

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Quý 2 năm 2022**

---

Tháng 07 năm 2022

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

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

---

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	4 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 47

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

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

---

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là "Công ty mẹ") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty mẹ và các công ty con (gọi tắt là "Công ty") cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2022.

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

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

**Hội đồng Quản trị:**

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

**Ban Tổng Giám đốc:**

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

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

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

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

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng 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 tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Đỗ Thị Định**  
**Tổng Giám đốc**

Ngày 29 tháng 07 năm 2022

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022

Đơn vị: VND

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/6/2022	Tại ngày 01/01/2022
<b>A.</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>7.160.343.909.041</b>	<b>4.743.269.209.727</b>
<b>I.</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>313.773.935.492</b>	<b>168.620.224.209</b>
1.	Tiền	111		158.773.935.492	168.620.224.209
2.	Các khoản tương đương tiền	112		155.000.000.000	-
<b>II.</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>36.445.200.154</b>	<b>-</b>
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	15	36.445.200.154	-
<b>III.</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>4.670.559.876.978</b>	<b>3.385.115.383.083</b>
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	279.887.768.368	193.286.824.797
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	140.936.691.021	12.880.911.753
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	2.474.846.500.000	1.695.092.500.000
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	8	1.774.888.917.589	1.483.855.146.533
<b>IV.</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>9</b>	<b>2.068.296.303.334</b>	<b>1.146.388.288.208</b>
1.	Hàng tồn kho	141		2.068.440.668.768	1.146.882.611.536
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(144.365.434)	(494.323.328)
<b>V.</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>71.268.593.083</b>	<b>43.145.314.227</b>
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	37.894.639.810	40.488.280.024
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		13.233.221.067	-
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	18	20.140.732.206	2.657.034.203

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022

Đơn vị: VND


TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/6/2022	Tại ngày 01/01/2022
<b>B.</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>12.107.150.184.771</b>	<b>5.009.911.489.526</b>
<b>I.</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>4.479.000.000.000</b>	<b>3.730.000.000.000</b>
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	7	4.079.000.000.000	3.730.000.000.000
2.	Phải thu dài hạn khác	216	8	400.000.000.000	-
<b>II.</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>480.364.406.625</b>	<b>472.657.941.226</b>
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	11	469.166.246.631	461.759.781.230
	- Nguyên giá	222		544.144.072.987	516.239.689.350
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(74.977.826.356)	(54.479.908.120)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	12	11.198.159.994	10.898.159.996
	- Nguyên giá	228		12.698.160.000	11.698.160.000
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.500.000.006)	(800.000.004)
<b>III.</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>13</b>	<b>84.150.678.239</b>	<b>85.348.552.872</b>
	- Nguyên giá	231		582.007.560.868	124.217.486.287
	- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(497.856.882.629)	(38.868.933.415)
<b>IV.</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>170.734.322.238</b>	<b>158.297.143.107</b>
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	170.734.322.238	158.297.143.107
<b>V.</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>15</b>	<b>6.889.566.560.420</b>	<b>563.587.990.491</b>
1.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		2.889.566.560.420	563.587.990.491
2.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		4.000.000.000.000	-
<b>VI.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3.334.217.249</b>	<b>19.861.830</b>
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	10	3.334.217.249	19.861.830
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>19.267.494.093.812</b>	<b>9.753.180.699.253</b>

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/6/2022	Tại ngày 01/01/2022
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>14.107.050.900.702</b>	<b>7.161.840.519.755</b>
<b>VII. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>6.377.065.202.371</b>	<b>3.712.568.053.284</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	718.257.407.004	482.650.164.441
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	1.244.500.230.104	1.379.303.398.298
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	73.844.020.916	161.162.757.649
4. Phải trả người lao động	314		8.533.688.886	9.238.470.642
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	941.202.817.724	687.116.520.133
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	20	17.580.977.989	15.842.904.834
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	21	2.210.955.557.142	413.467.043.545
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	1.162.190.502.606	563.786.793.742
<b>VIII. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>7.729.985.698.331</b>	<b>3.449.272.466.471</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333		15.321.869.422	12.491.035.036
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	20	6.750.041.255	8.692.427.985
3. Phải trả dài hạn khác	337		1.125.142.500	-
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22	7.704.282.440.501	3.425.648.671.580
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342		2.506.204.653	2.440.331.870
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>5.160.443.193.110</b>	<b>2.591.340.179.498</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>23</b>	<b>5.160.443.193.110</b>	<b>2.591.340.179.498</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.750.000.000.000	2.500.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.750.000.000.000	2.500.000.000.000
1. Thặng dư vốn cổ phần	412		(320.509.091)	-
2. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(814.413.065.730)	(791.955.590.152)
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.013.628.445.522	863.794.699.897
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		863.794.699.897	624.305.528.529
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		149.833.745.625	239.489.171.368
4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		1.211.548.322.409	19.501.069.753
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>19.267.494.093.812</b>	<b>9.753.180.699.253</b>

  
 Đỗ Ngọc Anh  
 Người lập biểu

  
 Nguyễn Thị Phương Loan  
 Kế toán trưởng

  
 CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES  
 THANH PHỐ HÀ NỘI  
 Đỗ Thị Định  
 Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 07 năm 2022

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

Quý 2 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 2/2022	Quý 2/2021	Lũy kế kỳ này	Lũy kế kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25	130.889.976.495	614.243.326.682	218.767.195.394	989.868.631.432
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		130.889.976.495	614.243.326.682	218.767.195.394	989.868.631.432
4. Giá vốn hàng bán	11	26	88.293.229.646	381.979.725.869	152.782.991.978	633.999.536.824
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		42.596.746.849	232.263.600.813	65.984.203.416	355.869.094.608
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	450.145.968.114	246.897.358.468	650.413.239.090	362.163.877.470
7. Chi phí tài chính	22	28	261.998.559.207	245.158.045.237	399.635.464.135	378.128.331.714
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		177.548.958.525	-	276.495.954.809	317.419.325.158
8. Lãi/lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		5.846.266.680	6.882.317.377	9.096.997.396	1.613.994.676
9. Chi phí bán hàng	25	29	23.945.967.901	51.430.300.006	29.557.328.898	89.802.644.378
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	50.735.762.131	28.999.225.172	62.914.827.140	51.420.218.978
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		161.908.692.404	160.455.706.243	233.386.819.728	200.295.771.684
12. Thu nhập khác	31		507.176.961	531.982.723	989.723.913	1.172.510.107
13. Chi phí khác	32	30	33.745.364.418	10.485.041.331	38.274.504.983	16.159.063.836
14. Lỗ khác (40=31-32)	40		(33.238.187.457)	(9.953.058.608)	(37.284.781.070)	(14.986.553.729)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		128.670.504.947	150.502.647.635	196.102.038.658	185.309.217.955
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	31	29.372.782.888	32.487.358.844	43.502.538.875	40.757.408.847
17. Thu nhập thuế thu nhập	52		-	644.615.880	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		99.297.722.059	117.370.672.911	152.599.499.783	144.551.809.108
Trong đó:						
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		99.250.833.074	100.148.487.939	149.833.745.625	122.484.457.572
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		46.888.985	17.222.184.972	2.765.754.158	22.067.351.536
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	32	277	401	419	327



