

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 2 Năm 2022

Tháng 7 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

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	6 - 7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	8 - 31

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") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho Quý 2 năm 2022.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị:

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

Ban Tổng Giám đốc:

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

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 riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ 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. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng 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. 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 riêng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



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 01-DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			Tại ngày 30/06/2022	Tại ngày 01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.700.977.574.965	1.551.243.207.916
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	191.403.169.000	87.347.705.462
1. Tiền	111		36.403.169.000	87.347.705.462
2. Các khoản tương đương tiền	112		155.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	30.000.000.000	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		30.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.131.556.150.887	1.150.877.805.357
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	32.853.481.611	30.461.875.124
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	11.279.599.301	12.647.838.093
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		5.000.000.000	5.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	1.082.423.069.975	1.102.768.092.140
IV. Hàng tồn kho	140		329.729.988.579	296.271.969.722
1. Hàng tồn kho	141	9	329.729.988.579	296.271.969.722
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		18.288.266.499	16.745.727.375
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	14.049.469.057	15.819.342.344
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.809.537.551	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17	1.429.259.891	926.385.031
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.885.076.761.084	2.638.424.426.025
I. Tài sản cố định	220		61.023.965.933	49.152.741.652
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	52.625.805.939	40.654.581.656
- Nguyên giá	222		86.128.741.532	70.871.241.532
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(33.502.935.593)	(30.216.659.876)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	8.398.159.994	8.498.159.996
- Nguyên giá	228		8.698.160.000	8.698.160.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(300.000.006)	(200.000.004)
II. Bất động sản đầu tư	230	13	56.511.818.925	57.298.363.090
- Nguyên giá	231		95.424.353.542	95.424.353.542
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(38.912.534.617)	(38.125.990.452)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		89.960.500.414	77.523.321.283
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	89.960.500.414	77.523.321.283
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	3.676.698.707.308	2.454.450.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		3.684.525.000.000	2.454.450.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(7.826.292.692)	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		881.768.504	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		881.768.504	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		5.586.054.336.049	4.189.667.633.941

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng 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 01-DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			Tại ngày 30/06/2022	Tại ngày 01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.194.913.405.045	1.092.089.871.435
I. Nợ ngắn hạn	310		1.190.291.968.782	960.218.976.143
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	50.935.667.098	135.312.528.223
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	98.559.689.708	130.393.769.910
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	17.404.286.031	40.453.482.139
4. Phải trả người lao động	314		7.676.564.140	8.843.000.505
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	85.129.489.004	95.214.906.108
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	19	398.748.800	333.198.500
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	165.212.524.001	243.168.090.758
8. Vay ngắn hạn	320	21	764.975.000.000	306.500.000.000
II. Nợ dài hạn	330		4.621.436.263	131.870.895.292
1. Chi phí phải trả dài hạn	333		4.196.398.694	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	19	171.510.100	642.526.600
3. Vay dài hạn	338	21	-	131.000.000.000
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	22	253.527.469	228.368.692
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.391.140.931.004	3.097.577.762.506
I. Vốn chủ sở hữu	410	23	4.391.140.931.004	3.097.577.762.506
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.750.000.000.000	2.500.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(320.509.091)	-
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		641.461.440.095	597.577.762.506
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		597.577.762.506	445.015.241.473
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		43.883.677.589	152.562.521.033
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		5.586.054.336.049	4.189.667.633.941



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

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng 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 02-DN

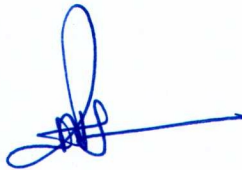
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH


Quý 2 Năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 2 năm 2022	Quý 2 năm 2021	6 tháng năm 2022	6 tháng năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25	59.105.631.199	31.670.134.558	97.204.830.301	90.247.907.347
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		59.105.631.199	31.670.134.558	97.204.830.301	90.247.907.347
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	26	42.294.122.899	29.586.275.161	60.088.584.355	74.145.933.949
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		16.811.508.300	2.083.859.397	37.116.245.946	16.101.973.398
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	106.820.397.226	54.391.021.829	106.910.903.472	97.680.459.947
6. Chi phí tài chính	22	28	13.494.895.433	34.746.066.289	16.551.859.816	72.752.222.297
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.668.602.741	33.470.054.558	8.725.567.124	67.098.173.517
7. Chi phí bán hàng	25	29	17.527.260.262	2.668.280.920	20.103.145.394	6.024.023.454
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	16.330.037.412	7.176.912.207	24.505.149.168	14.984.361.754
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22-25-26))	30		76.279.712.419	11.883.621.810	82.866.995.040	20.021.825.840
10. Thu nhập khác	31		163.963.202	125.681.004	250.762.869	544.382.840
11. Chi phí khác	32	30	21.044.109.589	3.565.395.941	22.671.933.172	9.236.356.174
12. (Lỗ) khác (40=31-32)	40		(20.880.146.387)	(3.439.714.937)	(22.421.170.303)	(8.691.973.334)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		55.399.566.032	8.443.906.873	60.445.824.737	11.329.852.506
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	31	14.934.315.930	3.044.448.698	16.562.147.148	4.648.662.140
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		40.465.250.102	5.399.458.175	43.883.677.589	6.681.190.366



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

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Cho giai đoạn tài chính	Cho giai đoạn tài chính
		6 tháng kết thúc ngày <u>30/06/2022</u>	6 tháng kết thúc ngày <u>30/06/2021</u>
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	60.445.824.737	11.329.852.506
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	4.172.819.884	4.134.893.193
Các khoản dự phòng	03	7.851.451.469	(508.410.257)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(106.486.315.034)	(97.677.534.247)
Chi phí lãi vay	06	8.725.567.124	67.098.173.517
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(25.290.651.820)	(15.623.025.288)
Thay đổi các khoản phải thu	09	103.485.892.681	76.339.406.613
Thay đổi hàng tồn kho	10	(33.458.018.857)	33.329.966.617
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(236.650.151.028)	(224.868.115.007)
Thay đổi chi phí trả trước	12	888.104.783	2.000.112.238
Tiền lãi vay đã trả	14	-	(67.464.840.183)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(39.321.554.801)	(71.639.466.109)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(230.346.379.042)	(267.925.961.119)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(41.008.867.542)	(27.436.766.466)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(30.000.000.000)	-
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.830.075.000.000)	-
4. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	660.000.000.000	133.162.790.657
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	(1.668.780.787)	65.819.178.082
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.242.752.648.329)	171.545.202.273

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)


Cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2022	Cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
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	1.073.475.000.000	238.931.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(746.000.000.000)	(137.931.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	1.577.154.490.909	101.000.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	104.055.463.538	4.619.241.154
Tiền đầu năm	60	87.347.705.462	11.533.443.817
Tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	191.403.169.000	16.152.684.971



Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu


Nguyễn Thị Phương Loan
Kế toán trưởng
Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 28 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

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng 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 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 tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 là 240 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

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 như sau:

STT	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
Công ty con trực tiếp					
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, TP Hà Nội	51,30%	51,30%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty con gián tiếp					
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.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng 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.

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

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng này nên đọc báo cáo cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 để thu thập các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ.

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 tài chính giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

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 trái phiếu bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty 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.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

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 từ sáu tháng trở lên, 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 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").

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 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 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 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:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	35
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	5

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

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

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm 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 trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	35 - 45
Bất động sản đầu tư khác	4 - 5

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm khoản chi phí hoa hồng, thưởng bán hàng, hỗ trợ lãi suất và các khoản chi phí trả trước khác.

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

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng. 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, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản dự phòng phải trả

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

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 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.

Trong năm, 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 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; 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 được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi 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 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 riêng 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.

