

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 ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 34



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 riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị:

Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch
Bà Đỗ Thị Định	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Thành viên
Ông Nguyễn Xuân Anh	Thành viên
Ông Nguyễn Việt Hải	Thành viên (bổ nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2023)
Ông Lương Thành Long	Thành viên (miễn nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2023)

Ban Tổng Giám đốc:

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

Số: 0259 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2023, từ trang 05 đến trang 34, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh số 8 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty đã thực hiện gia hạn hợp đồng đặt cọc mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản AMG và Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ từ ông Đỗ Văn Trung và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine và thu lãi phạt do chậm hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng cổ phần nêu trên.

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



Trần Huy Công

Phó Tổng Giám đốc

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.237.117.873.024	1.266.288.923.132
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	43.343.179.841	85.392.386.403
1. Tiền	111		43.343.179.841	55.392.386.403
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	30.000.000.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		983.421.801.151	975.318.073.908
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	43.922.722.080	46.104.270.168
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	5.337.958.249	6.061.267.042
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	5.000.000.000	5.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	929.161.120.822	918.152.536.698
III. Hàng tồn kho	140		209.377.079.602	203.285.297.511
1. Hàng tồn kho	141	9	209.377.079.602	203.285.297.511
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		975.812.430	2.293.165.310
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	933.172.687	1.486.849.190
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	18	42.639.743	806.316.120
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.902.425.900.852	3.907.181.079.920
I. Tài sản cố định	220		43.708.123.699	60.647.928.565
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	35.509.963.709	52.349.768.573
- Nguyên giá	222		74.422.173.128	89.679.673.128
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(38.912.209.419)	(37.329.904.555)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	8.198.159.990	8.298.159.992
- Nguyên giá	228		8.698.160.000	8.698.160.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(500.000.010)	(400.000.008)
II. Bất động sản đầu tư	230	13	54.718.916.899	55.613.165.013
- Nguyên giá	231		94.840.642.188	94.840.642.188
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(40.121.725.289)	(39.227.477.175)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		119.160.443.833	118.070.933.807
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	119.160.443.833	118.070.933.807
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	15	3.684.525.000.000	3.672.308.363.386
1. Đầu tư vào công ty con	251		3.684.525.000.000	3.684.525.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	(12.216.636.614)
V. Tài sản dài hạn khác	260		313.416.421	540.689.149
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	313.416.421	540.689.149
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		5.139.543.773.876	5.173.470.003.052

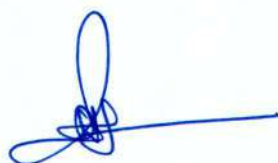
Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	
			Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		697.682.670.071	763.471.028.863
I. Nợ ngắn hạn	310		333.448.202.614	759.356.802.049
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	38.636.173.302	53.198.114.891
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	8.304.611.341	4.576.419.988
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	52.228.621.419	51.984.708.648
4. Phải trả người lao động	314		6.844.395.162	9.513.346.626
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	55.166.855.337	47.787.598.792
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		144.987.767	518.023.000
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	172.122.558.286	173.603.590.104
8. Vay ngắn hạn	320	21	-	418.175.000.000
II. Nợ dài hạn	330		364.234.467.457	4.114.226.814
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	19	3.728.132.910	3.522.713.267
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	260.179.000
3. Vay dài hạn	338	21	360.175.000.000	-
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342		331.334.547	331.334.547
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.441.861.103.805	4.409.998.974.189
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	4.441.861.103.805	4.409.998.974.189
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.750.000.000.000	3.750.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(320.509.091)	(320.509.091)
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		692.181.612.896	660.319.483.280
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		660.319.483.280	597.577.762.506
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay	421b		31.862.129.616	62.741.720.774
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		5.139.543.773.876	5.173.470.003.052



Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

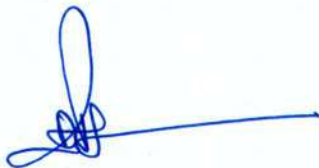
Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	47.741.783.462	97.204.830.301
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		47.741.783.462	97.204.830.301
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	25	44.057.527.186	60.088.584.355
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		3.684.256.276	37.116.245.946
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	45.511.572.706	106.910.903.472
6. Chi phí tài chính	22	28	(2.257.644.630)	10.012.501.396
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		9.834.311.644	8.725.567.124
7. Chi phí bán hàng	25	29	-	20.103.145.394
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	7.753.307.484	24.505.149.168
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22-25-26))	30		43.700.166.128	89.406.353.460
10. Thu nhập khác	31		623.812.387	250.762.869
11. Chi phí khác	32	30	3.076.743.217	22.671.933.172
12. (Lỗ) khác (40=31-32)	40		(2.452.930.830)	(22.421.170.303)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		41.247.235.298	66.985.183.157
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	31	9.385.105.682	17.870.018.832
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		31.862.129.616	49.115.164.325



Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. <i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01	41.247.235.298	66.985.183.157
2. <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	4.457.395.941	4.172.819.884
Các khoản dự phòng	03	(12.216.636.614)	1.312.093.049
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(45.771.279.303)	(106.882.379.602)
Chi phí lãi vay	06	9.834.311.644	8.725.567.124
3. <i>(Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08	(2.448.973.034)	(25.686.716.388)
Thay đổi các khoản phải thu	09	9.415.814.753	100.482.413.299
Thay đổi hàng tồn kho	10	(6.091.782.091)	(33.458.018.857)
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(16.780.131.606)	(236.650.151.028)
Thay đổi chi phí trả trước	12	780.949.231	888.104.783
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(8.638.523.154)	(39.321.554.801)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20	(23.762.645.901)	(233.745.922.992)
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	(11.317.154.538)	(41.008.867.542)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	13.636.363.636	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(30.000.000.000)
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(1.830.075.000.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	-	660.000.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	37.394.230.241	1.730.763.163
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	39.713.439.339	(1.239.353.104.379)

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

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

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
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
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(58.000.000.000)	(746.000.000.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	(58.000.000.000)	1.577.154.490.909
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</i>	50	(42.049.206.562)	104.055.463.538
Tiền đầu kỳ	60	85.392.386.403	87.347.705.462
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	43.343.179.841	191.403.169.000



Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

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 09a-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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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") 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 2023 là 175 người (31 tháng 12 năm 2022 là 179 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 bất động sản dự án Sunshine Center tại số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội; kinh doanh cho thuê nhà biệt thự Vườn Đào tại Lô số 23, lô D3A.3, khu đấu giá 18.6ha, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội; cho thuê xe có động cơ và hoạt động tư vấn quản lý.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính giữa niên độ

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 như sau:

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

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

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 đã được soát xét.

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ này nên đọc báo cáo cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 để có được 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.

Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kỳ 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, 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”) và Biệt thự tại Dự án “Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Nobel” tọa lạc tại Sân Golf, Thôn Đa Thọ, Xã Kim Nỗ, Huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

Công ty hạch toán hàng tồn kho theo phương pháp kê khai thường xuyên. Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá 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 gốc chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Biệt thự tại dự án Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Nobel là chi phí công trình dở dang với giá trị được xác định tương ứng với khối lượng các hạng mục công việc được hoàn thành bởi các đơn vị thầu phụ và được nghiệm thu bởi các bên. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	35
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	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 giữa niên độ.

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

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

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 giữa niên độ.

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 như sau:

	Số năm
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 hỗ trợ lãi suất, chi phí thẻ hội viên golf và các khoản chi phí trả trước khác.

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 giữa niên độ theo doanh thu kinh doanh bất động sản khi bàn giao cho khách hàng.

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

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 giữa niên độ, 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 kỳ kế toán.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; 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 từ các khoản đầu tư và lãi tiền gửi

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

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.

Chi phí đi vay

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

Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác 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 giữa niên độ và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

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

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

Các khoản lỗ về thuế sẽ được kiểm tra và phê duyệt bởi cơ quan thuế địa phương và có thể được kết chuyển sang để bù trừ với lợi nhuận tính thuế của Công ty nhưng không quá 5 năm tiếp theo kể từ năm phát sinh lỗ về thuế. Công ty không có tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại nào được ghi nhận liên quan đến khoản lỗ tính thuế này do không chắc chắn về khả năng thực hiện trong tương lai.

