



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 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
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 - 36

500-C
CÔNG TY
NH
TOÁN
OITT
T NAM
ĐA - TP

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 2022.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị 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

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 2022, 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 2022

Số: 0311/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 2022, từ trang 05 đến trang 36, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, 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 về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 2022, 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



Trần Huy Công

Phó Tổng Giám đốc

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

MẪU SỐ B 01a-DN

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
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	8	5.000.000.000	5.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	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	10	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	11	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	18	1.429.259.891	926.385.031
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.891.616.119.504	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	12	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	13	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	14	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	15	89.960.500.414	77.523.321.283
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	3.683.238.065.728	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		(1.286.934.272)	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		881.768.504	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	881.768.504	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		5.592.593.694.469	4.189.667.633.941
(270=100+200)				

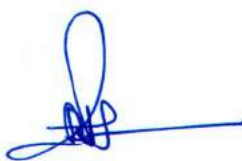
Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.196.221.276.729	1.092.089.871.435
I. Nợ ngắn hạn	310		1.191.599.840.466	960.218.976.143
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	50.935.667.098	135.312.528.223
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	98.559.689.708	130.393.769.910
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	18.712.157.715	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	19	85.129.489.004	95.214.906.108
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		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	19	4.196.398.694	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		171.510.100	642.526.600
3. Vay dài hạn	338		-	131.000.000.000
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342		253.527.469	228.368.692
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.396.372.417.740	3.097.577.762.506
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	4.396.372.417.740	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		646.692.926.831	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 kỳ này/ năm nay	421b		49.115.164.325	152.562.521.033
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		5.592.593.694.469	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 8 năm 2022

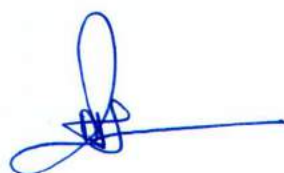
Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	97.204.830.301	90.247.907.347
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		97.204.830.301	90.247.907.347
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	25	60.088.584.355	74.145.933.949
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		37.116.245.946	16.101.973.398
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	106.910.903.472	97.680.459.947
6. Chi phí tài chính	22	28	10.012.501.396	72.752.222.297
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		8.725.567.124	67.098.173.517
7. Chi phí bán hàng	25	29	20.103.145.394	6.024.023.454
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	24.505.149.168	14.984.361.754
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22-25-26))	30		89.406.353.460	20.021.825.840
10. Thu nhập khác	31		250.762.869	544.382.840
11. Chi phí khác	32	30	22.671.933.172	9.236.356.174
12. (Lỗ) khác (40=31-32)	40		(22.421.170.303)	(8.691.973.334)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		66.985.183.157	11.329.852.506
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	31	17.870.018.832	4.648.662.140
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		49.115.164.325	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 8 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. <i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01	66.985.183.157	11.329.852.506
2. <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
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	1.312.093.049	(508.410.257)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(106.882.379.602)	(97.677.534.247)
Chi phí lãi vay	06	8.725.567.124	67.098.173.517
3. <i>(Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08	(25.686.716.388)	(15.623.025.288)
Thay đổi các khoản phải thu	09	100.482.413.299	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)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20	(233.745.922.992)	(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	1.730.763.163	65.819.178.082
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	(1.239.353.104.379)	171.545.202.273

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 2022

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	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 kỳ (50=20+30+40)	50	104.055.463.538	4.619.241.154
Tiền đầu kỳ	60	87.347.705.462	11.533.433.817
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	191.403.169.000	16.152.674.971


Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu

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

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

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

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 2022 là 240 người (31 tháng 12 năm 2021 là 207 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Công ty hoạt động trong ngành bất động sản.

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

- Ngày 16 tháng 02 năm 2022, Công ty đã hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng 97% vốn góp (tương ứng 75.660.000 cổ phần) của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La với giá chuyển nhượng là 756.600.000.000 VND. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La trở thành Công ty con của Công ty kể từ ngày này.
- Ngày 21 tháng 3 năm 2022, Công ty đã thực hiện góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Khách sạn & Khu nghỉ dưỡng Matterhorn với số tiền là 600.000.000.000 VND (tương ứng 60.000.000 cổ phần, chiếm 92,308% vốn điều lệ). Theo đó, Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Khách sạn & Khu nghỉ dưỡng Matterhorn đã trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày này. Ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Khách sạn & Khu nghỉ dưỡng Matterhorn cho Ông Đỗ Mạnh Trường với giá trị 660.000.000.000 VND. Toàn bộ giá trị chuyển nhượng đã được Công ty thu bằng chuyển khoản trong kỳ.
- Ngày 29 tháng 4 năm 2022, Công ty đã hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng 51,3% vốn góp (tương ứng 5.900.000 cổ phần) của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương với giá chuyển nhượng là 473.475.000.000 VND). Theo đó, Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương trở thành Công ty con của Công ty kể từ ngày này.