Đỗ Ngọc Anh  
 Người lập biểu


Nguyễn Thị Phương Loan  
 Kế toán trưởng

Đỗ Thị Định  
 Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 07 năm 2022



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

Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế kỳ này	Lũy kế kỳ trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	196.102.038.658	185.309.217.955
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu	02	12.769.848.388	12.153.161.146
Các khoản dự phòng	03	(284.085.111)	3.414.767.622
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(650.658.148.566)	(363.774.942.785)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06	276.495.954.809	371.517.175.418
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(165.574.391.822)	208.619.379.356
Thay đổi các khoản phải thu	09	495.459.953.361	57.660.707.328
Thay đổi hàng tồn kho	10	50.551.693.327	499.472.383.748
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải	11	(701.712.752.337)	(853.182.407.497)
Thay đổi chi phí trả trước	12	1.013.107.134	58.470.608.195
Tăng chứng khoán kinh doanh	13	(147.165.476.000)	-
Tiền lãi vay đã trả	14	(364.798.576.448)	(208.634.105.124)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(49.372.089.905)	(129.883.729.620)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(881.598.532.690)	(367.477.163.614)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản	21	(513.818.164.540)	(27.895.595.874)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(379.000.000.000)	(3.381.600.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	280.694.000.000	310.068.871.095
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.423.676.207.948)	-
5. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	656.445.990.326	133.162.790.657
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	692.304.426.362	141.665.494.267
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(687.049.955.800)	(2.824.598.439.855)

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

Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế kỳ này	Lũy kế kỳ trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận	31	1.249.679.490.909	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	1.315.975.000.000	3.552.298.832.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(851.852.291.136)	(398.211.709.986)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>1.713.802.199.773</b>	<b>3.154.087.122.014</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b> <b>(50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>145.153.711.283</b>	<b>(37.988.481.455)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>168.620.224.209</b>	<b>72.423.630.538</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b> <b>(70=50+60)</b>	<b>70</b>	<b>313.773.935.492</b>	<b>34.435.149.083</b>

Đỗ Ngọc Anh  
Người lập biểu

Nguyễn Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng

Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 07 năm 2022

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

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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

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

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****Hình thức sở hữu vốn**

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

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 là 269 người.

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

Công ty hoạt động trong ngành bất động sản.

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

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

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

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

**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 06 năm 2022 như sau:

STT	Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động chính
<b>Công ty con trực tiếp</b>					
1.	Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Tầng 11, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam	100,00%	100,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Số 83A Lý Thường Kiệt, phường Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	97,00%	97,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3.	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Số 50A, ngách 6/6, ngõ 6, phố Đội Nhân - Phường Cống Vị - Quận Ba Đình - Hà Nội	51,300%	51,300%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
<b>Công ty con gián tiếp</b>					
4.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam	94,00%	94,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5.	Công ty Cổ phần Sunshine AM	Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam	44,60%	64,35%	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất

**Công ty liên kết**

Thông tin chi tiết về công ty liên kết của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 như sau:

STT	Tên công ty liên kết gián tiếp	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động chính
1.	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
2.	Công ty Cổ phần Bảo Tín Sơn Tùng	Tầng 11, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	17,96%	35,00%	Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác
3.	Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Tầng 9, toà nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	17,96%	35,00%	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
4.	Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Quân Anh Mỹ Đình	Tầng 4, Tòa nhà hỗn hợp AZ Sky, Lô A1/CN1, Phố Trần Diên, Khu đô thị Mới Định Công, P. Định Công, Q. Hoàng Mai, TP. Hà Nội	17,84%	40,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê
5.	Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Tầng 9, toà nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	19,25%	43,16%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê

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

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

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

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

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

#### **Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.  
Báo cáo được lập cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022.

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

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

#### **Ước tính kế toán**

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty mẹ kiểm soát (các công ty con) được lập cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2022. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

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

**Tiền và tương đương tiền**

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

**Các khoản đầu tư tài chính**

**Các khoản cho vay**

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

### **Nợ phải thu**

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

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

### **Hàng tồn kho**

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

<b>STT</b>	<b>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")	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")	Lô đất I.A.23, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, phường Đông Ngạc và phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (Công ty con gián tiếp của Công ty)
3.	Dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại thuộc dự án Khách sạn, dịch vụ thương mại và nhà Sunshine Palace tại lô đất C2/CN3, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội (dự án "Sunshine Palace")	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")	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	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)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

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

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

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

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

#### **Các khoản trả trước**



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

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

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

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

#### **Trái phiếu phát hành**

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

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

#### **Các khoản dự phòng phải trả**

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

#### **Ghi nhận doanh thu**

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

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

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

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

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

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

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

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

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

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

#### ***Chi phí đi vay***

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

#### ***Thuế***

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm

khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022, các công ty con của Công ty có các khoản lỗ có thể được mang sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong thời hạn 5 năm. Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế này do không chắc chắn về lợi nhuận trong tương lai.

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

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

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

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

#### **4. TIỀN**

	<u>Tại ngày</u> <b>30/06/2022</b>	<u>Tại ngày</u> <b>01/01/2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	29.417.094.125	6.641.264.197
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	129.356.841.367	161.978.960.012
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>155.000.000.000</u>	-
	<u><b>313.773.935.492</b></u>	<u><b>168.620.224.209</b></u>

(\*) Thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 1 tháng, lãi suất 2,95%/năm

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 30/06/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	279.887.768.368	193.286.824.797
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	269.454.389.877	193.070.915.027
- Dự án Sunshine City	127.601.027.260	162.824.949.673
- Dự án Sunshine Center	32.745.250.958	30.245.965.354
- Dự án Sunshine Palace	14.797.683.997	-
- Dự án Sunshine Garden	94.310.427.662	-
Phải thu về cho thuê căn hộ và sàn thương mại	8.907.485.169	-
Khác	1.525.893.322	215.909.770
	<b>279.887.768.368</b>	<b>193.286.824.797</b>
Trong đó phải thu ngắn hạn với bên liên quan	5.990.697.671	-

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/06/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
Trả trước cho người bán	140.936.691.021	12.880.911.753
Công ty TNHH Thiết kế đầu tư xây dựng Green house (i)	115.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Cơ điện Fugytech	3.250.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Hoàng Sơn	1.622.471.928	-
Công ty TNHH Mai Trang	3.883.262.001	3.883.262.001
Công ty Cổ phần Liên Vũ	-	2.280.000.000
Công ty Cổ phần THH Decor	2.829.396.548	1.664.798.548
Khác	14.351.560.544	5.052.851.204
	<b>140.936.691.021</b>	<b>12.880.911.753</b>