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 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

	Tại ngày 30/06/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	5.812.340.941	4.138.453.919
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	30.590.828.059	83.209.251.543
Tương đương tiền (i)	155.000.000.000	-
	191.403.169.000	87.347.705.462

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư góp vốn vào công ty con

	Tại ngày 30/06/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	2.454.450.000.000	-	2.454.450.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Xuân La	756.600.000.000	-	-	-
Công ty cổ phần Sao Ánh Dương	473.475.000.000	-	-	-
	3.684.525.000.000	-	2.454.450.000.000	-

Tình hình hoạt động của công ty con trong kỳ như sau:

	Kết quả hoạt động kinh doanh kỳ này	Kết quả hoạt động kinh doanh kỳ trước
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Lỗ	Có lãi
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Xuân La	Có lãi	Chưa là Công ty con
Công ty cổ phần Sao Ánh Dương	Lỗ	Chưa là Công ty con

Các giao dịch và số dư chủ yếu giữa Công ty và công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 33.

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Tại ngày 30/06/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngân hàng TMCP Phát Triển TP Hồ Chí Minh (i)	30.000.000.000	30.000.000.000	-	-
	30.000.000.000	30.000.000.000	-	-

(i) Thể hiện khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 4 tháng, lãi suất 3,35%

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 30/06/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
Phải thu khách hàng mua căn hộ Dự án Sunshine Center	32.745.250.958	30.245.965.354
Khác	108.230.653	215.909.770
	32.853.481.611	30.461.875.124

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/06/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
a. Trả trước cho người bán không là bên liên quan	11.279.599.301	12.434.608.627
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
Công ty Cổ phần Contech Group	313.337.323	313.337.323
Khác	4.253.603.429	4.293.210.755
b. Trả trước cho người bán là bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	-	213.229.466
	11.279.599.301	12.647.838.093

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Tại ngày 30/06/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
a. Phải thu ngắn hạn khác không là bên liên quan	610.231.289.153	652.768.092.140
Ông Đỗ Văn Trung	481.425.753.425	458.800.000.000
- Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)	458.800.000.000	458.800.000.000
- Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	22.625.753.425	-
Công ty TNHH Mai Trang (ii)	37.321.780.802	126.666.420.775
Nhận chuyển nhượng hợp đồng góp vốn đầu tư (iii)	90.000.638.000	47.206.208.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng miền Bắc	-	20.000.000.000
Khác	(479.942.636.499)	(458.704.536.635)
b. Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	472.191.780.822	450.000.000.000
	1.082.423.069.975	1.102.768.092.140

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

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

MẪU SỐ B 09-DN

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

(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.

STT	Dự án	Diện tích đất Dự án	Địa điểm thực hiện Dự án	Tình trạng	Tại ngày 30/06/2022
1.	Dự án Sunshine Center	6.695 m ²	Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đã mở bán	37.321.780.802 VND

(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
	VND	VND
Chi phí xây dựng dở dang dự án Sunshine Center (i)	266.575.259.487	296.271.969.722
Chi phí xây dựng dở dang khác	63.154.729.092	-
	329.729.988.579	296.271.969.722

(i) Thể hiện chi phí xây dựng dở dang các căn hộ tại dự án Sunshine Center. Các tài sản này được dùng làm tài sản bảo đảm cho một đối tác của Công ty.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/06/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	11.181.789.168	11.629.870.964
Chi phí hoa hồng đại lý và thưởng bán hàng (i)	2.010.746.395	3.372.450.219
Khác	856.933.494	817.021.161
	14.049.469.057	15.819.342.344

(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 dự án Sunshine Center. 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 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo doanh thu ghi nhận tương ứng.

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại ngày 01/01/2022	22.355.346.078	48.353.395.454	162.500.000	70.871.241.532
Tăng trong kỳ	-	15.257.500.000	-	15.257.500.000
Số dư tại ngày 30/06/2022	22.355.346.078	63.610.895.454	162.500.000	86.128.741.532
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại ngày 01/01/2022	1.437.129.385	28.617.030.491	162.500.000	30.216.659.876
Khấu hao trong kỳ	319.362.084	2.966.913.633	-	3.286.275.717
Số dư tại ngày 30/06/2022	1.756.491.469	31.583.944.124	162.500.000	33.502.935.593
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư tại ngày 01/01/2022	20.918.216.693	19.736.364.963	-	40.654.581.656
Số dư tại ngày 30/06/2022	20.598.854.609	32.026.951.330	-	52.625.805.939