Ngoài ra, Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương cũng có tỷ lệ biểu quyết và sở hữu là 37,20% tại Công ty Cổ phần Sunshine AM – Công ty liên kết của Công ty trước ngày 29 tháng 4 năm 2022; Do đó, tỷ lệ biểu quyết và sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Sunshine AM tăng lên lần lượt là 64,35% và 44,60%. Theo đó, Công ty Cổ phần Sunshine AM chuyển từ công ty liên kết trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày 29 tháng 4 năm 2022.

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:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
			nắm giữ	
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	Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	94,00%	94,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Tầng 4, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	44,60%	64,35%	Cung cấp và lắp đặt các thiết bị nội thất, thuê và cho thuê lại các căn hộ chung cư

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 2021 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 2021 đã được soát xét.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ 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 2022 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 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 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, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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 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") 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, 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

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.

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:

	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 hoa hồng đại lý, thưởng bán hàng, hỗ trợ lãi suất và các khoản chi phí trả trước khác.

Chi phí hoa hồng đại lý, thưởng bán hàng 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 giữa niên độ 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 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.

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán 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	Số đầu kỳ
	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
Các khoản tương đương tiền (i)	155.000.000.000	-
	191.403.169.000	87.347.705.462

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	30.000.000.000	30.000.000.000	-	-
	30.000.000.000	30.000.000.000	-	-

- (i) Thể hiện giá trị hợp đồng tiền gửi của Công ty với kỳ hạn 4 tháng, lãi suất 3,35%/năm tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

b. Đầu tư vào công ty con

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND		VND	
	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	(1.286.934.272)	-	-
	3.684.525.000.000	(1.286.934.272)	2.454.450.000.000	-

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	Chưa là công ty con
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Hoạt động kinh doanh lỗ	Chưa là công ty con

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.

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	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 THH Decor	2.829.396.548	1.664.798.548
Công ty Cổ phần Contech Group	313.337.323	313.337.323
Công ty Cổ phần Liên Vũ	-	2.280.000.000
Khác	4.253.603.429	4.293.210.755
b. Trả trước cho người bán là bên liên quan	-	213.229.466
(Chi tiết tại Thuyết minh số 33)		
	11.279.599.301	12.647.838.093

8. 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 2022. 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.

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ 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 (ii)	22.625.753.425	-
Công ty TNHH Mai Trang (iii)	37.321.780.802	126.666.420.775
Nhận chuyển nhượng hợp đồng góp vốn đầu tư (iv)	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	1.483.116.926	95.463.365
b. Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan	472.191.780.822	450.000.000.000
(Chi tiết tại Thuyết minh số 33)		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	472.191.780.822	450.000.000.000
- Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)	450.000.000.000	450.000.000.000
- Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (ii)	22.191.780.822	-
	1.082.423.069.975	1.102.768.092.140

- (i) Thể hiện các khoản đặt cọc mua cổ phần theo hình thức chuyển khoản 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 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:

STT	Đối tượng nhận đặt cọc	Cổ phần của Công ty	Dự án sở hữu	Địa điểm triển khai	Diện tích đất (m2)	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

- (ii) Thể hiện khoản lãi phải thu do chậm chuyển nhượng cổ phần từ Ông Đỗ Văn Trung và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine. Theo điều khoản hợp đồng, lãi chậm chuyển nhượng cổ phần được áp dụng với lãi suất 10%/năm tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày hoàn thành chuyển nhượng.
- (iii) 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 thanh toán cụ thể và không có tài sản đảm bảo. Trong kỳ, Công ty và Công ty TNHH Mai Trang đã bù trừ công nợ liên quan đến việc phân chia sản phẩm. Chi tiết số dư cuối kỳ như sau:

STT	Dự án	Diện tích đất Dự án (m2)	Địa điểm thực hiện Dự án	Tình trạng	Số cuối kỳ
1.	Dự án Sunshine Center	6.695	Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đã mở bán	37.321.780.802

- (iv) Thể hiện khoản phải thu liên quan hợp đồng chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của hợp đồng góp vốn đầu tư.

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ 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 Biệt thự tại dự án Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Nobel	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. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, 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 Đỉnh – Công ty con của Công ty) tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
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
Các khoản khác	856.933.494	817.021.161
	14.049.469.057	15.819.342.344
b. Dài hạn		
Các khoản khác	881.768.504	-
	881.768.504	-

- (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 giữa niên độ tương ứng với các căn hộ được bàn giao cho khách hàng.

