đầu từ ngày vay đầu tiên với lãi suất 8%/năm.
- (iv) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - công ty con của Công ty với Công ty với Công ty TNHH Kinh doanh & Dịch vụ Hòn Ngọc Việt theo hợp đồng số 01/2023/HĐVV/XĐ-HNV ngày 24 tháng 3 năm 2023 với hạn mức tối đa là 200.000.000.000 VND, thời hạn 12 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên nhằm mục đích phục vụ hoạt động kinh doanh của Bên Vay. Lãi suất vay trong hạn là 8%/năm. Nợ gốc được thanh toán trước hoặc tại ngày đáo hạn.
- (v) Phản ánh khoản cho vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo 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-KINH BAC 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 03 tháng 12 năm 2020, hai bên đã ký phụ lục số 02, quy định chia tiến độ thu hồi nợ gốc thành các đợt khác nhau, đợt đầu tiên bắt đầu từ ngày 30 tháng 6 năm 2021 và đợt cuối cùng kết thúc vào ngày đáo hạn của hợp đồng. Ngày 02 tháng 01 năm 2021, hai bên đã ký phụ lục số 03, sửa đổi một số nội dung như sau: bãi bỏ quy định về việc chuyển đổi khoản vay trong hợp đồng vay, sửa đổi lãi suất vay trong hạn thành 2%/năm áp dụng cho giai đoạn từ ngày bắt đầu khoản vay đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 và 8%/năm áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2021. Ngày 08 tháng 4 năm 2022, hai bên đã ký phụ lục số 04, quy định chia lại tiến độ thu hồi nợ gốc thành các đợt khác nhau, đợt đầu tiên bắt đầu từ ngày 31 tháng 3 năm 2023 và đợt cuối cùng kết thúc vào ngày đáo hạn hợp đồng. Ngày 27 tháng 3 năm 2023, hai bên đã ký phụ lục số 05 quy định lại lịch trả nợ, theo đó gia hạn khoản vay đến ngày 31 tháng 12 năm 2024.

9. 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>1.834.744.171.038</b>	<b>901.389.167.127</b>
Ông Đỗ Văn Trung	476.111.452.054	467.930.000.000
- Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)	458.800.000.000	458.800.000.000
- Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (ii)	17.311.452.054	9.130.000.000
Phải thu về thu hộ tiền bán căn hộ (iii)	887.109.660.921	11.219.262.470
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế xây dựng Green House (iv)	199.072.544.287	199.072.544.287
Lãi tiền gửi, lãi cho vay, lãi trái phiếu dự thu	191.351.571.517	191.566.650.363
Phải thu về hợp đồng góp vốn đầu tư (v)	30.000.000.000	30.000.000.000
Khác	51.098.942.259	1.600.710.007
<b>a.2. Phải thu ngắn hạn khác các bên liên quan</b>	<b>601.580.400.189</b>	<b>1.151.456.607.508</b>
<b>(Chi tiết tại Thuyết minh số 38)</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	450.000.000.000	450.000.000.000
- Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)	450.000.000.000	450.000.000.000
Các khoản khác	151.580.400.189	701.456.607.508
	<b>2.436.324.571.227</b>	<b>2.052.845.774.635</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
<b>b.1. Phải thu dài hạn khác không là bên liên quan</b>	<b>255.000.000.000</b>	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Thuận Phú Lăng Cô (vi)	255.000.000.000	-
<b>b.2 Phải thu dài hạn khác các bên liên quan</b>	-	<b>400.000.000.000</b>
<b>(Chi tiết tại Thuyết minh số 38)</b>		
Phải thu hợp đồng hợp tác đầu tư	-	400.000.000.000
	<b>255.000.000.000</b>	<b>400.000.000.000</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 đã thực hiện gia hạn hợp đồng đặt cọc mua cổ phần với các đối tác và thu lãi phạt do chậm hoàn thành thủ tục chuyển nhượng cổ phần này. 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	Số lượng cổ phần nhận chuyển nhượng	Giá chuyển nhượng (VND)	Số tiền đặt cọc (VND)
Ông Đỗ Văn Trung	Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản AMG	Sunshine Diamond River	Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	112.585	26,07%	2.085.455	458.800.000.000	458.800.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine - bên liên quan của Công ty	Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Sunshine Wonder Villas	Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội	110.542	45,00%	4.500.000	450.000.000.000	450.000.000.000
							<b>908.800.000.000</b>	<b>908.800.000.000</b>

- (ii) Thể hiện khoản lãi phải thu do chậm chuyển nhượng cổ phần từ Ông Đỗ Văn Trung. Theo điều khoản hợp đồng, lãi chậm chuyển nhượng cổ phần được áp dụng với lãi suất 10%/năm tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày hoàn thành chuyển nhượng. Tại lập ngày báo cáo tài chính hợp nhất này, khoản đặt cọc chuyển nhượng cổ phần đã được gia hạn thực hiện đến ngày 31 tháng 12 năm 2023.
- (iii) Phản ánh khoản phải thu Công ty Cổ phần KSHomes Plus, Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance và Công ty Cổ phần KSHomes Premier về tiền nhận nợ thay cho cá nhân đã ký hợp đồng mua bán căn hộ với các công ty con của Công ty theo các biên bản nhận nợ và xác nhận nghĩa vụ thanh toán trong 6 tháng đầu năm 2023.
- (iv) Phản ánh khoản tiền khách hàng đặt cọc mua căn hộ tại dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La - công ty con của Công ty thông qua Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế xây dựng Green House theo biên bản đối chiếu ngày 30 tháng 6 năm 2023.
- (v) Phản ánh khoản tiền đặt cọc Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty chuyển cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Lộc Phát theo Hợp đồng nguyên tắc số 07/HĐNT/SAD-XLP ngày 24 tháng 6 năm 2021 để cùng hợp tác đầu tư xây dựng và phát triển Dự án Khu dân cư mới và chợ kết hợp thương mại thuộc địa giới hành chính phường Quảng Thọ, Thành phố Sầm Sơn và xã Quảng Tâm, Thành phố Thanh Hóa.
- (vi) Phản ánh số tiền Hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La - công ty con của Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô ngày 24 tháng 3 năm 2023 với thời hạn 36 tháng kể từ ngày hợp đồng để phát triển Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng, sân golf Lăng Cô.

10. NỢ XẤU

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	VND Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	VND Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Cơ điện Fugytech	3.250.000.000	-	-	-
Công ty TNHH ARB EAST	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Khách hàng cá nhân mua căn hộ	1.858.033.095	-	2.691.544.607	791.098.032
Đối tượng khác	3.140.821.178	-	2.079.146.474	-
	<b>9.248.854.273</b>	<b>-</b>	<b>5.770.691.081</b>	<b>791.098.032</b>

Giá trị có thể thu hồi của các khoản nợ xấu được xác định bằng giá gốc của các khoản công nợ trừ đi giá trị dự phòng đã trích lập.

