

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

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

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024



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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	11 - 51

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là "Công ty mẹ") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con (gọi tắt là "Công ty") cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

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 độc lập

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

9112
CÔNG
TY
LIÊM
KHO
IẾT
3 ĐA

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

500
3 TY
H
TOÁ
IT
NA
- TP

Số: 0289 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes và các công ty con (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2024, từ trang 05 đến trang 51, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



Lê Anh Sơn

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số 1961-2023-001-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: VND

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		6.561.264.215.349	6.323.307.618.899
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	389.315.503.421	106.824.262.936
1.	Tiền	111		367.315.503.421	106.824.262.936
2.	Các khoản tương đương tiền	112		22.000.000.000	-
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	7.222.720.540	7.026.429.284
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		7.222.720.540	7.026.429.284
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.497.096.809.505	5.274.697.262.500
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	289.254.408.136	287.340.134.911
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	225.779.185.167	227.659.041.382
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	2.320.592.500.000	2.467.167.500.000
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	9	2.670.941.413.978	2.303.241.018.729
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(9.470.697.776)	(10.710.432.522)
IV.	Hàng tồn kho	140	11	650.413.343.363	888.630.221.242
1.	Hàng tồn kho	141		650.413.343.363	888.630.221.242
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		17.215.838.520	46.129.442.937
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	13.324.524.330	37.852.100.021
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.325.669.438	4.796.316.281
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	20	1.565.644.752	3.481.026.635

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

MẪU SỐ B 01a-DN/HN

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		5.887.697.769.622	6.877.527.289.607
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.611.400.000.000	3.711.400.000.000
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	2.200.000.000.000	3.300.000.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	9	411.400.000.000	411.400.000.000
II. Tài sản cố định	220		48.394.982.933	77.740.551.582
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	23.946.701.976	51.094.770.627
- Nguyên giá	222		93.066.453.273	118.972.730.947
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(69.119.751.297)	(67.877.960.320)
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	24.448.280.957	26.645.780.955
- Nguyên giá	228		29.673.160.000	29.673.160.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.224.879.043)	(3.027.379.045)
III. Bất động sản đầu tư	230	15	647.439.108.094	625.182.780.964
- Nguyên giá	231		1.207.340.228.053	1.172.121.298.925
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(559.901.119.959)	(546.938.517.961)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		170.799.543.511	180.548.210.381
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	170.799.543.511	180.548.210.381
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	17	2.409.552.671.349	2.282.532.389.377
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252		449.425.099.868	1.892.532.389.377
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.960.127.571.481	390.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		111.463.735	123.357.303
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	111.463.735	123.357.303
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		12.448.961.984.971	13.200.834.908.506

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		6.254.782.837.431	7.360.388.041.959
I. Nợ ngắn hạn	310		3.341.089.541.960	3.360.619.453.841
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	126.284.421.841	326.163.821.095
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	362.742.175.544	754.060.541.391
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	20	268.091.896.375	338.208.868.687
4. Phải trả người lao động	314		6.830.484.174	11.967.421.860
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	556.090.910.852	743.855.920.058
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		1.418.693.278	2.262.362.058
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	22	919.906.763.024	960.803.171.642
8. Vay ngắn hạn	320	23	1.099.575.359.344	223.297.347.050
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	24	148.837.528	-
II. Nợ dài hạn	330		2.913.693.295.471	3.999.768.588.118
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	21	18.378.146.553	19.181.756.185
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		1.838.680.248	2.422.820.343
3. Phải trả dài hạn khác	337	22	762.557.145.000	762.557.145.000
4. Vay dài hạn	338	23	2.126.224.230.123	3.210.576.878.113
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	172.163.860
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342	24	4.695.093.547	4.857.824.617
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		6.194.179.147.540	5.840.446.866.547
I. Vốn chủ sở hữu	410	25	6.194.179.147.540	5.840.446.866.547
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.750.000.000.000	3.750.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.750.000.000.000	3.750.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(320.509.091)	(320.509.091)
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(829.429.046.362)	(829.429.046.362)
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.671.385.706.216	2.335.854.379.659
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		2.335.854.379.659	1.174.619.082.577
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay	421b		335.531.326.557	1.161.235.297.082
5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		602.542.996.777	584.342.042.341
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		12.448.961.984.971	13.200.834.908.506