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

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



4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tiền mặt	2.319.350.722	7.284.462.720
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	41.023.829.119	48.107.923.683
Các khoản tương đương tiền	-	30.000.000.000
	43.343.179.841	85.392.386.403
Trong đó:		
Số dư tiền và tương đương tiền tại bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	-	35.275.665.728

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Phải thu khách hàng mua căn hộ Dự án Sunshine Center	42.211.759.448	42.433.455.664
Khác	1.710.962.632	3.670.814.504
	43.922.722.080	46.104.270.168

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty Cổ phần THH Decor	2.829.396.548	2.829.396.548
Công ty Cổ Phần BZ Việt Nam	530.850.000	530.850.000
Khác	1.977.711.701	2.701.020.494
	5.337.958.249	6.061.267.042

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Khoản phải thu về cho vay không có tài sản đảm bảo với Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát - Bên liên quan của Công ty theo Khế ước vay vốn số 0102/2021/KUVV/XDSS-HTP ngày 29 tháng 3 năm 2021 thuộc Hợp đồng vay vốn số 01.2021/HDVV/XDSS-HTP ngày 20 tháng 3 năm 2021 và các phụ lục với lãi suất cố định 0%/năm, đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2023. Gốc vay được thu vào ngày đáo hạn của khoản vay hoặc bất kỳ thời điểm nào trước hạn phụ thuộc vào bên đi vay.

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Phải thu ngắn hạn khác không là bên liên quan	476.322.458.899	468.152.536.698
Ông Đỗ Văn Trung	476.111.452.054	467.930.000.000
- Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)	458.800.000.000	458.800.000.000
- Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (ii)	17.311.452.054	9.130.000.000
Khác	211.006.845	222.536.698
b. Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan	452.838.661.923	450.000.000.000
(Chi tiết tại Thuyết minh số 33)		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	450.000.000.000	450.000.000.000
- Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)	450.000.000.000	450.000.000.000
Các bên liên quan khác	2.838.661.923	-
	929.161.120.822	918.152.536.698

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

STT	Đối tượng nhận đặt cọc	Cổ phần của Công ty	Dự án sở hữu	Địa điểm triển khai	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 khoản lãi phải thu do chậm chuyển nhượng cổ phần từ Ông Đỗ Văn Trung. Theo điều khoản hợp đồng, lãi chậm chuyển nhượng cổ phần được áp dụng với lãi suất 10%/năm tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày hoàn thành chuyển nhượng. Tại ngày báo cáo tài chính giữa niên độ này, khoản đặt cọc chuyển nhượng cổ phần đã được gia hạn thực hiện đến ngày 31 tháng 12 năm 2023.

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Chi phí xây dựng dở dang Biệt thự tại thị trấn tại dự án Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Nobel	126.907.488.738	120.815.706.647
Chi phí xây dựng dở dang dự án Sunshine Center (i)	82.469.590.864	82.469.590.864
	<u>209.377.079.602</u>	<u>203.285.297.511</u>

- (i) Thể hiện chi phí xây dựng dở dang các căn hộ tại dự án Sunshine Center. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, các tài sản này được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (bên liên quan của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình – Công ty con của Công ty) tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	594.063.252	594.063.252
Các khoản khác	339.109.435	892.785.938
	<u>933.172.687</u>	<u>1.486.849.190</u>
b. Dài hạn		
Chi phí thẻ hội viên golf	313.416.421	540.689.149
	<u>313.416.421</u>	<u>540.689.149</u>

- (i) Chi phí hỗ trợ lãi suất 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 giữa niên độ theo doanh thu ghi nhận tương ứng.