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 216.954.545 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 216.954.545 VND). Các phương tiện vận tải là xe ô tô với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 là 13.933.633.701 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 15.924.152.787 VND) đang được dùng làm tài sản cầm cố cho các khoản vay của Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear và Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech) - các bên liên quan của Công ty, tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

Công ty đã thế chấp tài sản cố định là tầng hầm tại Dự án Sunshine Center với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 là 20.598.854.609 VND được dùng làm tài sản đảm bảo cho một đối tác của Công ty.

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại ngày 01/01/2022	7.698.160.000	1.000.000.000	8.698.160.000
Số dư tại ngày 30/06/2022	7.698.160.000	1.000.000.000	8.698.160.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại ngày 01/01/2022	-	200.000.004	200.000.004
Khấu hao trong kỳ	-	100.000.002	100.000.002
Số dư tại ngày 30/06/2022	-	300.000.006	300.000.006
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2022	7.698.160.000	799.999.996	8.498.159.996
Tại ngày 30/06/2022	7.698.160.000	699.999.994	8.398.159.994

13. 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
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại ngày 01/01/2022	93.590.868.087	1.833.485.455	95.424.353.542
Số dư tại ngày 30/06/2022	93.590.868.087	1.833.485.455	95.424.353.542
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại ngày 01/01/2022	37.402.629.870	723.360.582	38.125.990.452
Khấu hao trong kỳ	574.242.868	212.301.297	786.544.165
Số dư tại ngày 30/06/2022	37.976.872.738	935.661.879	38.912.534.617
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2022	56.188.238.217	1.110.124.873	57.298.363.090
Tại ngày 30/06/2022	55.613.995.349	897.823.576	56.511.818.925

Chi tiết bất động sản đầu tư như sau:

	Tại ngày 30/06/2022			Tại ngày 01/01/2022		
	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào tại Phú Thượng, Tây Hồ, Hà Nội	66.088.046.682	9.576.227.757	56.511.818.925	66.088.046.682	8.789.683.592	57.298.363.090
Sàn thương mại tầng 1 thuộc Dự án Sunshine Center tại Nam Từ Liêm, Hà Nội	29.336.306.860	29.336.306.860	-	29.336.306.860	29.336.306.860	-
	95.424.353.542	38.912.534.617	56.511.818.925	95.424.353.542	38.125.990.452	57.298.363.090

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính riêng. 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 Center (i)	89.960.500.414	77.523.321.283
	89.960.500.414	77.523.321.283

(i) Thể hiện giá trị phần diện tích riêng thuộc sở hữu của chủ đầu tư gồm diện tích thương mại và các tài sản liên quan tại dự án Sunshine Center. Các tài sản này được dùng làm tài sản bảo đảm cho một đối tác của Công ty.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/06/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Giá trị/Số có khả năng trả nợ
a. Phải trả người bán ngắn hạn không là bên liên quan	49.863.613.688	53.230.119.548
Công ty Cổ phần HASKY	16.370.645.922	16.370.645.922
Công ty Cổ phần Vimeco	-	16.635.028.600
Công ty TNHH Tập đoàn thang máy Thiết bị Thăng Long	9.250.900.000	9.250.240.000
Công ty Cổ phần Phú Thành	6.121.901.084	6.267.118.978
Công ty cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	12.237.842.148	-
Khác	5.882.324.534	4.707.086.048
b. Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	1.072.053.410	82.082.408.675
	50.935.667.098	135.312.528.223

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/06/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
Khách hàng trả tiền trước mua căn hộ tại dự án Sunshine Center	98.559.689.708	130.393.769.910
	98.559.689.708	130.393.769.910