- (i) Thể hiện khoản tạm ứng theo Hợp đồng Thiết kế - cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình số 01/2021/HĐTT/XL-GRN ký ngày 25 tháng 8 năm 2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La – công ty con của Công ty, và Công ty TNHH Thiết kế đầu tư xây dựng Green house để thực hiện các hạng mục liên quan tại dự án Nhà ở thấp tầng tại ô đất TT6-2 thuộc dự án TT6-2 Khu chức năng đô thị Tây Tựu, Phường Tây Tựu, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Tại ngày 30/06/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
<b>a. Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		
<b>a.1 Đối tượng khác không là bên liên quan</b>	<b>313.386.000.000</b>	-
Công ty TNHH Thiết kế Đầu tư Xây dựng Green House (i)	130.636.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (ii)	182.750.000.000	-
<b>a.2 Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</b>	<b>2.161.460.500.000</b>	<b>1.695.092.500.000</b>
	<b>2.474.846.500.000</b>	<b>1.695.092.500.000</b>
<b>b. Phải thu về cho vay dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (iii)	3.300.000.000.000	3.300.000.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt (iv)	349.000.000.000	-
<b>Phải thu về cho vay dài hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</b>	<b>430.000.000.000</b>	<b>430.000.000.000</b>
	<b>4.079.000.000.000</b>	<b>3.730.000.000.000</b>

- (i) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - Công ty con của Công ty với Công ty TNHH Thiết kế Đầu tư Xây dựng Green House với thời hạn 36 tháng bắt đầu từ ngày 25 tháng 5 năm 2020. Lãi suất trong hạn của khoản cho vay là 2%/năm và tăng lên thành 8%/năm sau thời gian đáo hạn. Khoản cho vay này được quyền ưu tiên chuyển đổi thành vốn góp khi có thỏa thuận của hai bên sau khi đáo hạn.
- (ii) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Sunshine AM - Công ty con gián tiếp của Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT với thời hạn 12 tháng bắt đầu từ ngày 16 tháng 10 năm 2021. Lãi suất trong hạn áp dụng là 13,5% và sửa đổi theo phụ lục điều chỉnh còn 5%/năm từ ngày 01 tháng 01 năm 2022.
- (iii) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - Công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT với hạn mức tối đa là 3.300.000.000.000 VND và phụ lục số 01 về việc sửa đổi lãi suất khoản vay. Lãi suất vay trong hạn là 17,5%/năm với thời hạn vay quy định theo từng nhóm vay, nhưng không vượt quá 5 năm từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên của nhóm vay. Nợ gốc được thanh toán trước hoặc tại ngày đáo hạn nhóm vay; hoặc được bù trừ nghĩa vụ thực hiện quyền mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT hoặc quyền mua toàn bộ phần vốn góp vào Công ty TNHH Đầu tư Big Gain của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT.
- (iv) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La - Công ty con của Công ty với Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt với thời hạn 12 tháng tính từ ngày 12 tháng 3 năm 2022. Lãi suất trong hạn áp dụng cho khoản vay là 10%/năm.

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Tại ngày 30/06/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
<b>a. Phải thu ngắn hạn khác không là bên liên quan</b>	<b>729.234.399.412</b>	<b>1.009.621.235.500</b>
Ông Đỗ Văn Trung (i)	481.425.753.425	458.800.000.000
- Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	458.800.000.000	458.800.000.000
- Lãi phát sinh từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	22.625.753.425	-
Lãi dự thu từ cho vay, đầu tư trái phiếu	86.804.916.313	355.821.952.053
Công ty TNHH Mai Trang (ii)	37.321.780.802	126.666.420.775
Phải thu về hợp tác đầu tư (iii)	120.000.638.000	47.206.208.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc	-	20.000.000.000
Khác	3.681.310.872	1.126.654.672
<b>b. Phải thu khác các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</b>	<b>1.045.654.518.177</b>	<b>474.233.911.033</b>
	<b>1.774.888.917.589</b>	<b>1.483.855.146.533</b>

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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

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

Trong kỳ, Công ty thực hiện tính lãi đối với khoản đặt các khoản đặt cọc mua cổ phần trên do thời gian thực hiện kéo dài.

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

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

9. HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 30/06/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	1.920.135.716.374	(144.365.434)	1.146.714.273.954	(494.323.328)
Thành phẩm bất động sản	147.493.134.812	-	-	-
Hàng hóa	811.817.582	-	168.337.582	-
	<b>2.068.440.668.768</b>	<b>(144.365.434)</b>	<b>1.146.882.611.536</b>	<b>(494.323.328)</b>

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

	Tại ngày 30/06/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
Dự án Sunshine City	786.637.874.985	850.442.304.232
Dự án Sunshine Center	244.752.357.903	296.271.969.722
Dự án Sunshine Palace	31.041.586.962	-
Dự án Sunshine Garden	482.951.347.924	-
Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long	311.597.819.508	-
Dự án khác	63.154.729.092	-
	<b>1.920.135.716.374</b>	<b>1.146.714.273.954</b>

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại ngày 30/06/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	18.228.362.203	21.168.167.584
Chi phí phát hành trái phiếu (ii)	8.384.464.680	7.933.586.956
Chi phí hoa hồng đại lý và thưởng bán hàng (i)	6.559.377.627	9.901.780.395
Chi phí khác	4.722.435.300	1.484.745.089
	<b>37.894.639.810</b>	<b>40.488.280.024</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Các chi phí trả trước khác	3.334.217.249	19.861.830
	<b>3.334.217.249</b>	<b>19.861.830</b>

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

(ii) Chi phí phát hành trái phiếu phản ánh các khoản phí quản lý tài sản đảm bảo, phí đại diện người sở hữu trái phiếu và phí lưu ký bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán KS cho các gói trái phiếu dài hạn Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình và Công ty Cổ phần Sunshine AM – các Công ty con của Công ty đã phát hành.



11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tổng
	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Tại ngày 01/01/2022	438.706.669.714	77.294.171.454	238.848.182	516.239.689.350
Mua trong năm	-	15.257.500.000	-	15.257.500.000
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	12.350.356.364	296.527.273	12.646.883.637
Tại ngày 30/06/2022	438.706.669.714	104.902.027.818	535.375.455	544.144.072.987
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Tại ngày 01/01/2022	16.306.819.510	37.934.240.428	238.848.182	54.479.908.120
Trích khấu hao trong kỳ	6.256.226.710	4.541.999.122	1.757.576	10.799.983.408
Tăng do hợp nhất kinh doanh	11.011.424	9.422.032.495	264.890.909	9.697.934.828
Tại ngày 30/06/2022	22.574.057.644	51.898.272.045	505.496.667	74.977.826.356
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày 01/01/2022	422.399.850.204	39.359.931.026	-	461.759.781.230
Tại ngày 30/06/2022	416.132.612.070	53.003.755.773	29.878.788	469.166.246.631