Đoàn Đức Thái
 Người lập biểu

Nguyễn Thị Phương Loan
 Kế toán trưởng

Đỗ Thị Định
 Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	848.449.134.170	1.513.440.011.251
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		848.449.134.170	1.513.440.011.251
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	28	310.062.405.424	599.904.920.971
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		538.386.728.746	913.535.090.280
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	30	245.244.482.340	635.053.165.078
6. Chi phí tài chính	22	31	222.730.535.728	478.124.621.491
- Trong đó: Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	23		172.988.792.522	324.667.408.185
7. Phần (lãi)/lỗ trong công ty liên kết	24	17	(451.718.028)	2.835.016.524
8. Chi phí bán hàng	25	32	63.033.077.996	92.531.861.409
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	32	59.205.942.202	64.948.717.591
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		438.209.937.132	915.818.071.391
11. Thu nhập khác	31	33	24.955.810.531	2.760.318.753
12. Chi phí khác	32	34	17.097.953.143	14.772.897.104
13. Lợi nhuận/(lỗ) khác (40=31-32)	40		7.857.857.388	(12.012.578.351)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		446.067.794.520	903.805.493.040
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	35	92.507.677.387	179.389.622.980
16. Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	35	(172.163.860)	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		353.732.280.993	724.415.870.060
<i>Trong đó:</i>				
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		335.531.326.557	621.735.068.365
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		18.200.954.436	102.680.801.695
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	36	895	1.658

Đoàn Đức Thái
Người lập biểu

Nguyễn Thị Phương Loan
Kế toán trưởng

Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

MẪU SỐ B 03a-DN/HN

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	446.067.794.520	903.805.493.040
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	16.401.892.973	14.773.058.571
Các khoản dự phòng	03	(1.253.628.288)	7.249.471.767
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(241.605.362.243)	(585.447.917.143)
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu, chi phí phát hành trái phiếu	06	172.988.792.522	324.667.408.185
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	392.599.489.484	665.047.514.420
Thay đổi các khoản phải thu	09	1.748.104.959.761	(1.246.400.775.597)
Thay đổi hàng tồn kho	10	238.216.877.879	487.468.607.303
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(621.995.881.504)	(1.155.940.093.701)
Thay đổi chi phí trả trước	12	24.539.469.259	1.615.818.029
Tiền lãi vay đã trả	14	(391.712.880.335)	(367.115.470.904)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(148.949.021.902)	(28.113.373.356)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(2.444.586.000.000)	-
- Chi đặt cọc mua cổ phần		(2.444.586.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(1.203.782.987.358)	(1.643.437.773.806)
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	(15.392.933.031)	(11.317.154.538)
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	(309.360.000.000)	(529.620.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.555.935.000.000	313.566.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(127.472.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	-	1.567.052.304.946
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	591.307.176.313	383.400.240.090
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	1.695.017.243.282	1.736.717.754.134

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

MẪU SỐ B 03a-DN/HN

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

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

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	-	1.820.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(208.743.015.439)	(63.404.736.985)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	(208.743.015.439)	(61.584.736.985)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	282.491.240.485	31.695.243.343
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	106.824.262.936	155.102.298.088
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	389.315.503.421	186.797.541.431

Đoàn Đức Thái
 Người lập biểu

Nguyễn Thị Phương Loan
 Kế toán trưởng

Đỗ Thị Định
 Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

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

Tổng số nhân viên của Công ty mẹ và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 173 người (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 166 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Công ty hoạt động trong ngành bất động sản.

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 20 tháng 6 năm 2024, Công ty Cổ phần Thiên Hải – Công ty liên kết gián tiếp của Công ty (thông qua Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương – Công ty con của Công ty) hoàn tất thủ tục tăng vốn điều lệ từ 100.000.000.000 VND lên 1.130.000.000.000 VND, theo đó tỷ lệ sở hữu của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương – Công ty con của Công ty tại Công ty Cổ phần Thiên Hải giảm từ 43,00% xuống 3,81%. Khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương tại Công ty Cổ phần Thiên Hải được phân loại từ đầu tư vào công ty liên kết thành đầu tư góp vốn vào đơn vị khác từ thời điểm này.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con sở hữu trực tiếp và gián tiếp của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 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	Tầng 4, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, 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 Đỉnh (thông qua Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát)	Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	94,00%	94,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết sở hữu trực tiếp của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 như sau:

Tên công ty liên kết trực tiếp	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	45,00%	45,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 đã được soát xét.