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

	Tại ngày 01/01/2022	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/bù trừ trong kỳ	Tại ngày 30/06/2022
	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	926.385.031	260.801.517	-	665.583.514
Các loại thuế khác	-	802.632.770	1.566.309.147	763.676.377
	926.385.031	1.063.434.287	1.566.309.147	1.429.259.891
b. Các khoản phải trả				
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	1.182.079.085	6.175.524.397	7.357.603.482	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	39.231.554.801	16.301.345.631	39.321.554.801	16.211.345.631
Thuế thu nhập cá nhân	39.848.253	6.623.186.693	5.470.094.546	1.192.940.400
Các loại thuế khác	-	802.632.770	802.632.770	-
	40.453.482.139	29.902.689.491	52.951.885.599	17.404.286.031

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/06/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán	60.625.291.822	84.176.795.778
Lãi vay phải trả	9.146.849.316	421.282.192
Chi phí trích trước hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	299.250.000	-
Chi phí phải trả khác	15.058.097.866	10.616.828.138
	85.129.489.004	95.214.906.108

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Tại ngày 30/06/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	398.748.800	333.198.500
	398.748.800	333.198.500
b. Dài hạn		
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	171.510.100	642.526.600
	171.510.100	642.526.600

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Tại ngày 30/06/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
a. Phải trả ngắn hạn khác không là bên liên quan	165.212.524.001	238.168.090.758
Nhận đặt cọc, ký cược, ký quỹ (i)	150.000.000.000	150.000.000.000
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Sunshine Center	1.049.498.607	75.312.781.839
Kinh phí bảo trì tòa nhà Sunshine Center (ii)	13.788.873.846	12.689.642.627
Khác	374.151.548	165.666.292
b. Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	-	5.000.000.000
	165.212.524.001	243.168.090.758

- (i) Phản ánh khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động Sản S-Việt Nam – đối tác của Công ty theo hợp đồng thực hiện độc quyền môi giới cho dự án Sunshine Center.
- (ii) Phản ánh khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Center 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.

21. VAY

a. Vay ngắn hạn

	Tại ngày 01/01/2022		Trong kỳ		Tại ngày 30/06/2022	
	VND	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	VND	Giảm	VND
Vay ngắn hạn	306.500.000.000	306.500.000.000	1.073.475.000.000	615.000.000.000	764.975.000.000	764.975.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Trường Minh	306.500.000.000	306.500.000.000	-	15.000.000.000	291.500.000.000	291.500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và kinh doanh BĐS Việt Nam	-	-	600.000.000.000	600.000.000.000	-	-
Công ty TNHH Đầu Tư River City 2	-	-	473.475.000.000	-	473.475.000.000	473.475.000.000
	306.500.000.000	306.500.000.000	1.073.475.000.000	615.000.000.000	764.975.000.000	764.975.000.000

b. Vay dài hạn

	Tại ngày 01/01/2022		Trong kỳ		Tại ngày 30/06/2022	
	VND	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	VND	Giảm	VND
Vay dài hạn	131.000.000.000	131.000.000.000	-	131.000.000.000	-	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Trường Minh	131.000.000.000	131.000.000.000	-	131.000.000.000	-	-
	131.000.000.000	131.000.000.000	-	131.000.000.000	-	-

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

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2021	2.500.000.000.000	-	445.015.241.473	2.945.015.241.473
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	1.281.732.191	1.281.732.191
Số dư tại ngày 30/06/2022	2.500.000.000.000	-	446.296.973.664	2.946.296.973.664
Số dư tại ngày 01/01/2022	2.500.000.000.000	-	597.577.762.506	3.097.577.762.506
Tăng vốn trong kỳ	1.250.000.000.000	-	-	1.250.000.000.000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	43.883.677.589	43.883.677.589
Thặng dư vốn cổ phần	-	(320.509.091)	-	(320.509.091)
Số dư tại ngày 30/06/2022	3.750.000.000.000	(320.509.091)	641.461.440.095	4.391.140.931.004

Vốn điều lệ

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

	Vốn đã góp			
	Tại ngày 30/06/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	VND	%	VND	%
Ông Đỗ Anh Tuấn	2.437.500.000.000	65,0%	1.625.000.000.000	65%
Ông Đỗ Văn Trường	225.000.000.000	6,0%	150.000.000.000	6%
Cổ đông khác	1.087.500.000.000	29,0%	725.000.000.000	29%
	3.750.000.000.000	100%	2.500.000.000.000	100%

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 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 tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ hoạt động tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 đều liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản. Theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh. Công ty 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.