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng
	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2022	7.698.160.000	4.000.000.000	11.698.160.000
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	1.000.000.000	1.000.000.000
Tại ngày 30/06/2022	7.698.160.000	5.000.000.000	12.698.160.000
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Tại ngày 01/01/2022	-	800.000.004	800.000.004
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	266.666.667	266.666.667
Khấu hao trong kỳ	-	433.333.335	433.333.335
Tại ngày 30/06/2022	-	1.500.000.006	1.500.000.006
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 01/01/2022	7.698.160.000	3.199.999.996	10.898.159.996
Tại ngày 30/06/2022	7.698.160.000	3.499.999.994	11.198.159.994

13. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tài sản khác	Tổng
	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2022	122.384.000.832	1.833.485.455	124.217.486.287
Tăng do hợp nhất kinh doanh	457.790.074.581	-	457.790.074.581
<b>Tại ngày 30/06/2022</b>	<b>580.174.075.413</b>	<b>1.833.485.455</b>	<b>582.007.560.868</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Tại ngày 01/01/2022	38.145.572.833	723.360.582	38.868.933.415
Tăng do hợp nhất kinh doanh	457.790.074.581	-	457.790.074.581
Trích khấu hao trong kỳ	985.573.336	212.301.297	1.197.874.633
<b>Tại ngày 30/06/2022</b>	<b>496.921.220.750</b>	<b>935.661.879</b>	<b>497.856.882.629</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 01/01/2022	84.238.427.999	1.110.124.873	85.348.552.872
<b>Tại ngày 30/06/2022</b>	<b>83.252.854.663</b>	<b>897.823.576</b>	<b>84.150.678.239</b>

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 06 năm 2022 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Tại ngày 30/06/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
Dự án Sunshine City	80.773.821.824	80.773.821.824
Dự án Sunshine Center	89.960.500.414	77.523.321.283
	<b>170.734.322.238</b>	<b>158.297.143.107</b>

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

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Tại ngày 30/06/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	VND Giá gốc	VND Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	VND Giá gốc	VND Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở
<b>a. Đầu tư vào công ty liên kết</b>				
Công ty Cổ phần Thiên Hải	1.445.000.000.000	1.444.811.272.640	-	-
Công ty Cổ phần Bảo Tín Sơn Tùng	105.000.000.000	104.999.867.232	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Quân Anh Mỹ Đình	80.000.000.000	80.022.193.175	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	1.078.947.400.000	1.079.825.363.954	-	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	175.000.000.000	179.907.863.419	-	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	-	-	542.980.000.000	563.587.990.491
	<b>2.883.947.400.000</b>	<b>2.889.566.560.420</b>	<b>542.980.000.000</b>	<b>563.587.990.491</b>
<b>b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>				
	Tại ngày 30/06/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	VND Giá gốc	VND Giá trị ghi số	VND Giá gốc	VND Giá trị ghi số
<b>Ngắn hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn	36.445.200.154	36.445.200.154	-	-
	<b>36.445.200.154</b>	<b>36.445.200.154</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Dài hạn</b>				
<b>Cổ phần ưu đãi cổ tức</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000	-	-
	<b>4.000.000.000.000</b>	<b>4.000.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/06/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ
<b>a. Phải trả người bán ngắn hạn không là bên liên quan</b>	<b>144.264.248.962</b>	<b>144.264.248.962</b>	<b>53.713.096.774</b>	<b>53.713.096.774</b>
Công ty Cổ phần HASKY	16.370.645.922	16.370.645.922	16.370.645.922	16.370.645.922
Công ty Cổ phần Vimeco	-	-	16.635.028.600	16.635.028.600
Công ty Cổ phần DSEATECH GROUP	16.283.263.259	16.283.263.259	-	-
Công ty cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	12.280.199.748	12.280.199.748	-	-
Tập đoàn Thang máy thiết bị Thăng Long	9.250.900.000	9.250.900.000	9.250.240.000	9.250.240.000
Công ty CP xây dựng và công nghiệp NSN	8.140.605.138	8.140.605.138	-	-
Công ty Cổ phần Phú Thành	6.121.901.084	6.121.901.084	6.267.118.978	6.267.118.978
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG & THƯƠNG MẠI DOOSAN	6.079.212.892	6.079.212.892	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Phát triển Xây dựng và Thiết bị Phòng cháy chữa cháy	-	-	2.777.357.490	2.777.357.490
Các đối tượng khác	69.737.520.919	69.737.520.919	2.412.705.784	2.412.705.784
<b>b. Phải trả người bán ngắn hạn là bên liên quan (Thuyết minh số 33)</b>	<b>573.993.158.042</b>	<b>573.993.158.042</b>	<b>428.937.067.667</b>	<b>428.937.067.667</b>
	<b>718.257.407.004</b>	<b>718.257.407.004</b>	<b>482.650.164.441</b>	<b>482.650.164.441</b>

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 chủ yếu bao gồm các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản thuộc các dự án của Công ty và các công ty con. Chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
Dự án Sunshine City	1.121.283.827.870	1.248.909.628.388
Dự án Sunshine Center	98.559.689.708	130.393.769.910
Dự án Sunshine Palace	7.419.165.040	-
Dự án Sunshine Garden	17.237.547.486	-
	<b>1.244.500.230.104</b>	<b>1.379.303.398.298</b>

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

	Tại ngày		Số phải nộp/ thu trong kỳ	Số đã thực nộp/ bù trừ trong kỳ	Giảm do thoái đầu tư	Tại ngày
	01/01/2022	Tăng do hợp nhất				
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Các khoản phải thu</b>						
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	2.657.034.203	16.363.794.705	723.759.866	-	-	19.744.588.774
Thuế thu nhập cá nhân	-	133.011.023	412.204.450	132.593.620	361.797.146	50.824.707
Thuế khác	-	1.111.995.102	3.802.632.770	4.569.309.147	-	345.318.725
	<b>2.657.034.203</b>	<b>17.608.800.830</b>	<b>4.938.597.086</b>	<b>4.701.902.767</b>	<b>361.797.146</b>	<b>20.140.732.206</b>
<b>Các khoản phải nộp</b>						
Thuế giá trị gia tăng	87.531.733.759	118.662.380	7.813.499.798	95.268.097.010	-	195.798.927
Thuế thu nhập doanh nghiệp	73.016.246.056	4.379.393.299	42.778.779.009	49.372.089.905	-	70.802.328.459
Thuế thu nhập cá nhân	138.191.026	296.074.713	7.426.711.120	5.958.803.795	361.797.146	1.540.375.918
Các loại thuế khác, khoản khác phải trả Nhà nước	476.586.808	52.273.885	6.146.808.326	5.370.151.407	-	1.305.517.612
	<b>161.162.757.649</b>	<b>4.846.404.277</b>	<b>64.165.798.253</b>	<b>155.969.142.117</b>	<b>361.797.146</b>	<b>73.844.020.916</b>