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	25.906.277.674	63.610.895.454	162.500.000	89.679.673.128
Thanh lý, nhượng bán	-	(15.257.500.000)	-	(15.257.500.000)
Số dư cuối kỳ	<u>25.906.277.674</u>	<u>48.353.395.454</u>	<u>162.500.000</u>	<u>74.422.173.128</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	2.405.638.401	34.761.766.154	162.500.000	37.329.904.555
Khấu hao trong kỳ	370.089.684	3.093.058.141	-	3.463.147.825
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.880.842.961)	-	(1.880.842.961)
Số dư cuối kỳ	<u>2.775.728.085</u>	<u>35.973.981.334</u>	<u>162.500.000</u>	<u>38.912.209.419</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	<u>23.500.639.273</u>	<u>28.849.129.300</u>	<u>-</u>	<u>52.349.768.573</u>
Tại ngày cuối kỳ	<u>23.130.549.589</u>	<u>12.379.414.120</u>	<u>-</u>	<u>35.509.963.709</u>

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 216.954.545 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 216.954.545 VND).

Các phương tiện vận tải là xe ô tô với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 11.365.163.752 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 13.515.523.744 VND) đang được dùng làm tài sản cầm cố cho các khoản vay của Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear và Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud - các bên liên quan của Công ty, tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

Công ty đã thế chấp tài sản cố định là tầng hầm tại Dự án Sunshine Center với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 23.130.549.589 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 23.500.639.273 VND) để đảm bảo cho khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (bên liên quan của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - Công ty con của Công ty) tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

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 đầu kỳ	7.698.160.000	1.000.000.000	8.698.160.000
Số dư cuối kỳ	<u>7.698.160.000</u>	<u>1.000.000.000</u>	<u>8.698.160.000</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	-	400.000.008	400.000.008
Khấu hao trong kỳ	-	100.000.002	100.000.002
Số dư cuối kỳ	-	<u>500.000.010</u>	<u>500.000.010</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	<u>7.698.160.000</u>	<u>599.999.992</u>	<u>8.298.159.992</u>
Tại ngày cuối kỳ	<u>7.698.160.000</u>	<u>499.999.990</u>	<u>8.198.159.990</u>

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 đầu kỳ	93.007.156.733	1.833.485.455	94.840.642.188
Số dư cuối kỳ	<u>93.007.156.733</u>	<u>1.833.485.455</u>	<u>94.840.642.188</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	38.109.586.440	1.117.890.735	39.227.477.175
Khấu hao trong kỳ	713.939.568	180.308.546	894.248.114
Số dư cuối kỳ	<u>38.823.526.008</u>	<u>1.298.199.281</u>	<u>40.121.725.289</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	<u>54.897.570.293</u>	<u>715.594.720</u>	<u>55.613.165.013</u>
Tại ngày cuối kỳ	<u>54.183.630.725</u>	<u>535.286.174</u>	<u>54.718.916.899</u>

Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư tại Dự án Sunshine Center với nguyên giá và giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 lần lượt là 28.752.595.506 VND và 0 VND để đảm bảo cho khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (bên liên quan của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - Công ty con của Công ty) tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 lần lượt là 28.752.595.506 VND và 0 VND).

Chi tiết bất động sản đầu tư như sau:

Đơn vị: VND

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào tại Phú Thượng, Tây Hồ, Hà Nội	66.088.046.682	11.369.129.783	54.718.916.899	66.088.046.682	10.474.881.669	55.613.165.013
Sàn thương mại tầng 1 thuộc Dự án Sunshine Center tại Nam Từ Liêm, Hà Nội	28.752.595.506	28.752.595.506	-	28.752.595.506	28.752.595.506	-
	94.840.642.188	40.121.725.289	54.718.916.899	94.840.642.188	39.227.477.175	55.613.165.013

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Dự án Sunshine Center (i)	119.160.443.833	118.070.933.807
	119.160.443.833	118.070.933.807

- (i) Thể hiện giá trị phần diện tích riêng thuộc sở hữu của chủ đầu tư gồm diện tích văn phòng, sàn thương mại chưa hoàn thiện và các tài sản liên quan tại dự án Sunshine Center. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, các tài sản này đang được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (bên liên quan của Công ty Cổ phần Xây dựng Xuân Đình - Công ty con của Công ty) tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đầu tư vào công ty con

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND 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	-	756.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	473.475.000.000	-	473.475.000.000	(12.216.636.614)
	3.684.525.000.000	-	3.684.525.000.000	(12.216.636.614)