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập trên cơ sở hợp nhất số liệu báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty mẹ và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con của Công ty.

Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty mẹ kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

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

Tài sản thuần được điều chỉnh cho các khoản lợi nhuận chưa thực hiện (nếu có) tại ngày hợp nhất dưới quyền đồng kiểm soát.

Sau ngày hợp nhất kinh doanh, nếu Công ty chuyển nhượng và/hoặc giảm tỷ lệ lợi ích trong khoản đầu tư vào đơn vị này, phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần đã được hạch toán trước đây vào vốn chủ sở hữu sẽ được phân bổ dần và ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư vào công ty liên kết

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

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận, trừ khi Công ty có nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết các khoản nợ mà Công ty đã đảm bảo và cam kết trả. Nếu sau đó công ty liên kết hoạt động có lãi, Công ty chỉ được ghi nhận phần sở hữu của mình trong khoản lãi đó sau khi đã bù đắp được phần lỗ thuần chưa được hạch toán trước đây.

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn mà bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

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

Các khoản cho vay

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

Nợ phải thu

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

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán trên cơ sở đánh giá khả năng thu hồi khoản nợ phải thu, 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 chủ yếu bao gồm các chi phí xây dựng dở dang của các dự án sau:

STT Dự án	Địa chỉ	Công ty chủ đầu tư
1. Dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại tại số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội ("Dự án Sunshine Center") (i)	Số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (Công ty mẹ)
2. Dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại tại lô đất I.A.23, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, phường Đông Ngạc và phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội ("Dự án Sunshine City") (i)	Lô đất I.A.23, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, phường Đông Ngạc và phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (Công ty con gián tiếp của Công ty)
3. Dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại thuộc dự án Khách sạn, dịch vụ thương mại và nhà Sunshine Palace tại lô đất C2/CN3, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội ("Dự án Sunshine Palace") (i)	Lô đất C2/CN3, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương (Công ty con của Công ty)
4. Dự án Thương mại dịch vụ và Văn phòng cho thuê kết hợp nhà ở chung cư tại ô quy hoạch I1-HH1, phường Mai Động, quận Hoàng Mai và phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội ("Dự án Sunshine Garden") (i)	Ô quy hoạch I1-HH1, phường Mai Động, quận Hoàng Mai và phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương (Công ty con của Công ty)
5. Dự án nhà ở thấp tầng tại ô đất ký hiệu TT6-2 thuộc Khu chức năng đô thị Tây Tựu, Quận Bắc Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội ("Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long") (i)	Lô đất ký hiệu TT6-2 thuộc Khu chức năng đô thị Tây Tựu, Quận Bắc Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La (Công ty con của Công ty)
6. Biệt thự tại Dự án "Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble" (ii)	Sân Golf, Thôn Đa Thọ, Xã Kim Nỗ, Huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (Công ty mẹ)

(i) Giá gốc chi phí xây dựng dở dang của các dự án này bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án.

(ii) Giá gốc chi phí xây dựng dở dang của Biệt thự thể hiện chi phí công trình dở dang với giá trị được xác định tương ứng với khối lượng các hạng mục công việc được hoàn thành bởi các đơn vị thầu phụ và được nghiệm thu bởi các bên.

Giá gốc hàng hóa bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng hóa.

Công ty hạch toán hàng tồn kho theo phương pháp kê khai thường xuyên. Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	35
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 - 10
Thiết bị văn phòng	3 - 5

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

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

Thuê tài sản

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được xem là thuê hoạt động.

Công ty là bên cho thuê

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu phát sinh trong quá trình đàm phán ký hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi phát sinh.