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại ngày 30/06/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	490.066.863.588	364.576.456.920
Trích trước chi phí lãi vay và lãi trái phiếu phải trả	396.447.084.141	265.744.443.399
Trích trước chi phí liên quan tới phát hành trái phiếu	3.385.059.000	-
Trích trước giá trị tạm tăng tài sản cố định và bất động sản đầu tư	30.152.086.177	30.279.691.044
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	842.440.225	4.179.167.960
Chi phí thưởng khác cho khách hàng	6.520.000.000	8.940.000.000
Chi phí phải trả khác	13.789.284.593	13.396.760.810
	<b>941.202.817.724</b>	<b>687.116.520.133</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Tiền thuê đất phải trả	11.125.470.728	12.491.035.036
Phải trả khác	4.196.398.694	-
	<b>15.321.869.422</b>	<b>12.491.035.036</b>
<b>Trong đó:</b>		
Chi phí phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	332.316.406.642	265.054.794.520

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Tại ngày	Tại ngày
	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	12.995.739.713	15.842.904.834
Doanh thu từ cho thuê căn hộ	4.585.238.276	-
	<b>17.580.977.989</b>	<b>15.842.904.834</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	6.750.041.255	8.692.427.985
	<b>6.750.041.255</b>	<b>8.692.427.985</b>

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Tại ngày 30/06/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
<b>a. Phải trả ngắn hạn khác không là bên liên quan</b>	<b>2.204.739.061.765</b>	<b>408.467.043.545</b>
Kinh phí bảo trì tòa nhà (i)	244.476.166.862	148.487.598.432
Phải trả do thanh lý hợp đồng mua bán bất động sản (ii)	236.360.976.089	21.770.071.253
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư (iii)	1.410.825.303.832	75.312.781.839
Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn (iv)	300.000.000.000	150.000.000.000
Nhận đặt cọc thuê căn hộ	2.010.863.209	-
Các khoản phải trả khác	11.065.751.773	12.896.592.021
<b>b. Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</b>	<b>6.216.495.377</b>	<b>5.000.000.000</b>
	<b>2.210.955.557.142</b>	<b>413.467.043.545</b>

- (i) Thể hiện khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao các dự án của Công ty và các Công ty con và được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà sau khi thành lập.
- (ii) Phản ánh khoản phải trả do thanh lý các hợp đồng với các khách hàng mua căn hộ thuộc các dự án Sunshine City, Sunshine Garden và Sunshine Palace tương ứng với số tiền khách hàng đã trả trước cho các hợp đồng mua bán căn hộ.
- (iii) Chủ yếu bao gồm số dư các khoản hợp tác kinh doanh và phần lợi nhuận chia sẻ phát sinh từ các hợp đồng hợp tác này giữa Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương và các bên hợp tác đầu tư liên quan tới dự án Hòn Rơm.
- (iv) Thể hiện khoản nhận đặt cọc theo hợp đồng thực hiện độc quyền môi giới cho dự án Sunshine Center và Sunshine Palace với Công ty Cổ phần Kinh doanh bất động sản S-Việt Nam.

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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

	Tại ngày 01/01/2022		Trong kỳ		Tại ngày 30/06/2022	
	VND	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	VND	Tăng	VND	Giảm
<b>22. VAY</b>						
<b>a. Vay ngắn hạn</b>						
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính (i)	524.242.008.742	524.242.008.742	1.315.975.000.000	3.281.000.000	682.807.506.136	1.160.690.502.606
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh (ii)	306.500.000.000	306.500.000.000	-	-	46.207.506.136	171.534.502.606
Công ty Cổ phần KSIInvest	-	-	242.500.000.000	-	21.600.000.000	220.900.000.000
Công ty TNHH Đầu tư River City 2	-	-	473.475.000.000	-	-	473.475.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Đại Phát Lộc	-	-	-	3.281.000.000	-	3.281.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và kinh doanh BĐS Việt Nam	-	-	600.000.000.000	-	600.000.000.000	-
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>						
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính (i)	39.544.785.000	39.544.785.000	-	-	38.044.785.000	1.500.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm	3.750.000.000	3.750.000.000	-	-	2.250.000.000	1.500.000.000
	<b>563.786.793.742</b>	<b>563.786.793.742</b>	<b>1.315.975.000.000</b>	<b>3.281.000.000</b>	<b>720.852.291.136</b>	<b>1.162.190.502.606</b>

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

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

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



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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

	Tại ngày 01/01/2022		Trong kỳ		Tại ngày 30/06/2022	
	VND	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	VND	Tăng	VND	Giảm
<b>b. Vay dài hạn</b>						
<b>Vay dài hạn</b>						
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh	170.544.785.000		-	-	169.044.785.000	1.500.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (i)	131.000.000.000		-	-	131.000.000.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm (ii)	35.794.785.000		-	-	35.794.785.000	-
Trái phiếu dài hạn (iii)	3.294.648.671.580		1.754.552.798	4.407.879.216.123	-	1.500.000.000
<b>Trong đó:</b>						
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	39.544.785.000					1.500.000.000
- Số phải trả sau 12 tháng	3.425.648.671.580		1.754.552.798	4.407.879.216.123	169.044.785.000	7.704.282.440.501

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

(ii) Thể hiện khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – Công ty con của Công ty tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Thiêm theo hợp đồng số 409/2018/HDCVDADT/NHCT903-XUANDINH ngày 17 tháng 10 năm 2018 để đầu tư mua phương tiện vận tải phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay cho các khoản vay 48 tháng. Lãi suất là 10,5%/năm. Gốc và lãi được thanh toán hàng tháng, khoản vay cuối cùng được thanh toán vào ngày 18 tháng 10 năm 2022. Khoản vay được đảm bảo bởi phương tiện vận tải của Công ty con (như trình bày ở Thuyết minh số 12).

(iii) Trái phiếu phát hành tại 30 tháng 6 năm 2022 bao gồm các khoản:

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

- Ba khoản trái phiếu dài hạn do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh ("Xuân Đỉnh") – Công ty con gián tiếp của Công ty phát hành cho đơn vị phát hành chia làm 3 gói với kỳ hạn và giá trị phát hành khác nhau, đại lý phát hành trái phiếu là Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động và phục vụ hoạt động kinh doanh. Các khoản trái phiếu được đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến trái phiếu bằng toàn bộ quyền thu, quyền mua cổ phần và quyền mua phần vốn góp của Công ty con phát hành phát sinh từ hợp đồng cho vay và đầu tư số 01/HĐĐT/XB-DAT ngày 24 tháng 3 năm 2021 và phụ lục đi kèm giữa Công ty con và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT. Trái phiếu có kỳ hạn từ 36 đến 60 tháng. Gốc trái phiếu được hoàn trả vào thời điểm đáo hạn. Lãi trái phiếu được trả định năm mỗi 12 tháng.
- Năm khoản trái phiếu dài hạn do Công ty Cổ phần Sunshine AM ("Sunshine AM") – Công ty con gián tiếp của Công ty phát hành với đơn vị phát hành là Công ty Cổ phần Chứng khoán KS, đại lý phát hành trái phiếu là Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình.
- Thông tin chi tiết về khoản trái phiếu phát hành như sau:

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

	Tại ngày 30/06/2022			Tại ngày 01/01/2022		
	Giá trị	Lãi suất	VND Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	VND Kỳ hạn
<b>Gói 1</b>						
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá tại Xuân Đỉnh	1.000.000.000.000	10,3%	3 năm	1.000.000.000.000	11%	3 năm
Chi phí phát hành trái phiếu	(1.156.934.307)			(1.487.226.277)		
	<b>998.843.065.693</b>			<b>998.512.773.723</b>		
<b>Gói 2</b>						
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá tại Xuân Đỉnh	1.100.000.000.000	10,3%	4 năm	1.100.000.000.000	11%	4 năm
Chi phí phát hành trái phiếu	(1.525.393.566)			(1.797.946.612)		
	<b>1.098.474.606.434</b>			<b>1.098.202.053.388</b>		
<b>Gói 3</b>						
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá tại Xuân Đỉnh	1.200.000.000.000	10,3%	5 năm	1.200.000.000.000	11%	5 năm
Chi phí phát hành trái phiếu	(1.828.258.487)			(2.066.155.531)		
	<b>1.198.171.741.513</b>			<b>1.197.933.844.469</b>		

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

	Tại ngày 30/06/2022			Tại ngày 01/01/2022		
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn
<b>Gói 4</b>						
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá tại Sunshine AM	400.000.000.000	10,3%	5 năm			
Chi phí phát hành trái phiếu	(1.029.773.365)					
Phụ trội trái phiếu						
	<b>398.970.226.635</b>					
<b>Gói 5</b>						
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá tại Sunshine AM	1.000.000.000.000	10,3%	4 năm			
Chi phí phát hành trái phiếu	(1.525.174.073)					
Phụ trội trái phiếu	12.659.216.406					
	<b>1.011.134.042.333</b>					
<b>Gói 6</b>						
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá tại Sunshine AM	1.000.000.000.000	10,3%	4 năm			
Chi phí phát hành trái phiếu	(1.612.776.301)					
Phụ trội trái phiếu	1.988.711.991					
	<b>1.000.375.935.690</b>					
<b>Gói 7</b>						
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá tại Sunshine AM	1.000.000.000.000	10,3%	4 năm			
Chi phí phát hành trái phiếu	(2.122.052.165)					
Phụ trội trái phiếu	843.472.279					
	<b>998.721.420.114</b>					
<b>Gói 8</b>						
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá tại Sunshine AM	1.000.000.000.000	10,3%	4 năm			
Chi phí phát hành trái phiếu	(2.137.451.206)					
Phụ trội trái phiếu	1.728.853.296					
	<b>999.591.402.090</b>					
<b>Tổng</b>	<b>7.704.282.440.501</b>					

**23. 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 (l)		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		Lợi ích cổ đông không kiểm soát		Tổng cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2021	2.500.000.000.000	-	-	(791.955.590.152)	624.305.528.529	203.251.972.460	2.535.601.910.837					
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	298.307.865.461	24.430.403.200	322.738.268.661					
Tăng giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	(58.818.694.093)	(208.181.305.907)	(267.000.000.000)					
Tại ngày 31/12/2021	2.500.000.000.000	-	-	(791.955.590.152)	863.794.699.897	19.501.069.753	2.591.340.179.498					
Số dư đầu kỳ này	2.500.000.000.000	-	-	(791.955.590.152)	863.794.699.897	19.501.069.753	2.591.340.179.498					
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	149.833.745.625	2.765.754.158	152.599.499.783					
Tăng vốn trong kỳ	1.250.000.000.000	(320.509.091)	-	-	-	-	1.249.679.490.909					
Tăng do hợp nhất đồng kiểm soát	-	-	-	(22.457.475.578)	-	1.189.281.498.498	1.166.824.022.920					
Tại ngày 30/06/2022	3.750.000.000.000	(320.509.091)	(814.413.065.730)	1.013.628.445.522	1.211.548.322.409	5.160.443.193.110						

**Cổ phiếu**

	Tại ngày 30/06/2022	Tại ngày 01/01/2022
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	375.000.000	250.000.000
Cổ phiếu phổ thông	375.000.000	250.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	375.000.000	250.000.000
Cổ phiếu phổ thông	375.000.000	250.000.000

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

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

**Vốn điều lệ**

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 14 ngày 08 tháng 02 năm 2022, vốn điều lệ của Công ty là 3.750.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 2.500.000.000.000 VND). Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022, vốn điều lệ đã được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

	<b>Vốn đã góp</b>			
	<b>Tại ngày 30/06/2022</b>		<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	
	<b>VND</b>	<b>%</b>	<b>VND</b>	<b>%</b>
Ông Đỗ Anh Tuấn	2.437.500.000.000	65	1.625.000.000.000	65
Ông Đỗ Văn Trường	225.000.000.000	6	150.000.000.000	6
Cổ đông khác	1.087.500.000.000	29	725.000.000.000	29
	<b>3.750.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>2.500.000.000.000</b>	<b>100</b>

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty và các công ty con là kinh doanh bất động sản. Trong năm, Công ty và các công ty con không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào khác trọng yếu, theo đó, thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2022 đều liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản. Theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh. Công ty và các công ty con không có hoạt động kinh doanh nào khác ngoài lãnh thổ Việt Nam trong năm nay và năm trước; do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý.

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

	<b>Quý 2/2022</b>	<b>Quý 2/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động	115.014.529.973	604.135.952.734
Doanh thu dịch vụ quản lý	8.384.470.903	8.470.107.489
Doanh thu cho thuê diện tích sàn thương mại và tầng hầm	-	641.520.000
Doanh thu cho thuê căn hộ và sàn thương mại	4.730.555.910	-
Doanh thu khác	2.760.419.709	995.746.459
	<b>130.889.976.495</b>	<b>614.243.326.682</b>
<b>Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</b>	<b>1.734.884.799</b>	<b>1.783.603.491</b>

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

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

	<u>Quý 2/2022</u>	<u>Quý 2/2021</u>
	VND	VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	67.575.881.424	367.340.555.976
Giá vốn dịch vụ quản lý	7.907.309.948	6.988.019.339
Giá vốn cho thuê sàn Thương mại và hầm	3.722.263.546	4.236.382.932
Giá vốn cho thuê căn hộ và sàn thương mại	9.437.732.622	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho và dự phòng bảo hành sản phẩm	(349.957.894)	3.414.767.622
	<b><u>88.293.229.646</u></b>	<b><u>381.979.725.869</u></b>

**27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<u>Quý 2/2022</u>	<u>Quý 2/2021</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	375.839.484.313	188.845.361.616
Lãi đầu tư trái phiếu và phân bổ phụ trội trái phiếu	7.092.800.887	36.183.512.330
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	65.468.767.272	21.867.049.751
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.744.915.642	1.434.771
	<b><u>450.145.968.114</u></b>	<b><u>246.897.358.468</u></b>
<b>Trong đó: Doanh thu tài chính với các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</b>	<b>203.075.991.273</b>	<b>101.944.931.509</b>