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

Tình hình hoạt động của các 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	Có lãi	Có lãi
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Xuân La	Có lãi	Có lãi
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Có lãi	Hoạt động kinh doanh lỗ

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

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	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	36.909.748.302	52.976.868.448
Công ty TNHH Tập đoàn thang máy Thiết bị Thăng Long	9.250.900.000	9.250.900.000
Công ty Cổ phần HASKY	8.386.495.689	20.368.400.486
Công ty TNHH Noble (Việt Nam)	6.672.096.000	-
Công ty Cổ phần Phú Thành	6.121.901.084	6.121.901.084
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	-	10.004.832.622
Khác	6.478.355.529	7.230.834.256
b. Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	1.726.425.000	221.246.443
	38.636.173.302	53.198.114.891

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Khách hàng trả tiền trước mua căn hộ tại dự án Sunshine Center	7.992.165.644	4.263.974.291
Khác	312.445.697	312.445.697
	8.304.611.341	4.576.419.988

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

	Số đầu kỳ VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp/ bù trừ trong kỳ VND	Số cuối kỳ VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	42.639.743	-	-	42.639.743
Các loại thuế khác	763.676.377	763.676.377	-	-
	806.316.120	763.676.377	-	42.639.743
b. Các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	18.077.473.679	7.624.874.536	9.579.295.841	16.123.052.374
Thuế thu nhập doanh nghiệp	31.633.760.154	9.385.105.682	8.638.523.154	32.380.342.682
Thuế thu nhập cá nhân	2.273.474.815	3.636.187.608	3.595.720.229	2.313.942.194
Các loại thuế khác	-	1.412.456.137	1.171.968	1.411.284.169
	51.984.708.648	22.058.623.963	21.814.711.192	52.228.621.419

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán và tạm tăng tài sản cố định, bất động sản đầu tư	18.253.800.387	18.459.220.030
Lãi vay phải trả	25.649.157.535	15.814.845.891
Phạt chậm bàn giao ước tính	8.127.937.105	8.127.937.105
Chi phí phải trả khác	3.135.960.310	5.385.595.766
	55.166.855.337	47.787.598.792
b. Dài hạn		
Thuế đất phải trả	3.728.132.910	3.522.713.267
	3.728.132.910	3.522.713.267

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Nhận đặt cọc, ký cược, ký quỹ (i)	150.000.000.000	150.000.000.000
Kinh phí bảo trì tòa nhà Sunshine Center (ii)	18.654.762.026	18.881.658.065
Khác	3.467.796.260	4.721.932.039
	172.122.558.286	173.603.590.104

- (i) Phản ánh khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động Sản S-Việt Nam - bên liên quan của Công ty con theo hợp đồng thực hiện độc quyền môi giới cho dự án Sunshine Center.
- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, số dư phải trả kinh phí bảo trì tòa nhà Sunshine Center bao gồm:
- Khoản kinh phí bảo trì thu được từ các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Center. Kinh phí bảo trì được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.
 - Lãi nhận được khi mở tài khoản ngân hàng theo dõi phần kinh phí bảo trì mà Công ty đã thu được từ khách hàng mua căn hộ tại Dự án Sunshine Center.
 - Khoản kinh phí bảo trì cho diện tích Công ty giữ lại sử dụng, cần phải nộp cho Ban Quản trị nhà chung cư tại Dự án Sunshine Center. Số dư kinh phí bảo trì này được xác định bằng 2% giá trị diện tích cho thuê được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất thuộc Dự án Sunshine Center.