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	1.274.954.537.468	(2.622.660.296)	1.752.270.604.025	-
Thành phẩm bất động sản	66.662.467.646	-	66.662.467.646	-
Hàng hóa	808.681.222	-	1.398.080.456	-
	<b>1.342.425.686.336</b>	<b>(2.622.660.296)</b>	<b>1.820.331.152.127</b>	<b>-</b>

Trong kỳ, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty đã trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho với số tiền là 2.622.660.296 VND do giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc của hàng tồn kho (kỳ trước: hoàn nhập 494.323.328 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	484.125.233.114	664.089.939.836
Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long	428.235.607.173	533.283.221.625
Dự án Sunshine Garden	131.906.084.626	346.520.481.806
Biệt thự tại Dự án "Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Nobel"	126.907.488.738	120.815.706.647
Dự án Sunshine Center (i)	82.469.590.864	82.469.590.864
Dự án Sunshine Palace	21.310.532.953	5.091.663.247
	<b>1.274.954.537.468</b>	<b>1.752.270.604.025</b>

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, các tài sản thuộc dự án Sunshine Center với giá gốc là 82.469.590.864 VND được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (bên liên quan của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty), tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (ngày 31 tháng 12 năm 2022: các tài sản với giá gốc là 82.469.590.864 VND).

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Chi phí hoa hồng đại lý, thưởng bán hàng, tư vấn và môi giới bất động sản (i)	46.995.304.578	27.660.988.164
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	18.499.147.056	7.229.593.613
Chi phí liên quan tới trái phiếu (ii)	1.663.560.000	14.850.000.000
Chi phí khác	428.785.820	5.464.759.498
	<b>67.586.797.454</b>	<b>55.205.341.275</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Chi phí liên quan tới trái phiếu (ii)	-	13.713.528.000
Các chi phí trả trước khác	439.038.734	2.543.754.772
	<b>439.038.734</b>	<b>16.257.282.772</b>

(i) Chi phí hỗ trợ lãi suất, chi phí hoa hồng đại lý, thưởng bán hàng, tư vấn và môi giới bất động sản được Công ty ghi nhận cho các hợp đồng bán hàng tại các dự án. Theo hợp đồng thỏa thuận giữa các bên, chi phí này chỉ thực phát sinh khi giao dịch mua bán thành công. Các chi phí này được phân bổ vào chi phí bán hàng tương ứng với các căn hộ được bàn giao cho khách hàng.

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

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tổng
	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư đầu kỳ	503.468.601.529	104.902.027.818	535.375.455	608.906.004.802
Thanh lý, nhượng bán	-	(15.257.500.000)	-	(15.257.500.000)
Số dư cuối kỳ	503.468.601.529	89.644.527.818	535.375.455	593.648.504.802
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư đầu kỳ	32.007.158.830	56.894.155.560	510.769.400	89.412.083.790
Trích khấu hao trong kỳ	7.209.185.922	4.911.119.629	5.272.730	12.125.578.281
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.880.842.961)	-	(1.880.842.961)
Số dư cuối kỳ	39.216.344.752	59.924.432.228	516.042.130	99.656.819.110
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày đầu kỳ	471.461.442.699	48.007.872.258	24.606.055	519.493.921.012
Tại ngày cuối kỳ	464.252.256.777	29.720.095.590	19.333.325	493.991.685.692

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 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 2022: 4.951.462.727 VND).

Các phương tiện vận tải là xe ô tô với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 11.365.163.752 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 13.515.523.744 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 - 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 2023 là 23.130.549.589 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 23.500.639.273 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 Đỉnh - công ty con của Công ty tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

**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	5.000.000.000	12.698.160.000
Số dư cuối kỳ	<u>7.698.160.000</u>	<u>5.000.000.000</u>	<u>12.698.160.000</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu kỳ	-	2.000.000.008	2.000.000.008
Khấu hao trong kỳ	-	500.000.002	500.000.002
Số dư cuối kỳ	-	<u>2.500.000.010</u>	<u>2.500.000.010</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu kỳ	<u>7.698.160.000</u>	<u>2.999.999.992</u>	<u>10.698.159.992</u>
Tại ngày cuối kỳ	<u>7.698.160.000</u>	<u>2.499.999.990</u>	<u>10.198.159.990</u>

**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	663.184.261.763	1.833.485.455	665.017.747.218
Số dư cuối kỳ	<u>663.184.261.763</u>	<u>1.833.485.455</u>	<u>665.017.747.218</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu kỳ	497.671.766.078	1.117.890.735	498.789.656.813
Trích khấu hao trong kỳ	1.967.171.742	180.308.546	2.147.480.288
Số dư cuối kỳ	<u>499.638.937.820</u>	<u>1.298.199.281</u>	<u>500.937.137.101</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu kỳ	<u>165.512.495.685</u>	<u>715.594.720</u>	<u>166.228.090.405</u>
Tại ngày cuối kỳ	<u>163.545.323.943</u>	<u>535.286.174</u>	<u>164.080.610.117</u>



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

Đơn vị: VND

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Garden tại Hai Bà Trưng, Hà Nội	458.861.746.749	379.473.381.247	79.388.365.502	458.861.746.749	378.680.292.715	80.181.454.034
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Palace tại Hoàng Mai, Hà Nội	79.169.595.764	79.169.595.764	-	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	11.369.129.783	54.718.916.899	66.088.046.682	10.474.881.669	55.613.165.013
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine City tại Bắc Từ Liêm, Hà Nội	32.145.762.517	2.172.434.801	29.973.327.716	32.145.762.517	1.712.291.159	30.433.471.358
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center tại Nam Từ Liêm, Hà Nội	28.752.595.506	28.752.595.506	-	28.752.595.506	28.752.595.506	-
	<b>665.017.747.218</b>	<b>500.937.137.101</b>	<b>164.080.610.117</b>	<b>665.017.747.218</b>	<b>498.789.656.813</b>	<b>166.228.090.405</b>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty mẹ đã thế chấp bất động sản đầu tư tại Dự án Sunshine Center với nguyên giá và giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 lần lượt là 28.752.595.506 VND và 0 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 lần lượt là 28.752.595.506 VND và 0 VND) để đảm bảo cho khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam - bên liên quan của Công ty 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.