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ 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	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 cuối kỳ	22.355.346.078	63.610.895.454	162.500.000	86.128.741.532
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	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 cuối kỳ	1.756.491.469	31.583.944.124	162.500.000	33.502.935.593
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	20.918.216.693	19.736.364.963	-	40.654.581.656
Tại ngày cuối kỳ	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 15.665.883.736 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 Uncloud – 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 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 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 20.918.216.693 VND).

13. 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	7.698.160.000	1.000.000.000	8.698.160.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	-	200.000.004	200.000.004
Khấu hao trong kỳ	-	100.000.002	100.000.002
Số dư cuối kỳ	-	300.000.006	300.000.006
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	7.698.160.000	799.999.996	8.498.159.996
Tại ngày cuối kỳ	7.698.160.000	699.999.994	8.398.159.994

14. 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	93.590.868.087	1.833.485.455	95.424.353.542
Số dư cuối kỳ	93.590.868.087	1.833.485.455	95.424.353.542
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	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 cuối kỳ	37.976.872.738	935.661.879	38.912.534.617
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	56.188.238.217	1.110.124.873	57.298.363.090
Tại ngày cuối kỳ	55.613.995.349	897.823.576	56.511.818.925

Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư tại Dự án Sunshine Center với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 là 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 2021: 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	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 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.

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ 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 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 2022, các tài sản này đang được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (bên liên quan của Công ty Cổ phần Xây dựng Xuân Đỉnh – Công ty con của Công ty) tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Số đầu kỳ 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 Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	12.237.842.148	-
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 Vimeco	-	16.635.028.600
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

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	98.559.689.708	130.393.769.910
	98.559.689.708	130.393.769.910

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

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/ bù trừ trong kỳ	Số cuối kỳ
	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	-	-	763.676.377	763.676.377
	926.385.031	260.801.517	763.676.377	1.429.259.891
b. Các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	1.182.079.085	8.210.161.306	9.392.240.391	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	39.231.554.801	17.609.217.315	39.321.554.801	17.519.217.315
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	33.245.198.084	54.986.522.508	18.712.157.715

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí trích trước tạm tính thành phẩm bất động sản đã bán và tạm tăng tài sản cố định, bất động sản đầu tư	60.625.291.822	84.176.795.778
Lãi vay phải trả	9.146.849.316	421.282.192
Chi phí phải trả khác	15.357.347.866	10.616.828.138
	85.129.489.004	95.214.906.108
b. Dài hạn		
Tiền thuê đất phải trả	4.196.398.694	-
	4.196.398.694	-

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	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
Kinh phí bảo trì tòa nhà Sunshine Center (ii)	13.788.873.846	12.689.642.627
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Sunshine Center (iii)	1.049.498.607	75.312.781.839
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 – bên liên quan của Công ty con 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.
- (iii) Thể hiện khoản thu hộ từ chuyển nhượng bất động sản thuộc Dự án Sunshine Center cho Công ty TNHH Mai Trang đối với các bất động sản thuộc phần sở hữu của Công ty TNHH Mai Trang theo hợp đồng hợp tác đầu tư.

21. VAY NGẮN HẠN

	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
Công ty TNHH Đầu Tư River City 2 (i)	-	473.475.000.000	-	473.475.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh (ii)	306.500.000.000	-	15.000.000.000	291.500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Việt Nam	-	600.000.000.000	600.000.000.000	-
	306.500.000.000	1.073.475.000.000	615.000.000.000	764.975.000.000

(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/HDVV/PTSSH-RIVER ngày 26 tháng 4 năm 2022 để bổ sung vốn kinh doanh với thời hạn 9 tháng, lãi suất 5%/năm. Lãi vay trả cuối thời hạn vay. Gốc vay được trả vào ngày đáo hạn của khoản vay hoặc bất kỳ thời điểm nào trước hạn phụ thuộc vào bên đi vay.

(ii) Thể hiện khoản vay không có tài sản đảm bảo từ Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh theo Hợp đồng số 03.2021/HDVV/TM-XDSS ngày 25 tháng 11 năm 2021 và phụ lục số 01 ngày 21 tháng 3 năm 2022 để bổ sung vốn kinh doanh với thời hạn được gia hạn tới ngày 31 tháng 12 năm 2022, lãi suất 3,2%/năm. Lãi vay trả cuối thời hạn vay. Gốc vay được trả vào ngày đáo hạn của khoản vay hoặc bất kỳ thời điểm nào trước hạn phụ thuộc vào bên đi vay.