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

21. VAY

	Số đầu kỳ		Trong kỳ	Số cuối kỳ
	VND	Tăng	VND	VND
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ		Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn				
Công ty TNHH Đầu Tư River City 2	418.175.000.000	-	418.175.000.000	-
	418.175.000.000	-	418.175.000.000	-
Vay dài hạn				
Công ty TNHH Đầu tư River City 2 (i)	-	418.175.000.000	58.000.000.000	360.175.000.000
	-	418.175.000.000	58.000.000.000	360.175.000.000
Trong đó:				
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	-			-
- Số phải trả sau 12 tháng	-			360.175.000.000

- (i) Thể hiện khoản vay không có tài sản đảm bảo từ Công ty TNHH Đầu tư River City 2 theo Hợp đồng số 2604/2022/HĐVV/PTSSH-RIVER ngày 26 tháng 4 năm 2022 và các phụ lục để bổ sung vốn kinh doanh với thời hạn 9 tháng, đã được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, lãi suất 5%/năm. Lãi vay trả cuối thời hạn vay. Gốc vay được trả vào ngày đáo hạn của khoản vay hoặc bất kỳ thời điểm nào trước hạn phụ thuộc vào bên đi vay.

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2022	2.500.000.000.000	-	597.577.762.506	3.097.577.762.506
Tăng vốn trong năm	1.250.000.000.000	(320.509.091)	-	1.249.679.490.909
Lợi nhuận trong năm	-	-	62.741.720.774	62.741.720.774
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2023	3.750.000.000.000	(320.509.091)	660.319.483.280	4.409.998.974.189
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	31.862.129.616	31.862.129.616
Số dư tại ngày 30 tháng 06 năm 2023	3.750.000.000.000	(320.509.091)	692.181.612.896	4.441.861.103.805

Vốn điều lệ

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 14 ngày 08 tháng 02 năm 2022, vốn điều lệ của Công ty là 3.750.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 3.750.000.000.000 VND). Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, vốn điều lệ đã được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

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

23. 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 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 giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 đều liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản. Theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

Công ty 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.

24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu phí quản lý dự án	42.849.478.320	30.800.400.853
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	299.880.900	405.466.200
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	62.896.943.046
Doanh thu khác	4.592.424.242	3.102.020.202
	47.741.783.462	97.204.830.301
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	43.656.751.047	31.515.754.388

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn phí quản lý dự án	38.954.071.201	28.000.364.412
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	1.269.477.270	1.319.120.405
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	28.475.221.522
Giá vốn khác	3.833.978.715	2.293.878.016
	44.057.527.186	60.088.584.355

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân công	39.728.991.893	42.252.396.010
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.942.230.501	69.304.422.855
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	4.457.395.941	4.172.819.884
Chi phí phát triển bất động sản đã bán	-	20.680.777.086
Chi phí khác	1.773.998.426	1.744.481.939
	57.902.616.761	138.154.897.774

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)	44.943.232.876	44.817.534.247
Lãi tiền gửi	568.339.830	2.064.845.355
Lãi từ chuyển nhượng vốn góp	-	60.000.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	28.523.870
	45.511.572.706	106.910.903.472
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	22.191.780.822	22.191.780.822

- (i) Thể hiện khoản lãi do chậm chuyển nhượng cổ phần từ Ông Đỗ Văn Trung và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine. Theo điều khoản hợp đồng, lãi chậm chuyển nhượng cổ phần được áp dụng với lãi suất 10%/năm tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày hoàn thành chuyển nhượng.

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi tiền vay	9.834.311.644	8.725.567.124
(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng khoản đầu tư	(12.216.636.614)	1.286.934.272
Khác	124.680.340	-
	(2.257.644.630)	10.012.501.396

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	-	4.989.039.174
Chi phí thưởng nhân viên môi giới	-	830.945.557
Chi phí quảng cáo, quà tặng	-	13.784.867.773
Chi phí hỗ trợ lãi suất khách hàng mua nhà tại dự án Sunshine Center	-	498.292.890
	-	20.103.145.394
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	774.920.692	14.732.031.598
Chi phí khấu hao	623.417.226	1.904.100.645
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.580.971.140	6.149.693.763
Chi phí khác	1.773.998.426	1.719.323.162
	7.753.307.484	24.505.149.168

30. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí phạt hành chính	2.182.238.657	19.626.564.248
Chi phí hỗ trợ lãi suất các căn hộ đã thanh lý	-	2.991.358.045
Khác	894.504.560	54.010.879
	3.076.743.217	22.671.933.172

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong kỳ được tính như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	41.247.235.298	66.985.183.157
<i>Hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	-	(24.244.168.589)
<i>Hoạt động khác</i>	41.247.235.298	91.229.351.746
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Lãi/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
<i>Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ</i>	-	21.352.585.979
Lãi/(lỗ) từ hoạt động khác		
<i>Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ</i>	5.678.293.110	1.012.325.024
Thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành		
<i>Thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản chịu thuế suất 20%</i>	-	(2.891.582.610)
<i>Thu nhập từ hoạt động khác chịu thuế suất 20%</i>	46.925.528.408	92.241.676.770
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	9.385.105.682	17.870.018.832

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% trên thu nhập chịu thuế.