*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 2023 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 2023 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>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Dự án Sunshine Center (i)	119.160.443.833	118.070.933.807
Dự án Sunshine City	87.622.143.193	97.774.683.939
	<b><u>206.782.587.026</u></b>	<b><u>215.845.617.746</u></b>

- (i) Phản ánh giá trị phần diện tích riêng thuộc sở hữu của chủ đầu tư gồm diện tích văn phòng, sàn thương mại chưa hoàn thiện và các tài sản liên quan tại dự án Sunshine Center. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và 31 tháng 12 năm 2022, các tài sản này đang được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (bên liên quan của Công ty Cổ phần Xây dựng Xuân Đình - công ty con của Công ty) tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

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	1.443.050.714.068	1.445.000.000.000	1.444.341.592.944
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	-	-	1.078.947.400.000	1.080.551.324.755
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	-	-	175.000.000.000	175.380.669.153
Công ty Cổ phần Bảo Tín Sơn Tùng	-	-	105.000.000.000	104.998.455.174
	<b>1.445.000.000.000</b>	<b>1.443.050.714.068</b>	<b>2.803.947.400.000</b>	<b>2.805.272.042.026</b>

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
<b>Số dư đầu kỳ</b>	<b>2.805.272.042.026</b>	<b>563.587.990.491</b>
Phần lãi trong công ty liên kết	2.835.016.524	4.631.944.027
Tăng do hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung (thông qua mua các công ty con)	-	3.370.200.000.000
Tăng do đầu tư, góp vốn thêm trong kỳ	-	258.947.400.000
Giảm do chuyển công ty liên kết thành công ty con trong kỳ	-	(1.312.465.692.003)
Giảm do thoái khoản đầu tư tại công ty liên kết	(1.365.056.344.482)	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>1.443.050.714.068</b>	<b>2.884.901.642.515</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>189.473.768.217</b>	<b>158.733.797.993</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư KFinance	90.372.472.767	-
Công ty Cổ phần Dseatech Group	13.587.190.469	13.787.190.469
Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy Thiết bị Thăng Long	13.294.698.000	13.269.134.000
Công ty Cổ phần HASKY	9.498.297.338	21.480.202.135
Công ty Cổ phần Phú Thành	8.652.829.351	6.121.901.084
Công ty cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	-	10.855.626.462
Công ty Cổ phần Xây dựng và Công nghiệp NSN	-	10.560.728.933
Các đối tượng khác	54.068.280.292	82.659.014.910
<b>b. Phải trả người bán ngắn hạn là bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)</b>	<b>54.036.922.201</b>	<b>573.894.808.036</b>
	<b>243.510.690.418</b>	<b>732.628.606.029</b>

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 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 (i)	769.991.586.714	806.261.068.674
Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long	617.282.378.095	654.149.262.955
Dự án Sunshine Garden	40.411.719.585	54.311.169.937
Dự án Sunshine Center	7.992.165.644	4.263.974.291
Dự án Sunshine Palace	90.667.927	465.409.003
Khác	312.445.697	312.445.697
	<b>1.436.080.963.662</b>	<b>1.519.763.330.557</b>

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn tại Dự án Sunshine City bao gồm 502.241.277.501 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 738.274.844.919 VND) là giá trị khoản nhận ứng trước từ Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát Công trình xây dựng APAC. Giá trị khoản ứng trước này gồm: 95% giá trị mua căn hộ theo Hợp đồng mua bán căn hộ Chung cư số 1910.01/2021/HĐMB/XDC-APAC ngày 19 tháng 10 năm 2021 và 95% giá trị mua diện tích thương mại theo Hợp đồng mua bán diện tích thương mại số 1910.02/2021/HĐMB/XDC-APAC ngày 19 tháng 10 năm 2021 ký với Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát Công trình xây dựng APAC và các phụ lục điều chỉnh.

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

	Số đầu kỳ 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 VND	Số cuối kỳ VND
<b>Các khoản phải thu</b>					
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	19.573.961.702	16.949.110.015	-	-	2.624.851.687
Thuế thu nhập cá nhân	7.403.101	357.264	-	-	7.045.837
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	763.677.579	763.677.579	-	-	-
	<b>20.345.042.382</b>	<b>17.713.144.858</b>	-	-	<b>2.631.897.524</b>
<b>Các khoản phải nộp</b>					
Thuế giá trị gia tăng	55.170.462.399	104.568.740.604	33.823.023.601	-	125.916.179.402
Thuế thu nhập doanh nghiệp	108.987.580.256	162.440.512.965	28.113.373.356	17.316.721.736	225.997.998.129
Thuế thu nhập cá nhân	2.756.956.838	4.613.858.288	4.661.743.858	2.480.059	2.706.591.209
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	2.887.742.596	233.758.373	-	2.653.984.223
Các loại thuế khác	-	2.245.777.348	4.171.968	-	2.241.605.380
	<b>166.914.999.493</b>	<b>276.756.631.801</b>	<b>66.836.071.156</b>	<b>17.319.201.795</b>	<b>359.516.358.343</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	379.063.601.136	373.939.963.798
Trích trước chi phí lãi vay và lãi trái phiếu phải trả	117.931.782.362	350.672.591.979
Trích trước giá trị tạm tăng tài sản cố định và bất động sản đầu tư	13.484.966.980	16.237.384.878
Phạt chậm bàn giao ước tính	8.127.937.105	8.127.937.105
Chi phí thưởng khác cho khách hàng	5.131.692.481	5.015.620.905
Trích trước chi phí phát hành trái phiếu	-	20.580.254.339
Chi phí phải trả khác	13.496.220.942	20.907.560.276
	<b>537.236.201.006</b>	<b>795.481.313.280</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Tiền thuê đất phải trả	20.799.303.545	21.499.394.250
	<b>20.799.303.545</b>	<b>21.499.394.250</b>
<b>Trong đó:</b>		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 38)	43.364.819.918	240.949.910.544

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	5.023.908.684	9.369.789.077
Doanh thu từ cho thuê căn hộ	-	9.546.170.346
	<b>5.023.908.684</b>	<b>18.915.959.423</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	3.045.268.643	4.611.828.501
	<b>3.045.268.643</b>	<b>4.611.828.501</b>