**28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<u>Quý 2/2022</u>	<u>Quý 2/2021</u>
	VND	VND
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	177.548.958.525	197.152.370.189
Chi phí phát hành trái phiếu	75.392.115.980	44.604.699.574
Chi phí hợp tác đầu tư	8.106.115.780	-
Chi phí tài chính khác	951.368.922	3.400.975.474
	<b><u>261.998.559.207</u></b>	<b><u>245.158.045.237</u></b>
<b>Trong đó: Chi phí tài chính với các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</b>	<b>232.966.024.936</b>	<b>82.729.649.480</b>

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

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

	<u>Quý 2/2022</u>	<u>Quý 2/2021</u>
	VND	VND
<b>Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí thưởng, hoa hồng đại lý	5.021.316.931	27.616.001.781
Chi phí hỗ trợ lãi suất	3.105.998.803	18.917.301.659
Chi phí quảng cáo, quà tặng	12.987.881.409	3.062.764.444
Các khoản chi phí bán hàng khác	2.830.770.758	1.834.232.122
	<b><u>23.945.967.901</u></b>	<b><u>51.430.300.006</u></b>
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.086.724.471	22.888.194.994
Chi phí nhân viên	32.841.647.871	3.581.647.822
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.657.554.721	2.071.509.464
Các chi phí khác	3.149.835.068	457.872.892
	<b><u>50.735.762.131</u></b>	<b><u>28.999.225.172</u></b>

**30. CHI PHÍ KHÁC**

	<u>Quý 2/2022</u>	<u>Quý 2/2021</u>
	VND	VND
Chi phí phạt chậm nộp thuế	1.458.700.736	8.015.235.883
Chi phí hỗ trợ lãi suất các căn hộ đã thanh lý	3.260.897.019	2.180.210.605
Các chi phí phạt khác	19.136.332.880	-
Chi phí do thanh lý hợp đồng	162.947.730	110.450.121
Các khoản khác	9.726.486.053	179.144.722
	<b><u>33.745.364.418</u></b>	<b><u>10.485.041.331</u></b>

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

	<u>Quý 2/2022</u>	<u>Quý 2/2021</u>
	VND	VND
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	29.372.782.888	32.487.358.844
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	644.615.880
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b><u>29.372.782.888</u></b>	<b><u>33.131.974.724</u></b>



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

**32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	<u>Quý 2/2022</u>	<u>Quý 2/2021</u>
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	99.250.833.074	100.148.487.939
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	99.250.833.074	100.148.487.939
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân	357.734.807	250.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b><u>277</u></b>	<b><u>401</u></b>

Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 do Đại hội đồng Cổ đông Công ty chưa quyết định tỷ lệ trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2022 và năm 2021. Nếu Công ty trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, chỉ tiêu "Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông" có thể điều chỉnh giảm, dẫn đến việc "Lãi cơ bản trên cổ phiếu" giảm tương ứng.

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

**33. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

**Bên liên quan**

**Mối quan hệ**

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

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Quý 2/2022 VND	Quý 2/2021 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>1.734.884.799</b>	<b>1.783.603.491</b>
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu cho thuê sàn thương mại	-	1.262.694.400
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu cho thuê xe ô tô	194.444.444	190.909.091
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Doanh thu cho thuê mặt bằng	1.117.692.729	-
Công ty TNHH Café's Plus	Doanh thu cho thuê mặt bằng	257.747.627	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu cho thuê văn phòng	165.000.000	330.000.000
		<b>155.988.656.456</b>	<b>112.645.057.013</b>
<b>Mua hàng hóa và dịch vụ</b>			18.211.345.937
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	Chi phí liên quan đến phát hành trái phiếu	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	Mua trái phiếu có kỳ hạn	147.165.476.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance	Chi phí thuê sàn thương mại	70.336.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Chi phí vận hành tòa nhà	7.084.168.015	7.460.448.245
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí thiết kế nội thất	187.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thương	Chi phí mua quà tặng khách hàng	-	2.450.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn	688.067.441	1.576.605.014
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UNICLOUD	Chi phí thiết bị dự án và phần mềm	793.609.000	113.311.000
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Chi phí mua quà tặng khách hàng	-	1.050.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí thi công xây dựng dự án	-	79.560.186.817
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và giải trí ODE	Chi phí quảng cáo	-	2.223.160.000

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ		Quý 2/2022	Quý 2/2021
			VND	VND
<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>			<b>203.075.991.273</b>	<b>101.944.931.509</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine		Lãi đầu tư trái phiếu	-	32.909.589.042
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine		Lãi phát sinh từ đặt cọc mua cổ phần	22.191.780.822	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn		Lãi cho vay	1.175.769.863	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland		Lãi cho vay	2.658.143.466	-
Công ty TNHH kinh doanh dịch vụ Tài Phát		Lãi cho vay	442.493.014	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland		Lãi cho vay và hợp tác đầu tư	11.332.232.877	-
Công ty Cổ phần xây dựng Vpro		Lãi cho vay	1.423.972.603	-
Công ty Cổ phần Sunshine Cab		Cổ tức cổ phần ưu đãi	27.271.232.877	-
Công ty Cổ phần Sunshine Business		Cổ tức cổ phần ưu đãi	27.271.232.877	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc		Lãi cho vay và cổ tức ưu đãi	74.916.742.465	28.521.643.836
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa		Lãi cho vay	22.300.609.589	29.014.041.096
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ		Lãi cho vay	12.091.780.822	11.499.657.535
			<b>232.966.024.936</b>	<b>82.729.649.480</b>
<b>Chi phí tài chính</b>				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine		Chi phí lãi vay	-	59.212.328.767
Công ty Cổ phần Sao Anh Dương		Chi phí tạm tính từ Hợp đồng hợp tác đầu tư	-	6.385.084.932
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS		Chi phí phải trả liên quan đến trái phiếu	36.987.885.600	-
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance		Chi phí phải trả liên quan đến trái phiếu	2.425.533.087	-
Công ty Cổ phần KS Group		Chi phí lãi trái phiếu phát hành	82.731.205.482	16.400.728.931
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS		Chi phí lãi trái phiếu phát hành	80.244.748.858	-
Công ty Cổ phần KS Group		Chi phí hỗ trợ môi giới trái phiếu	30.532.785.388	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc		Chi phí lãi vay	43.866.521	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology		Chi phí lãi vay	-	731.506.850