Công ty là bên đi thuê

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê hoặc được phân bổ vào giá vốn của thành phẩm bất động sản tại thời điểm bàn giao cho khách hàng.



Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc và các tài sản khác do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê.

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

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

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

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

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

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

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

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

Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Công ty ghi nhận phần vốn góp nhận được từ các đối tác của hợp đồng hợp tác kinh doanh là phải trả dài hạn khác. Công ty sẽ thực hiện phân chia kết quả kinh doanh theo tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ giá trị vốn góp của mỗi bên/tổng mức đầu tư.

Trái phiếu phát hành

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

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

Các khoản dự phòng phải trả

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

Doanh thu chưa thực hiện

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Lãi tiền gửi, cho vay và đầu tư

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

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

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào giá gốc 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 giá gốc 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 tính thuế trong kỳ. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không tính thuế hoặc không được khấu trừ.

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát - công ty con của Công ty có các khoản lỗ có thể được mang sang để bù trừ với thu nhập tính thuế trong tương lai trong thời hạn 5 năm. Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế này do không chắc chắn về lợi nhuận trong tương lai.

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

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tiền mặt	2.086.651.955	2.627.770.403
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	365.228.851.466	104.196.492.533
Các khoản tương đương tiền (i)	22.000.000.000	-
	389.315.503.421	106.824.262.936
Trong đó:		
Số dư tiền và tương đương tiền với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	327.014.727.561	16.420.899.754

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà với lãi suất 1,6%/năm.

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ TỚI NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	7.222.720.540	7.222.720.540	7.026.429.284	7.026.429.284
	7.222.720.540	7.222.720.540	7.026.429.284	7.026.429.284

- (i) Phản ánh các khoản tiền gửi kỳ hạn gốc 06 tháng tại Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh - Phòng giao dịch Trần Hưng Đạo với lãi suất 4,3%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 4,6%/năm đến 4,9%/năm).

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND		VND	
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	281.076.832.024	279.399.957.447		
- Dự án Sunshine City	111.668.739.569	122.547.888.597		
- Dự án Sunshine Garden	61.831.159.808	61.723.385.847		
- Dự án Sunshine Capital	59.915.517.100	46.246.736.458		
- Dự án Sunshine Center	42.210.759.448	42.211.759.448		
- Dự án Sunshine Palace	5.450.656.099	6.670.187.097		
Khác	8.177.576.112	7.940.177.464		
	289.254.408.136	287.340.134.911		
Trong đó:				
Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	8.728.631.984	7.164.536.220		

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND		VND	
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Green House (i)	205.543.312.133	207.635.043.102		
Khác	20.235.873.034	20.023.998.280		
	225.779.185.167	227.659.041.382		

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (i)	1.100.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc (ii)	858.482.500.000	946.032.500.000
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (iii)	319.950.000.000	370.540.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Xây dựng Quốc Bảo (iv)	42.160.000.000	-
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	-	642.580.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt	-	418.525.000.000
Công ty cổ phần Đầu Tư Phát Triển Thuận Phú Lăng Cô	-	73.490.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh và Dịch vụ Hòn Ngọc Việt	-	16.000.000.000
	2.320.592.500.000	2.467.167.500.000
b. Phải thu về cho vay dài hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (i)	2.200.000.000.000	3.300.000.000.000
	2.200.000.000.000	3.300.000.000.000
Trong đó:		
Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	319.950.000.000	370.540.000.000

- (i) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT theo Hợp đồng số 01/HĐĐT/XĐ-DAT ngày 24 tháng 3 năm 2021 và Phụ lục số 01, Phụ lục số 02, Phụ lục số 03 về việc sửa đổi lãi suất khoản vay với hạn mức tối đa là 3.300.000.000.000 VND. Lãi suất vay trong hạn là 17,5%/năm và được điều chỉnh thành 15%/năm kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2023. Ngày 06 tháng 3 năm 2024, hai bên đã ký Phụ lục số 03, quy định lãi suất khoản vay là tổng của 4,8% và trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cao nhất dành cho khách hàng cá nhân bằng Việt Nam Đồng, trả lãi sau/trả lãi cuối kỳ, kỳ hạn 12 tháng (hoặc tương đương) được công bố tại các Ngân hàng tham chiếu. Khoản vay cho mục đích được các bên thỏa thuận với thời hạn vay quy định theo từng nhóm vay, nhưng không vượt quá 5 năm từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên của nhóm vay. Nợ gốc được thanh toán trước hoặc tại ngày đáo hạn nhóm vay; hoặc được bù trừ nghĩa vụ thực hiện quyền mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT hoặc quyền mua toàn bộ phần vốn góp vào Công ty TNHH Đầu tư Big Gain của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT. Ngày 11 tháng 12 năm 2023, hai bên đã ký Thỏa thuận gia hạn thời hạn khoản vay. Theo đó, thời hạn của khoản vay được gia hạn đến ngày 29 tháng 3 năm 2026.