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

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2021	2.500.000.000.000	-	445.015.241.473	2.945.015.241.473
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	1.281.732.191	1.281.732.191
Số dư tại ngày 30/06/2022	2.500.000.000.000	-	446.296.973.664	2.946.296.973.664
Số dư tại ngày 01/01/2022	2.500.000.000.000	-	597.577.762.506	3.097.577.762.506
Tăng vốn trong kỳ	1.250.000.000.000	-	-	1.250.000.000.000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	44.267.677.589	44.267.677.589
Thặng dư vốn cổ phần	-	(320.509.091)	-	(320.509.091)
Số dư tại ngày 30/06/2022	3.750.000.000.000	(320.509.091)	641.845.440.095	4.391.524.931.004

Vốn điều lệ

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

	Vốn đã góp			
	Tại ngày 30/06/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	VND	%	VND	%
Ông Đỗ Anh Tuấn	2.437.500.000.000	65,0%	1.625.000.000.000	65%
Ông Đỗ Văn Trường	225.000.000.000	6,0%	150.000.000.000	6%
Cổ đông khác	1.087.500.000.000	29,0%	725.000.000.000	29%
	3.750.000.000.000	100%	2.500.000.000.000	100%

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 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 tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ hoạt động tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 đều liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản. Theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh. Công ty 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.

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

25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Quý 2/2022</u>	<u>Quý 2/2021</u>
	VND	VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản và cho thuê sản phẩm thương mại	36.984.849.868	17.487.188.865
Doanh thu phí quản lý dự án	19.565.165.420	12.434.362.058
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	169.504.800	347.740.200
Doanh thu khác	2.386.111.111	1.400.843.435
	59.105.631.199	31.670.134.558
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	19.924.609.864	13.596.791.149

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<u>Quý 2/2022</u>	<u>Quý 2/2021</u>
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản và cho thuê sản phẩm thương mại, tầng hầm (bao gồm điều chỉnh giá vốn do quyết toán hợp đồng)	22.123.931.220	16.508.136.995
Giá vốn phí quản lý dự án	17.786.514.018	11.303.965.507
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	580.248.794	913.734.710
Giá vốn khác	1.803.428.867	860.437.949
	42.294.122.899	29.586.275.161

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Quý 2/2022</u>	<u>Quý 2/2021</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi, cho vay	44.817.534.247	32.909.589.042
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	60.000.000.000	21.480.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	2.002.862.979	1.492.913
	106.820.397.226	54.391.081.955
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	22.191.780.822	32.909.589.042

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

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Quý 2/2022</u>	<u>Quý 2/2021</u>
	VND	VND
Lãi tiền vay và trái phiếu	5.668.602.741	33.470.054.558
Trích/hoàn nhập dự phòng	7.826.292.692	(1.898.892.379)
Khác	-	3.174.904.110
	<u>13.494.895.433</u>	<u>34.746.066.289</u>

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

	<u>Quý 2/2022</u>	<u>Quý 2/2021</u>
	VND	VND
Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	3.528.877.375	923.494.886
Chi phí thưởng nhân viên môi giới	675.222.224	255.555.556
Chi phí quảng cáo, quà tặng	12.824.867.773	1.069.645.000
Chi phí khác	498.292.890	419.585.478
	<u>17.527.260.262</u>	<u>2.668.280.920</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	8.940.956.852	3.366.064.270
Chi phí khấu hao	296.531.480	1.192.935.063
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.555.160.808	2.307.080.457
Chi phí khác	2.537.388.272	310.832.417
	<u>16.330.037.412</u>	<u>7.176.912.207</u>