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày 30/06/2022		Tại ngày 01/01/2022	
		VND	VND	VND	VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		<b>5.990.697.671</b>	-		-
Công ty TNHH Cafe's Plus	Phải thu cho thuê mặt bằng	1.310.442.677	-		-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải thu cho thuê mặt bằng	4.680.254.994	-		-
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		-	<b>213.229.466</b>		<b>213.229.466</b>
Công ty Cổ phần S-Decoro	Trả trước cho hợp đồng thi công	-	-		213.229.466
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>		<b>1.045.654.518.177</b>		<b>474.233.911.033</b>	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải thu từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	472.191.780.822		450.000.000.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Lãi dự thu từ cho vay	5.119.863.013		-	
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Lãi dự thu từ cho vay	7.296.302.161		-	
Công ty cổ phần Sunshine Cab	Dự thu cổ tức ưu đãi	93.501.369.862		-	
Công ty Cổ phần Sunshine Business	Dự thu cổ tức ưu đãi	87.376.164.382		-	
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi dự thu từ cho vay	48.081.164.385		24.030.479.453	
Công ty TNHH kinh doanh bất động sản Kinh Bắc	Dự thu cổ tức ưu đãi	246.297.863.013		-	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Lãi dự thu từ cho vay	5.000.252.053		-	
Công ty TNHH kinh doanh dịch vụ Tài Phát	Lãi dự thu từ cho vay	1.748.900.957		-	
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Lãi dự thu từ cho vay và hợp tác đầu tư	75.243.597.256		-	
Công ty Cổ phần xây dựng Vpro	Lãi dự thu từ cho vay	3.797.260.273		-	
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ	Phải thu từ chi hộ	-		203.431.580	
<b>Phải thu dài hạn khác</b>		<b>400.000.000.000</b>			
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Phải thu về hợp tác đầu tư	400.000.000.000			

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày 30/06/2022		Tại ngày 01/01/2022	
		VND	VND	VND	VND
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		<b>2.161.460.500.000</b>	<b>1.695.092.500.000</b>		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Phải thu về cho vay ngắn hạn	591.512.500.000	591.512.500.000		
Công ty Cổ phần Vinamincó Khánh Hòa	Phải thu về cho vay ngắn hạn	715.580.000.000	715.580.000.000		
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Phải thu về cho vay ngắn hạn	388.000.000.000	388.000.000.000		
Công ty Cổ phần Quản lý tài sản AMG	Phải thu về cho vay ngắn hạn	10.000.000.000	-		
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu về cho vay ngắn hạn	33.100.000.000	-		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu về cho vay ngắn hạn	52.400.000.000	-		
Công ty Cổ phần Xây dựng Vpro	Phải thu về cho vay ngắn hạn	165.000.000.000	-		
Công ty TNHH kinh doanh dịch vụ Tài Phát	Phải thu về cho vay ngắn hạn	18.990.000.000	-		
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Phải thu về cho vay ngắn hạn	186.877.000.000	-		
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.000.000	-		
<b>Phải thu về cho vay dài hạn</b>		<b>430.000.000.000</b>	<b>430.000.000.000</b>		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Phải thu về cho vay dài hạn	430.000.000.000	430.000.000.000		
<b>Cổ phần ưu đãi nắm giữ</b>		<b>4.000.000.000.000</b>	<b>-</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business	Cổ phần ưu đãi có thời hạn	1.000.000.000.000	-		
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Cổ phần ưu đãi có thời hạn	1.000.000.000.000	-		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Cổ phần ưu đãi có thời hạn	2.000.000.000.000	-		

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày 30/06/2022		Tại ngày 01/01/2022	
		VND		VND	
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		<b>573.993.158.042</b>	<b>428.937.067.667</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải trả chi phí thi công xây dựng và phí quản lý dự án	512.329.740.635	346.812.358.992		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án	8.632.496.487	29.869.917.200		
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải trả chi phí thi công xây dựng dự án	40.446.871.600	-		
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	Phải trả phí tiếp thị	7.469.969.582	-		
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải trả chi phí vận hành dự án	3.831.907.949	-		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UNICLOUD	Phải trả mua sắm thiết bị và phần mềm	280.991.289	-		
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn	27.927.385	103.184.999		
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Phải trả chi phí thi công xây dựng và phí	-	52.151.606.476		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	Phải trả chi phí dịch vụ hoa hồng, môi giới	973.253.115	-		
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>		<b>6.216.495.377</b>	<b>5.000.000.000</b>		
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải trả khác	6.619.008			
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ	Phải trả khác	860.000			
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Phải trả về hợp tác đầu tư	6.209.016.369			
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải trả từ hợp đồng bù trừ công nợ ba bên	-	5.000.000.000		
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		<b>332.316.406.642</b>	<b>265.054.794.520</b>		
Công ty Cổ phần KS Group	Phí hoa hồng chuyển nhượng trái phiếu	204.931.506	-		
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	Phí hoa hồng chuyển nhượng trái phiếu	4.230.910.952	-		
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	Chi phí lãi trái phiếu phát hành	253.054.016.237	-		
Công ty Cổ phần KS Group	Chi phí lãi trái phiếu phát hành	74.826.547.947	265.054.794.520		

Thu nhập, thù lao của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong kỳ:

	Quý 2/2022	Quý 2/2021
	VND	VND
<b>Thù lao Hội đồng quản trị</b>	<b>360.000.000</b>	-
Ông Đỗ Anh Tuấn	120.000.000	-
Bà Đỗ Thị Định	60.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	60.000.000	-
Ông Nguyễn Xuân Anh	60.000.000	-
Ông Lương Thành Long	60.000.000	-
<b>Thù lao Ban Kiểm Soát</b>	<b>120.000.000</b>	-
Bà Nguyễn Thị Thu Thủy	60.000.000	-
Ông Nguyễn Hoàng Anh	30.000.000	-
Ông Trần Đăng Khoa	30.000.000	-
<b>Thu nhập Ban Tổng Giám Đốc</b>	<b>2.203.593.970</b>	<b>1.058.296.609</b>
Bà Đỗ Thị Định	646.846.155	34.070.513
Ông Bùi Văn Tư	327.615.929	270.000.000
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	624.741.231	175.835.516
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	604.390.655	Chưa là thành viên Ban Tổng giám đốc
Bà Lê Thị Hoàng Phương	Không còn là thành viên Ban Tổng giám đốc	208.916.652
Bà Dương Thị Thu Hiền	Không còn là thành viên Ban Tổng giám đốc	150.000.000
Nguyễn Thủy Nguyên	Không còn là thành viên Ban Tổng giám đốc	219.473.928

Đỗ Ngọc Anh  
Người lập biểu

Nguyễn Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 07 năm 2022

CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
PHÁT  
TRIỂN  
SUNSHINE  
HOMES

Digitally signed by CÔNG TY CỔ  
PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE  
HOMES  
DN: C=VN, L=HÀ NỘI, CN=CÔNG  
TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN  
SUNSHINE HOMES,  
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=  
MST:0106784499,  
E=NGUYENVANCONGTTAK4@G  
MAIL.COM  
Reason: I am the author of this  
document  
Location: your signing location  
here  
Date: 2022.08.01 17:54:25+07'00'  
Foxit PDF Reader Version: 11.2.1