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
<b>a.1 Phải trả ngắn hạn khác không là bên liên quan</b>	<b>1.030.082.405.520</b>	<b>1.348.028.760.014</b>
Kinh phí bảo trì tòa nhà (i)	310.705.642.905	292.089.223.785
Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn (ii)	300.000.000.000	300.000.000.000
Phải trả do thanh lý hợp đồng bất động sản mua bán (iii)	185.723.645.544	215.563.056.503
Nhận đặt cọc mua căn hộ (iv)	143.070.193.099	91.087.191.328
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Hòn Rơm (v)	27.442.250.834	152.418.794.984
Phải trả tiền đã ứng trước mua căn hộ	-	230.904.734.738
Khác	63.140.673.138	65.965.758.676
<b>a.2 Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	<b>269.150.880.865</b>	<b>73.201.910.678</b>
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Hòn Rơm (v)	268.950.880.865	38.557.053.917
Lãi vay phải trả	-	15.757.005.590
Phải trả do thanh lý hợp đồng bất động sản mua bán (iii)	-	14.678.462.586
Khác	200.000.000	4.209.388.585
	<b>1.299.233.286.385</b>	<b>1.421.230.670.692</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
<b>b.1 Phải trả dài hạn khác không là bên liên quan</b>	<b>408.571.430.000</b>	<b>495.755.867.062</b>
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Hòn Rơm (v)	408.571.430.000	494.729.222.842
Khác	-	1.026.644.220
<b>b.2 Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	<b>-</b>	<b>515.544.476.713</b>
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Hòn Rơm (v)	-	515.544.476.713
	<b>408.571.430.000</b>	<b>1.011.300.343.775</b>

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, số dư phản ánh các khoản kinh phí bảo trì tại Dự án Sunshine Center, Dự án Sunshine City, Dự án Sunshine Garden và Dự án Sunshine Palace. Chi tiết số dư bao gồm:

- Khoản kinh phí bảo trì thu được từ các căn hộ đã bàn giao cho khách hàng thuộc các dự án trên. Kinh phí bảo trì được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.
- Lãi nhận được khi mở tài khoản ngân hàng theo dõi phần kinh phí bảo trì mà Công ty đã thu được từ khách hàng mua căn hộ tại các dự án này.
- Khoản kinh phí bảo trì cho diện tích Công ty giữ lại sử dụng, cần nộp cho Ban Quản trị nhà chung cư tại các dự án. Số dư kinh phí bảo trì này được xác định bằng 2% giá trị diện tích cho thuê được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất (giá trị không bao gồm thuế giá trị gia tăng) tại từng dự án.

Các khoản này sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà sau khi Ban Quản trị này được thành lập.

- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, số dư phán ánh 2 khoản nhận đặt cọc với cùng số tiền là 150.000.000.000 VND tại Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty nhận từ Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động Sản S-Việt Nam - bên liên quan của công ty con theo hợp đồng thực hiện độc quyền môi giới cho dự án Sunshine Center và Sunshine Palace.
- (iii) Phán ánh khoản phải trả do thanh lý các hợp đồng với các khách hàng mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Center, Sunshine City, Sunshine Garden, Sunshine Palace, tương ứng với số tiền khách hàng đã trả trước cho các hợp đồng mua bán căn hộ.
- (iv) Phán ánh các khoản khách hàng đặt cọc để đảm bảo thực hiện và ký kết Hợp đồng mua bán/hợp đồng chuyển nhượng/văn bản chuyển nhượng ("Thỏa thuận") cho mục đích chuyển nhượng bất động sản của dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La. Thời hạn hợp đồng đặt cọc từ 103 ngày đến 307 ngày. Lãi suất được hưởng cố định 12%/năm. Tiền đặt cọc cùng khoản lãi sẽ được hoàn trả tại ngày chấm dứt Hợp đồng đặt cọc hoặc sẽ tự động chuyển thành một phần của khoản thanh toán giá bán Bất động sản theo quy định tại Thỏa thuận.
- (v) Phán 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:

<u>Đối tượng</u>	<u>Số cuối kỳ</u> <u>VND</u>	<u>Số đầu kỳ</u> <u>VND</u>
Công ty TNHH Ngôi nhà Việt Viethome (*)	408.571.430.000	-
Công ty Cổ phần Marina 3 (**)	268.950.880.865	515.544.476.713
Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Hoàn Mỹ (**)	25.069.121.918	249.990.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Hùng Cường (**)	2.373.128.916	244.739.222.842
Công ty TNHH Kinh doanh và Dịch vụ Hòn Ngọc Việt	-	68.995.858.986
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Thương mại Sunflower	-	67.633.768.218
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tài Phát	-	38.557.053.917
Công ty TNHH Kiến Trúc Xây Dựng Việt Mỹ	-	15.605.540.246
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Thương mại Hoàng An	-	183.627.534
	<b>704.964.561.699</b>	<b>1.201.249.548.456</b>

Các bên sẽ thực hiện phân chia kết quả kinh doanh theo tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ giá trị vốn góp của mỗi bên/tổng mức đầu tư.

(\*) Phán ánh khoản phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 0606/HDHT/SAD-VH ngày 06 tháng 6 năm 2023 với tổng giá trị hợp tác là 408.571.430.000 VND với tỷ lệ phân chia không thấp hơn giá trị vốn góp cộng với lợi ích tăng thêm tối thiểu 12%/năm.

(\*\*) Phán ánh khoản phải trả theo các hợp đồng hợp tác đầu tư phát sinh từ tháng 05 năm 2021 và tất toán trong tháng 7 năm 2023 với lãi suất 5%/năm.



24. VAY

a. Vay ngắn hạn

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	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>421.456.000.000</b>	<b>1.820.000.000</b>	<b>423.696.000.000</b>	-	
Công ty TNHH Đầu Tư River City 2 (i)	418.175.000.000	-	418.175.000.000	-	
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc	3.281.000.000	1.400.000.000	4.681.000.000	-	
Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng Địa Ốc Việt Nam	-	420.000.000	420.000.000	-	
			420.000.000		
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	-	<b>999.509.124.089</b>	-	<b>999.509.124.089</b>	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (iii)	-	999.509.124.089	-	999.509.124.089	
	<b>421.456.000.000</b>	<b>1.001.329.124.089</b>	<b>423.696.000.000</b>	<b>999.509.124.089</b>	
<b>Trong đó: Số dư mệnh giá trái phiếu nắm giữ bởi bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)</b>	-			493.511.400.000	

b. Vay dài hạn

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ
	VND Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	VND Tăng	VND Giảm do thoái vốn	VND Giảm	VND Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
<b>Vay dài hạn</b>	<b>220.900.000.000</b>	<b>418.175.000.000</b>	-	<b>58.303.736.985</b>	<b>580.771.263.015</b>
Công ty TNHH Đầu tư River City 2 (i)	-	418.175.000.000	-	58.000.000.000	360.175.000.000
Công ty Cổ phần KSInvest (ii)	220.900.000.000	-	-	303.736.985	220.596.263.015
Trái phiếu dài hạn (iii)	<b>7.703.873.576.824</b>	<b>840.742.060</b>	<b>4.406.200.947.134</b>	<b>1.328.539.038</b>	<b>3.297.184.832.712</b>
	<b>7.924.773.576.824</b>	<b>419.015.742.060</b>	<b>4.406.200.947.134</b>	<b>59.632.276.023</b>	<b>3.877.956.095.727</b>
<b>Trong đó:</b>					
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	-				999.509.124.089
- Số phải trả sau 12 tháng	7.924.773.576.824				2.878.446.971.638
<b>Trong đó: Số dư mệnh giá trái phiếu nắm giữ bởi bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)</b>	5.050.337.400.000				1.150.627.200.000