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 VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2021	2.500.000.000.000	-	445.015.241.473	2.945.015.241.473
Lợi nhuận trong năm	-	-	152.562.521.033	152.562.521.033
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 kỳ	1.250.000.000.000	(320.509.091)	-	1.249.679.490.909
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	49.115.164.325	49.115.164.325
Số dư tại ngày 30 tháng 06 năm 2022	3.750.000.000.000	(320.509.091)	646.692.926.831	4.396.372.417.740

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		Số đầu kỳ	
	VND	%	VND	%
Ông Đỗ Anh Tuấn	2.437.500.000.000	65	1.625.000.000.000	65
Ông Đỗ Văn Trường	225.000.000.000	6	150.000.000.000	6
Cổ đông khác	1.087.500.000.000	29	725.000.000.000	29
	3.750.000.000.000	100	2.500.000.000.000	100

Cổ tức

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

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 tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 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 năm nay và năm 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 chuyển nhượng bất động sản	62.896.943.046	64.087.945.217
Doanh thu phí quản lý dự án	30.800.400.853	23.277.287.948
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	405.466.200	448.194.400
Doanh thu cho thuê diện tích sàn thương mại và tầng hầm	-	641.520.000
Doanh thu khác	3.102.020.202	1.792.959.782
	97.204.830.301	90.247.907.347
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	31.515.754.388	24.630.626.130

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	28.475.221.522	48.989.067.768
Giá vốn phí quản lý dự án	28.000.364.412	21.161.170.861
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	1.319.120.405	2.073.216.856
Giá vốn cho thuê sàn thương mại và tầng hầm	-	419.090.100
Dự phòng bảo hành sản phẩm bất động sản	25.158.777	222.625.895
Giá vốn khác	2.268.719.239	1.280.762.469
	60.088.584.355	74.145.933.949

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí phát triển bất động sản đã bán	20.200.777.086	18.492.720.364
Chi phí nhân công	42.252.396.010	27.490.405.272
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	4.172.819.884	4.134.893.193
Chi phí dịch vụ mua ngoài	69.304.422.855	10.469.802.357
Dự phòng bảo hành sản phẩm bất động sản	25.158.777	222.625.895
Chi phí khác	1.719.323.162	563.905.459
	138.154.897.774	61.374.352.540

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi từ chuyển nhượng vốn góp	60.000.000.000	32.220.000.000
Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	44.817.534.247	-
Lãi tiền gửi, lãi đầu tư trái phiếu	2.064.845.355	65.457.534.247
Doanh thu hoạt động tài chính khác	28.523.870	2.925.700
	106.910.903.472	97.680.459.947
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	22.191.780.822	65.457.534.247

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền vay	8.725.567.124	67.098.173.517
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng khoản đầu tư	1.286.934.272	(731.036.152)
Chi phí lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	-	6.385.084.932
	10.012.501.396	72.752.222.297
Trong đó:		
Chi phí tài chính từ bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	-	7.116.591.782

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	4.989.039.174	3.349.071.872
Chi phí thưởng nhân viên môi giới	830.945.557	972.222.223
Chi phí quảng cáo, quà tặng	13.784.867.773	1.069.645.000
Chi phí hỗ trợ lãi suất khách hàng mua nhà tại dự án Sunshine Center	498.292.890	585.353.359
Chi phí khác	-	47.731.000
	20.103.145.394	6.024.023.454
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	14.732.031.598	6.779.234.411
Chi phí khấu hao	1.904.100.645	2.610.089.622
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.149.693.763	5.078.863.262
Chi phí khác	1.719.323.162	516.174.459
	24.505.149.168	14.984.361.754

30. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí phạt hành chính	19.626.564.248	3.668.228.415
Chi phí hỗ trợ lãi suất các căn hộ đã thanh lý	2.991.358.045	5.191.798.441
Khác	54.010.879	376.329.318
	22.671.933.172	9.236.356.174

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	66.985.183.157	11.329.852.506
Hoạt động kinh doanh bất động sản	(24.244.168.589)	(9.104.956.721)
Hoạt động khác	91.229.351.746	20.434.809.227
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Lãi/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	21.352.585.979	5.184.062.053
Lãi/(lỗ) từ hoạt động khác		
Cộng: Điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	-	2.189.755.616
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	1.012.325.024	618.745.856
Thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành		
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản chịu thuế suất 20%	(2.891.582.610)	(3.920.894.668)
Thu nhập từ hoạt động khác chịu thuế suất 20%	92.241.676.770	23.243.310.699
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	17.870.018.832	4.648.662.140