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 Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-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 2023 khoảng 41 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: khoảng 42 tỷ VND).

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:

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương
Công ty Cổ phần Sunshine AM

Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Khách sạn & Khu nghỉ dưỡng Matterhorn

Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang
Công ty Cổ phần S-Decoro
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long

Công ty Cổ phần Đầu Tư Công Nghệ Unicloud

Mối quan hệ

Công ty cùng cổ đông góp vốn/ liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty cùng cổ đông góp vốn/ liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty cùng cổ đông góp vốn
Công ty cùng cổ đông góp vốn
Công ty con trực tiếp
Công ty con gián tiếp
Công ty con trực tiếp
Công ty con trực tiếp
Công ty con gián tiếp/Công ty liên quan đến cán bộ chủ chốt
(Không còn là Công ty con gián tiếp kể từ ngày 24 tháng 3 năm 2023)
Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
(Không còn là Công ty con kể từ ngày 30 tháng 6 năm 2022)
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
(Không còn là bên liên quan từ ngày 6 tháng 3 năm 2023)
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

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

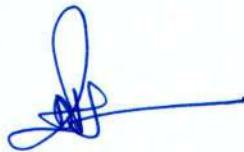
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ		43.656.751.047	31.515.754.388
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Doanh thu phí quản lý dự án	14.661.048.207	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Doanh thu phí quản lý dự án	14.502.637.302	27.073.554.544
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Doanh thu phí quản lý dự án	13.685.792.811	3.726.846.309
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu cho thuê xe ô tô	477.272.727	385.353.535
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu cho thuê văn phòng	330.000.000	330.000.000
Mua hàng hóa, dịch vụ		3.167.022.951	7.487.756.941
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Chi phí thi công xây dựng và phí quản lý dự án	-	4.361.718.182
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Chi phí vận hành tòa nhà Sunshine Center	1.569.477.270	1.430.000.405
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Chi phí quản trị hệ thống công nghệ thông tin	831.840.000	800.017.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn	488.342.044	709.021.354
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí cung cấp lắp đặt thiết bị dự án	-	187.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Công Nghệ Unicloud	Chi phí dịch vụ theo dõi sức khỏe thương hiệu	212.727.273	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thuê văn phòng	64.636.364	-
Phí dịch vụ chi hộ		1.018.136.776	1.176.979.817
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phí dịch vụ chi hộ	1.018.136.776	1.022.939.413
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phí dịch vụ chi hộ	-	74.074.074
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Phí dịch vụ chi hộ	-	74.074.074
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Phí dịch vụ chi hộ	-	5.892.256
Doanh thu tài chính		22.191.780.822	22.191.780.822
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Lãi đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	22.191.780.822	22.191.780.822
Góp vốn			600.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Khách sạn & Khu nghỉ dưỡng Matterhorn	Góp vốn vào công ty con	Không còn là công ty con	600.000.000.000

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
		VND	VND
Tiền và tương đương tiền (Thuyết minh số 4)		-	35.275.665.728
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long	Tiền và tương đương tiền	Không còn là bên liên quan	35.275.665.728
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 07)		5.000.000.000	5.000.000.000
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 08)		452.838.661.923	450.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải thu đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	450.000.000.000	450.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải thu từ thu hộ và chi hộ	2.838.661.923	-
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16)		1.726.425.000	221.246.443
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải trả phí dịch vụ vận hành	1.726.425.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn	-	221.246.443

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và Thù lao của Hội đồng Quản trị trong kỳ:

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



Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2023