Thông tin chi tiết của khoản vay dài 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 và các phụ lục để bổ sung vốn kinh doanh với thời hạn 9 tháng, đã được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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.
- (ii) Phản ánh khoản vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty theo hợp đồng vay vốn số 0706.2022/HĐV/KSI-SAD ngày 07 tháng 6 năm 2022 với Công ty Cổ phần KSInvest - bên liên quan của Công ty. Hạn mức vay là 242.500.000.000 VND với mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh. Khoản vay có kỳ hạn 1 tháng từ ngày 07 tháng 6 năm 2022 và chịu lãi suất 12%/năm. Lãi vay và gốc vay được trả một lần khi đáo hạn hoặc theo thỏa thuận khác giữa hai bên (nếu có). Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, khoản vay đã được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2024.

- (iii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, số dư trái phiếu phát hành phản ánh khoản trái phiếu dài hạn do Công ty Cổ phần Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty phát hành cho đơn vị phát hành chia làm 03 gói với kỳ hạn và giá trị phát hành khác nhau, đại lý tư vấn phát hành trái phiếu là Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện chương trình dự án đầu tư. Cụ thể, Công ty Cổ phần Xây dựng Xuân Đỉnh sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành Trái phiếu để tài trợ và đầu tư vào cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT ("DAT") hoặc phần vốn góp của DAT trong Công ty TNHH Đầu tư Big Gain ("Big Gain"). Công ty chỉ định Công ty Cổ phần Chứng khoán KS là đại diện người sở hữu trái phiếu. Trái phiếu có kỳ hạn từ 36 đến 60 tháng. Gốc trái phiếu được hoàn trả vào thời điểm đáo hạn. Lãi suất áp dụng cho kỳ thanh toán lãi đầu tiên là 11%/năm, cho mỗi kỳ thanh toán lãi tiếp theo là tổng của 4,5%/năm và trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cao nhất dành cho khách hàng cá nhân bằng đồng Việt Nam, trả lãi sau/trả lãi cuối kỳ, kỳ hạn 12 tháng (hoặc tương đương) được công bố tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam. Lãi trái phiếu được trả định kỳ mỗi 12 tháng.

Tài sản đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến trái phiếu bao gồm:

(\*) Toàn bộ quyền thu, quyền mua cổ phần và quyền mua phần vốn góp của Công ty phát sinh từ hợp đồng cho vay và đầu tư số 01/HĐĐT/XĐ-DAT ngày 24 tháng 3 năm 2021 và phụ lục đi kèm với DAT (như trình bày tại Thuyết minh số 06);

(\*\*) Toàn bộ phần vốn góp trị giá tối đa 3.840 tỷ VND của DAT trong Big Gain;

(\*\*\*) Tài sản và quyền tài sản của Big Gain tại Dự án Sunshine Diamond River (khu nhà ở cao tầng Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh) (triển khai cùng chủ đầu tư hiện tại Dự án là Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt).

Thông tin chi tiết về khoản trái phiếu phát hành tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 như sau:

	Giá trị	Lãi suất	Số cuối kỳ VND Kỳ hạn
<b>Gói 1</b>			
<i>Trái phiếu phát hành theo mệnh giá</i>	1.000.000.000.000	11.7%	3 năm
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>	(490.875.911)		
	<b>999.509.124.089</b>		
<b>Gói 2</b>			
<i>Trái phiếu phát hành theo mệnh giá</i>	1.100.000.000.000	11.7%	4 năm
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>	(975.770.020)		
	<b>1.099.024.229.980</b>		
<b>Gói 3</b>			
<i>Trái phiếu phát hành theo mệnh giá</i>	1.200.000.000.000	11.7%	5 năm
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>	(1.348.521.357)		
	<b>1.198.651.478.643</b>		
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.297.184.832.712</b>		

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Trong vòng một năm	999.509.124.089	-
Trong năm thứ hai	1.679.795.492.995	3.517.244.090.652
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	1.198.651.478.643	4.407.529.486.172
	<u>3.877.956.095.727</u>	<u>7.924.773.576.824</u>
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng	999.509.124.089	-
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<u><b>2.878.446.971.638</b></u>	<u><b>7.924.773.576.824</b></u>

**25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	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
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2022	2.500.000.000.000	-	(791.955.590.152)	863.794.699.897	19.501.069.753	2.591.340.179.498
Tăng vốn trong năm	1.250.000.000.000	(320.509.091)	-	-	-	1.249.679.490.909
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	310.824.382.680	18.436.225.883	329.260.608.563
Tăng do hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung	-	-	(57.102.437.224)	-	1.207.025.837.709	1.149.923.400.485
Giảm do thoái vốn tại công ty con	-	-	-	-	(49.544.104.247)	(49.544.104.247)
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2023	3.750.000.000.000	(320.509.091)	(849.058.027.376)	1.174.619.082.577	1.195.419.029.098	5.270.659.575.208
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	621.735.068.365	102.680.801.695	724.415.870.060
Giảm do thoái vốn tại công ty con	-	-	19.628.981.014	-	(749.335.488.162)	(729.706.507.148)
Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	3.750.000.000.000	(320.509.091)	(829.429.046.362)	1.796.354.150.942	548.764.342.631	5.265.368.938.120

- (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	375.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>375.000.000</i>	<i>375.000.000</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	375.000.000	375.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>375.000.000</i>	<i>375.000.000</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 2022: 3.750.000.000.000 VND). Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, vốn điều lệ đã được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

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

**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 2023 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 2023 đều liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản. Theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh. Công ty và các công ty con không có hoạt động kinh doanh nào khác ngoài lãnh thổ Việt Nam trong 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	1.496.509.187.724	197.072.189.363
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	5.822.724.799	12.893.112.999
Doanh thu cho thuê diện tích sàn thương mại, căn hộ và tầng hầm	4.123.346.769	4.805.369.227
Doanh thu khác	6.984.751.959	4.511.261.922
	<b>1.513.440.011.251</b>	<b>219.281.933.511</b>
<b>Trong đó:</b>		
Doanh thu với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 38)	2.557.584.260	2.530.718.690