30. CHI PHÍ KHÁC

	<u>Quý 2/2022</u>	<u>Quý 2/2021</u>
	VND	VND
Chi phí hỗ trợ lãi suất các căn đã thanh lý	2.991.358.045	2.180.210.605
Chi phí phạt chậm nộp	111.755.543	1.200.912.848
Khác	17.940.996.001	184.272.488
	<u>21.044.109.589</u>	<u>3.565.395.941</u>

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	<u>Quý 2/2022</u>	<u>Quý 2/2021</u>
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	14.934.315.930	3.044.448.698

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

32. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng tổng thầu thiết kế, tư vấn và thi công xây dựng công trình cho Dự án Sunshine Center với Công ty Cổ phần Sunshine Homes và các nhà thầu khác tại lô đất số 16 Phạm Hùng, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội với tổng số tiền cam kết theo hợp đồng và các phụ lục kèm theo nhưng chưa thanh toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 là khoảng 96 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là khoảng 125 tỷ VND)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 kỳ:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Công ty cùng cổ đông góp vốn/ liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Công ty cùng cổ đông góp vốn/ 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 cùng cổ đông góp vốn/ liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFfinance	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Công ty cùng cổ đông góp vốn
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Công ty cùng cổ đông góp vốn
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	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 PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

MẪU SỐ B 09-DN

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Quý 2/2022		Quý 2/2021	
		VND		VND	
Doanh thu cung cấp dịch vụ (Thuyết minh số 25)		19.924.609.864		13.596.791.149	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Doanh thu phí quản lý dự án	15.838.319.111		12.434.362.058	
Công ty Cổ phần Sao Anh Dương	Doanh thu phí quản lý dự án	3.726.846.309		-	
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu cho thuê sàn thương mại	-		641.520.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu cho thuê xe ô tô	194.444.444		190.909.091	
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu cho thuê văn phòng	165.000.000		330.000.000	
Mua hàng hóa, dịch vụ		2.297.765.579		1.499.474.616	
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Chi phí vận hành tòa nhà Sunshine Center	730.248.794		1.386.163.616	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Chi phí lắp đặt thiết bị dự án	793.609.000		113.311.000	
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ ăn ca, voucher, văn phòng phẩm	586.907.785		-	
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí thiết kế nội thất	187.000.000		-	
Phí dịch vụ chi hộ		-		296.393.776	
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Xây Dựng SCG (trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng SCG)	Phí dịch vụ chi hộ	-		296.393.776	
Lãi đầu tư trái phiếu và đặt cọc mua cổ phần (Thuyết minh số 27)		22.191.780.822		32.909.589.042	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Lãi trái phiếu và hợp đồng chuyển nhượng cổ phần	22.191.780.822		32.909.589.042	

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

MẪU SỐ B 09-DN

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày	Tại ngày
		30/06/2022	01/01/2022
		VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7)			
Công ty Cổ phần S-Decoro	Trả trước chi phí thi công dự án	-	213.229.466
Phải thu về cho vay ngắn hạn			
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Phải thu về cho vay ngắn hạn	5.000.000.000	5.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải thu đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	472.191.780.822	450.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Lãi từ hợp đồng chuyển nhượng cổ phần	450.000.000.000	450.000.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 15)			
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Lãi từ hợp đồng chuyển nhượng cổ phần	22.191.780.822	-
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Xây Dựng SCG (trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng SCG)	Phải trả chi phí thi công xây dựng	1.072.053.410	82.082.408.675
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án	-	52.151.606.476
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)			
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn	1.072.053.410	29.869.917.200
		-	60.884.999
		-	5.000.000.000
		-	5.000.000.000
	Phải trả từ Hợp đồng bù trừ công nợ ba bên	-	-

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
Thù lao Hội đồng quản trị	360.000.000	-
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	-
Thù lao Ban Kiểm Soát	120.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thu Thủy	60.000.000	-
Ông Nguyễn Hoàng Anh	30.000.000	-
Ông Trần Đăng Khoa	30.000.000	-
Thu nhập Ban Tổng Giám Đốc	2.203.593.970	1.058.296.609
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