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 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 khoảng 96 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: khoảng 125 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 Sunshine Homes
 Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG
 (trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng SCG)
 Công ty Cổ phần Tập đoàn KSF Finance
 (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thưởng)
 Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud
 (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech)
 Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart
 Công ty Cổ phần Sunshine Cab
 Công ty Cổ phần Sunshine Landscape
 Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service
 Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn
 Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát
 Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh
 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
 Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C
 Công ty TNHH Cafe's Plus
 Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc
 Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology
 Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE

Mối quan hệ

Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
 Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
 Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
 Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
 Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
 Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
 Công ty cùng cổ đông góp vốn
 Công ty cùng cổ đông góp vốn
 Công ty con trực tiếp
 Công ty con gián tiếp
 Công ty con gián tiếp
 Công ty con trực tiếp/Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
 Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
 Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
 Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
 Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
 Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
 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 25 tháng 5 năm 2021

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 (Thuyết minh số 24)		31.515.754.388	24.630.626.130
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Doanh thu phí quản lý dự án	27.073.554.544	23.277.287.948
Công ty Cổ phần Sao Anh Dương	Doanh thu phí quản lý dự án	3.726.846.309	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu cho thuê xe ô tô	385.353.535	381.818.182
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu cho thuê văn phòng	330.000.000	330.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu cho thuê sàn thương mại	-	641.520.000
Mua hàng hóa, dịch vụ		7.487.756.941	11.544.205.707
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Chi phí thi công xây dựng và phí quản lý dự án	4.361.718.182	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Chi phí vận hành tòa nhà Sunshine Center	1.430.000.405	2.990.347.850
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Chi phí lắp đặt thiết bị dự án	800.017.000	1.568.987.499
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn	709.021.354	342.215.449
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí cung cấp lắp đặt thiết bị dự án	187.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Chi phí quảng cáo dự án	Không còn là bên liên quan	889.645.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chi phí thi công hoàn thiện dự án	-	5.753.009.909

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Phí dịch vụ chi hộ			
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phí dịch vụ chi hộ	1.176.979.817	4.558.412.970
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phí dịch vụ chi hộ	1.022.939.413	575.463.810
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 Đình	Phí dịch vụ chi hộ	74.074.074	72.727.273
Công ty Cổ phần Sao Anh Dương	Phí dịch vụ chi hộ	5.892.256	990.949.369
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phí dịch vụ chi hộ	-	372.452.929
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Phí dịch vụ chi hộ	-	385.663.725
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud	Phí dịch vụ chi hộ	-	367.902.141
Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance	Phí dịch vụ chi hộ	-	357.854.973
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phí dịch vụ chi hộ	-	357.694.221
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	Phí dịch vụ chi hộ	-	265.864.966
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Phí dịch vụ chi hộ	-	177.836.265
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Phí dịch vụ chi hộ	-	175.798.082
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Phí dịch vụ chi hộ	-	151.341.104
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phí dịch vụ chi hộ	-	147.924.288
Công ty TNHH Cafe's Plus	Phí dịch vụ chi hộ	-	123.474.430
		-	35.465.394
Doanh thu tài chính (Thuyết minh số 27)			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Lãi đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	22.191.780.822	65.457.534.247
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Lãi đầu tư trái phiếu	-	-
Cho vay ngắn hạn			
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Cho vay ngắn hạn	-	5.000.000.000
Nhận gốc vay			
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc	Nhận tiền vay	-	2.311.000.000
		-	2.311.000.000

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

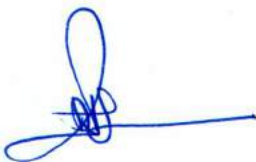
MẪU SỐ B 09a-DN

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 VND	Số đầu kỳ VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 08) Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Phải thu về cho vay ngắn hạn	5.000.000.000 5.000.000.000	5.000.000.000 5.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 09) Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải thu đặt cọc chuyển nhượng cổ phần và lãi đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	472.191.780.822 472.191.780.822	450.000.000.000 450.000.000.000
Trả trước cho người bán (Thuyết minh số 07) Công ty Cổ phần S-Decoro	Trả trước chi phí thi công dự án	- -	213.229.466 213.229.466
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16) Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án Phải trả chi phí thi công xây dựng và phí quản lý dự án	1.072.053.410 1.072.053.410 -	82.082.408.675 29.869.917.200 52.151.606.476
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn	-	60.884.999
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20) Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải trả từ Hợp đồng bù trừ công nợ ba bên	- -	5.000.000.000 5.000.000.000

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

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



Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2022