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	564.586.690.101	109.898.912.471
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	9.555.699.251	13.764.527.348
Giá vốn cho thuê sàn thương mại, căn hộ và tầng hầm	18.948.342.361	15.796.939.140
Dự phòng bảo hành sản phẩm bất động sản và dự phòng hàng tồn kho	2.980.210.543	217.032.860
Giá vốn khác	3.833.978.715	2.268.719.239
	<b>599.904.920.971</b>	<b>141.946.131.058</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	263.323.255.799	94.983.773.562
Chi phí nhân công	44.723.736.140	48.711.840.029
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	14.773.058.571	12.507.002.290
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.103.640.552	30.585.089.629
Trích lập dự phòng	7.249.471.767	217.032.860
Chi phí khác	2.558.738.231	3.863.525.662
	<b>346.731.901.060</b>	<b>190.868.264.032</b>

31. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, đầu tư trái phiếu	590.106.674.557	540.098.394.555
Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)	44.943.232.876	44.817.534.247
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	-	64.263.760.678
Doanh thu hoạt động tài chính khác	3.257.645	28.543.016
	<b>635.053.165.078</b>	<b>649.208.232.496</b>
<b>Trong đó:</b>		
<b>Doanh thu tài chính với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 38)</b>	285.514.160.275	257.142.377.131

- (i) Thể hiện khoản lãi 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 2023 đến ngày hoàn thành chuyển nhượng.

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	324.667.408.185	275.097.907.528
Chi phí phát hành trái phiếu	77.758.125.588	113.814.928.101
Lỗ từ chuyển nhượng cổ phần	52.696.713.411	-
Chi phí hợp tác đầu tư	21.839.199.541	10.876.314.685
Chi phí tài chính khác	1.163.174.766	2.976.131.722
	<b>478.124.621.491</b>	<b>402.765.282.036</b>
<b>Trong đó:</b>		
<b>Chi phí tài chính với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 38)</b>	294.980.185.206	242.578.636.003

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	3.553.410.000	14.197.000.549
Chi phí thưởng, hoa hồng đại lý	88.502.715.288	7.996.445.843
Chi phí hỗ trợ lãi suất	-	4.533.111.748
Các khoản chi phí bán hàng khác	475.736.121	1.679.814.880
	<b>92.531.861.409</b>	<b>28.406.373.020</b>
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.487.940.234	16.388.089.080
Chi phí nhân viên	44.781.283.640	48.711.840.029
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.846.751.444	3.795.742.800
Các chi phí khác	6.832.742.273	3.863.525.662
	<b>64.948.717.591</b>	<b>72.759.197.571</b>



34. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí phạt hành chính	4.846.027.593	24.095.518.817
Chi phí hỗ trợ lãi suất các căn hộ đã thanh lý	7.959.548.368	5.320.569.337
Các khoản khác	1.967.321.143	4.283.314.868
	<b>14.772.897.104</b>	<b>33.699.403.022</b>

35. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	179.389.622.980	44.761.061.535
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>179.389.622.980</b>	<b>44.761.061.535</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	621.735.068.365	144.924.645.514
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	621.735.068.365	144.924.645.514
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	375.000.000	357.734.807
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.658</b>	<b>405</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 2023 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 do Đại hội đồng Cổ đông Công ty chưa quyết định tỷ lệ trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2023 và năm 2022. 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 La, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh, 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 2023 lần lượt là khoảng 41 tỷ VND, 256 tỷ, 334 tỷ VND và 114 tỷ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 42 tỷ, 921 tỷ, 347 tỷ và 120 tỷ).

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh và Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương, Công ty Cổ phần Xây dựng Xuân La - các công ty con của Công ty đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ tại các dự án Sunshine City, Sunshine Palace và Sunshine Garden, Sunshine Capital Tây Thăng Long với một số ngân hàng thương mại cho các khách mua căn hộ này vay. Theo các thỏa thuận này, Công ty sẽ hỗ trợ một phần lãi suất của các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi các thỏa thuận. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, giá trị chưa thực hiện của các cam kết hỗ trợ lãi suất cho khách hàng lần lượt là khoảng 0 VND, 412 triệu VND và 6,7 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 1,2 tỷ VND, 1,5 tỷ VND và 17,5 tỷ VND).

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

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

**Bên liên quan**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine  
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S-Homes  
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG  
Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech  
(trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance)  
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud  
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart  
Công ty Cổ phần Sunshine Cab  
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape  
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service  
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn  
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang  
Công ty TNHH Cafe's Plus  
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ  
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc  
  
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc  
  
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine  
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa  
Công ty Cổ phần KS Group  
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS  
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear  
Công ty Cổ phần S-Decoro  
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland

**Mối quan hệ**

Công ty cùng cổ đông góp vốn/ liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
Công ty cùng cổ đông góp vốn/ liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
Công ty cùng cổ đông góp vốn/ liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
  
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
Công ty cùng cổ đông góp vốn  
Công ty cùng cổ đông góp vốn  
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 8 năm 2022)  
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
(Không còn là bên liên quan từ ngày 08 tháng 3 năm 2023)  
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt của công ty con  
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

*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 Đầu tư Thương mại Sunshine Business

Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thương

Công ty Cổ phần Xây dựng V-pro

Ông Bùi Văn Tư

Công ty Cổ phần Marina 3

Công ty Cổ phần Marina 2

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet

Công ty Cổ phần Đầu tư KS Finance

Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tài Phát

Công ty Cổ phần KS Invest

Công ty Cổ phần Sunshine AM

Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland

Ngân hàng TMCP Kiên Long

**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

(Không còn là bên liên quan từ ngày 08 tháng 3 năm 2023)

Phó Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 08 tháng 03 năm 2023)

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 08 tháng 3 năm 2023)

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

(Không còn là bên liên quan từ ngày 20 tháng 5 năm 2023)

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

(Không còn là bên liên quan từ ngày 08 tháng 3 năm 2023)

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

(Không còn là bên liên quan từ ngày 08 tháng 3 năm 2023)

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

( Không còn là công ty con từ ngày 24 tháng 03 năm 2023)

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

( Không còn là công ty liên kết từ ngày 24 tháng 03 năm 2023)

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

(Không còn là bên liên quan từ ngày 06 tháng 03 năm 2023)

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 VND	Kỳ trước VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Thuyết minh số 28)</b>		<b>2.557.584.260</b>	<b>2.530.718.690</b>
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Doanh thu cho thuê bất động sản	1.202.163.107	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu cho thuê xe ô tô	477.272.727	385.353.535
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu cho thuê mặt bằng	439.924.800	439.924.800
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu cho thuê văn phòng	330.000.000	330.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Doanh thu cho thuê mặt bằng	108.223.626	1.117.692.729
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>83.136.133.576</b>	<b>178.284.030.267</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí thi công xây dựng dự án và chi phí in lịch Tết	40.659.767.612	-
Công ty Cổ phần Đầu tư KS Finance	Mua trái phiếu có kỳ hạn, phí tư vấn môi giới bất động sản	25.376.489.080	148.059.335.104
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phí vận hành tòa nhà	11.327.245.712	16.322.632.413
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chi phí thi công hoàn thiện dự án	2.392.427.734	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Phí dịch vụ hoa hồng môi giới và lắp đặt thiết bị dự án, chi phí thuê xe	907.751.000	1.060.880.333
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí mua quà tặng khách hàng và dịch vụ suất ăn	876.403.262	697.768.188
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Chi phí mua quà tặng khách hàng	750.000.000	1.550.000.000
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Chi phí mua quà tặng khách hàng	400.000.000	750.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Công Nghệ Unicloud	Chi phí dịch vụ thương hiệu	212.727.273	-
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	Chi phí thi công xây dựng	168.685.539	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thuê văn phòng	64.636.364	-
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 Cổ phần Tập đoàn Real Tech	Chi phí thuê sàn thương mại	-	70.336.000

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
<b>Phí dịch vụ chi hộ</b>		<b>4.837.607.720</b>	<b>4.681.924.173</b>
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phí dịch vụ chi hộ	3.993.546.634	4.075.401.453
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phí dịch vụ chi hộ	634.770.552	425.760.815
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phí dịch vụ chi hộ	114.767.425	79.760.163
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Phí dịch vụ chi hộ	94.523.109	101.001.742
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Phí dịch vụ chi hộ	Không còn là bên liên quan	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Phí dịch vụ chi hộ	Không còn là bên liên quan	-
<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>Thu hồi khoản cho vay</b>		<b>165.000.000.000</b>	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Thu hồi khoản cho vay	165.000.000.000	-
<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>Hoàn trả hợp đồng hợp tác đầu tư</b>		<b>257.516.000.000</b>	-
Công ty Cổ phần Marina 3	Hoàn trả hợp đồng hợp tác đầu tư	257.516.000.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tài Phát	Hoàn trả hợp đồng hợp tác đầu tư	-	-
<b>Nhận gốc vay (Thuyết minh số 24)</b>		<b>36.500.000.000</b>	<b>242.500.000.000</b>
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Nhận tiền vay	36.500.000.000	-
Công ty Cổ phần KS Invest	Nhận tiền vay	-	242.500.000.000
<b>Trả gốc vay (Thuyết minh số 24)</b>		-	<b>21.600.000.000</b>
Công ty Cổ phần KS Invest	Trả gốc vay	-	21.600.000.000



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>Tiền và tương đương tiền (Thuyết minh số 05)</b>		-	<b>47.776.394.114</b>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long	Tiền và tương đương tiền	Không còn là bên liên quan	47.776.394.114
<b>Cổ phần ưu đãi cổ tức (Thuyết minh số 06)</b>		-	<b>4.000.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business	Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn	-	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn	-	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn	Không còn là bên liên quan	2.000.000.000.000
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 07)</b>		<b>967.834.560</b>	<b>9.733.507.095</b>
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu từ cho thuê bất động sản	967.834.560	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải thu từ cho thuê văn phòng, sàn thương mại	-	7.170.573.451
Công ty TNHH Cafe's Plus	Phải thu từ cho thuê văn phòng, sàn thương mại	-	1.050.759.265
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Phải thu về quyền đầu tư, khai thác hệ thống IBS và thuê mặt bằng hệ thống phủ sóng	-	835.679.751
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu từ cho thuê bất động sản	-	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải thu từ dịch vụ	-	95.806.448
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	Phải thu từ dịch vụ	Không còn là bên liên quan	580.688.180
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 08)</b>		-	<b>2.604.859.500.000</b>
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa (i)	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	715.580.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (i)	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	388.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	206.877.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	52.400.000.000
Công ty Cổ phần Marina Nha Trang	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	36.500.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Phải thu về cho vay ngắn hạn	Không còn là bên liên quan	1.021.512.500.000
Công ty Cổ phần Xây dựng V-pro	Phải thu về cho vay ngắn hạn	Không còn là bên liên quan	165.000.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tài Phát	Phải thu về cho vay ngắn hạn	Không còn là bên liên quan	18.990.000.000



**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 VND</b>	<b>Số đầu kỳ VND</b>
<b>Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh số 08)</b>		<b>1.103.580.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa (i)	Phải thu về cho vay dài hạn	715.580.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (i)	Phải thu về cho vay dài hạn	388.000.000.000	-
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 09)</b>		<b>601.580.400.189</b>	<b>1.151.456.607.508</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải thu từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	450.000.000.000	450.000.000.000
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu tiền khách hàng mua nhà	74.858.590.714	-
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	Lãi dự thu từ cho vay	28.387.940.822	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải thu từ hợp đồng bù trừ công nợ ba bên	25.000.000.000	580.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi dự thu từ cho vay	15.392.438.356	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải thu từ hợp đồng bù trừ công nợ ba bên	4.143.155.367	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Thu hộ dịch vụ thuê nhà	2.838.661.923	525.361.946
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu từ chi hộ	855.637.586	Công ty con từ ngày 29/4/2022
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Phải thu tiền điện nước	103.975.421	106.736.710
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Lãi dự thu từ cổ phần ưu đãi cổ tức	-	63.150.684.560
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business	Lãi dự thu từ cổ phần ưu đãi cổ tức	-	54.825.479.450
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu lợi nhuận được chia từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh, lãi cho vay	-	21.261.860.268
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Lãi dự thu từ cho vay	-	15.872.645.501
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Lãi dự thu từ cho vay và phải thu theo biên bản nhận nợ thay chủ sở hữu các căn hộ	-	13.304.032.550
Công ty Cổ phần Đầu tư KS Finance	Phải thu tiền khách hàng đặt cọc mua căn hộ và phải thu theo biên bản nhận nợ	Không còn là bên liên quan	112.701.366.836
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Lãi dự thu từ cổ phần ưu đãi cổ tức	Không còn là bên liên quan	407.612.931.507
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tài Phát	Lãi dự thu từ cho vay	Không còn là bên liên quan	7.956.164.385
Công ty Cổ phần Xây dựng V-pro	Lãi dự thu từ cho vay	Không còn là bên liên quan	3.041.261.507
Công ty cổ phần Marina 2	Lãi dự thu từ cho vay	Không còn là bên liên quan	518.082.288

**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 VND</b>	<b>Số đầu kỳ VND</b>
<b>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 09)</b>			
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu góp vốn Hợp đồng hợp tác đầu tư	-	<b>400.000.000.000</b>
		-	400.000.000.000
<b>Trả trước cho người bán (Thuyết minh số 07)</b>			
Công ty Cổ phần S - Decoro	Trả trước tiền thi công dự án	-	<b>213.229.466</b>
		-	213.229.466
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18)</b>		<b>54.036.922.201</b>	<b>573.894.808.036</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S-Homes	Phải trả chi phí thi công xây dựng và quản lý dự án	32.435.067.384	202.635.067.384
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải trả chi phí dịch vụ vận hành	11.043.363.213	4.833.263.969
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải trả chi phí thi công, hoàn thiện dự án	7.698.625.780	332.527.242.018
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chi phí thi công xây dựng	2.631.670.507	7.560.443.077
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	Chi phí thi công xây dựng	185.554.093	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn	42.641.224	296.521.617
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	Phải trả chi phí thi công xây dựng và chi phí quản lý dự án	-	985.114.298
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí voucher	-	500.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Phải trả mua sắm thiết bị và phần mềm	-	480.991.289
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Chi phí voucher	-	215.545.500
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Chi phí voucher	-	15.545.500
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	Phải trả chi phí phát hành trái phiếu, phí tư vấn và môi giới bất động sản	Không còn là bên liên quan	23.845.073.384
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 23)</b>		<b>269.150.880.865</b>	<b>73.201.910.678</b>
Công ty Cổ phần Marina 3	Phải trả tiền hợp đồng hợp tác đầu tư	268.950.880.865	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Nhận đặt cọc và phải trả khác	200.000.000	206.006.765
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả khác	-	580.000
Công ty Cổ phần Đầu tư KS Finance	Phải trả khác	Không còn là bên liên quan	2.801.820
Công ty Cổ phần KS Invest	Chi phí lãi vay phải trả	Không còn là bên liên quan	15.255.057.535
Ông Bùi Văn Tư	Phải trả về chuyển nhượng cổ phần và thanh lý bất động sản	Không còn là bên liên quan	6.928.779.063

**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**

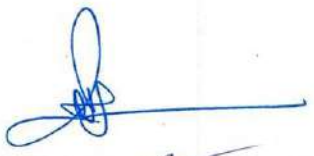
<b>Bên liên quan</b>	<b>Nội dung nghiệp vụ</b>	<b>Số cuối kỳ VND</b>	<b>Số đầu kỳ VND</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 23) (Tiếp theo)</b>			
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc	Phải trả về thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản và chi phí lãi vay	Không còn là bên liên quan	6.042.615.209
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tài Phát	Phải trả tiền hợp đồng hợp tác đầu tư	Không còn là bên liên quan	38.557.053.917
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Phải trả về thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	Không còn là bên liên quan	6.209.016.369
<b>Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 23)</b>			
Công ty Cổ phần Marina 3	Phải trả tiền hợp đồng hợp tác đầu tư	-	<b>515.544.476.713</b>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 21)</b>			
Công ty Cổ phần KS Group	Chi phí lãi trái phiếu phải trả, phí hoa hồng chuyển nhượng trái phiếu	<b>43.364.819.918</b> 31.087.831.031	<b>240.949.910.544</b> 150.365.099.732
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Chi phí voucher	9.732.539.539	271.908.800
Công ty Cổ phần chứng khoán KS	Chi phí lãi trái phiếu phải trả, chi phí liên quan trái phiếu phát hành	2.176.520.548	82.656.311.047
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí voucher	271.908.800	110.560.498
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Chi phí vận hành	96.020.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư KS Finance	Phí hoa hồng chuyển nhượng trái phiếu	Không còn là bên liên quan	7.546.030.467
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 24)</b>			
Công ty Cổ phần KS Group	Mệnh giá trái phiếu	<b>493.511.400.000</b> 323.511.400.000	<b>3.281.000.000</b> -
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Mệnh giá trái phiếu	100.000.000.000	-
Công ty Cổ phần chứng khoán KS	Mệnh giá trái phiếu	70.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc	Vay ngắn hạn	Không còn là bên liên quan	3.281.000.000
<b>Vay dài hạn (Thuyết minh số 24)</b>			
Công ty Cổ phần KS Group	Mệnh giá trái phiếu	<b>1.150.627.200.000</b> 874.024.400.000	<b>5.050.337.400.000</b> 3.653.426.500.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Mệnh giá trái phiếu	276.602.800.000	-
Công ty Cổ phần chứng khoán KS	Mệnh giá trái phiếu	-	148.300.000.000
Công ty Cổ phần KSInvest	Vay dài hạn	Không còn là bên liên quan	220.900.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	Mệnh giá trái phiếu	Không còn là bên liên quan	1.027.710.900.000





- (i) Phản ánh các 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 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 đã 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 bổ sung với thời hạn vay 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 thanh toán khoản vay đến ngày đáo hạn của khoản vay bổ sung. Ngày 30 tháng 9 năm 2022, công ty đã ký phụ lục số 03 với Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ và Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa để quy định lại lịch trả nợ, theo đó gia hạn đợt trả nợ cuối cùng của cả hai công ty đến ngày 31 tháng 12 năm 2023. Trong kỳ, công ty đã ký phụ lục số 04 và 05 với Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa, phụ lục số 04 và 05 với Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ gia hạn thời hạn khoản vay đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 và điều chỉnh lãi suất khoản vay còn 8%/năm bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2023.

**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>4.479.126.765</b>	<b>4.502.735.599</b>
Bà Đỗ Thị Định	1.289.200.323	1.338.612.182
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	1.387.664.448	1.250.218.161
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	1.333.151.627	1.236.457.014
Bà Hoàng Thị Thanh Hải	378.207.868	Chưa là thành viên Ban Tổng Giám đốc
Ông Phan Ích Long	90.902.499	Chưa là thành viên Ban Tổng Giám đốc
Ông Bùi Văn Tư	Không còn là thành viên Ban Tổng Giám đốc	677.448.242
<b>Thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát</b>	<b>410.806.000</b>	<b>480.000.000</b>
Ông Đỗ Anh Tuấn	120.000.000	120.000.000
Bà Đỗ Thị Định	60.000.000	60.000.000
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	60.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Xuân Anh	60.000.000	60.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Thủy	60.000.000	60.000.000
Ông Trần Đăng Khoa	30.000.000	30.000.000
Ông Nguyễn Việt Hải	13.871.000	Chưa là thành viên Hội đồng Quản trị
Bà Lê Thị Thu Giang	6.935.000	Chưa là thành viên Ban Kiểm soát
Ông Lương Thành Long	Không còn là thành viên Hội đồng Quản trị	60.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Anh	Không còn là thành viên Ban Kiểm soát	30.000.000
	<b>4.889.932.765</b>	<b>4.982.735.599</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 2023