Như trình bày tại Thuyết minh số 23, toàn bộ quyền thu, quyền mua cổ phần và quyền mua phần vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty phát sinh từ hợp đồng cho vay và đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu phát hành của công ty con này.

- (ii) Phản ánh khoản cho vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo kèm theo quyền được chuyển đổi dư nợ gốc và/hoặc tiền lãi cộng dồn (nếu có) thành phần vốn góp của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc theo Hợp đồng số 03/HĐVV/XUANDINH-KINHBAC ngày 20 tháng 5 năm 2020. Lãi suất cho vay trong hạn là 2%/năm đối với khoản vay chuyển đổi thành vốn góp và 8%/năm đối với khoản vay hoặc một phần khoản vay không chuyển đổi thành vốn góp. Giá trị vốn góp chuyển đổi sẽ theo thỏa thuận của các bên tại thời điểm chuyển đổi và được xác định trên cơ sở định giá bởi một đơn vị định giá độc lập tại thời điểm chuyển đổi hoặc theo thỏa thuận thống nhất của hai bên tại thông báo chuyển đổi. Ngày 02 tháng 01 năm 2021, hai bên đã ký phụ lục số 03, sửa đổi một số nội dung như sau: bãi bỏ quy định về việc chuyển đổi khoản vay trong hợp đồng vay, sửa đổi lãi suất vay trong hạn thành 2%/năm áp dụng cho giai đoạn từ ngày bắt đầu khoản vay đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 và

8%/năm áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2021. Ngày 27 tháng 3 năm 2023, hai bên đã ký phụ lục số 05 quy định lại lịch trả nợ, theo đó gia hạn đợt trả nợ cuối cùng đến ngày 31 tháng 12 năm 2024. Ngày 01 tháng 7 năm 2023, hai bên đã ký Phụ lục số 06, giảm lãi suất khoản vay xuống 4%/năm đến cuối thời hạn vay. Mục đích vay vốn: thực hiện, phát triển dự án phù hợp với định hướng phát triển và phù hợp với quy định pháp luật.

- (iii) Phản ánh các khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đĩnh - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ - bên liên quan của Công ty theo Hợp đồng số 05/2020/HĐVV ngày 21 tháng 5 năm 2020 với thời hạn 18 tháng từ ngày 22 tháng 5 năm 2020 với lãi suất 12,5%/năm. Hai bên đã ký phụ lục số 02 ngày 01 tháng 10 năm 2021 cho vay thêm một khoản bổ sung với thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày chuyển khoản vay lần lượt là ngày 28 tháng 10 năm 2021 và ngày 01 tháng 10 năm 2021 và gia hạn thời hạn thanh toán khoản vay đến ngày đáo hạn của khoản vay bổ sung. Trong năm 2023, hai bên đã ký phụ lục số 05, 06 với về việc điều chỉnh lãi suất khoản vay. Theo đó, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2023, lãi suất của khoản vay được thay đổi thành 8%/năm và từ ngày 01 tháng 07 năm 2023, lãi suất của khoản vay được thay đổi thành 4%/năm đến cuối thời hạn vay. Đồng thời, hai bên đã ký phụ lục số 04 gia hạn thời hạn khoản vay lần thứ 3, đến ngày 31 tháng 12 năm 2024.
- (iv) Phản ánh khoản cho vay tín chấp của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La - công ty con của Công ty với Công ty TNHH Dịch vụ Xây dựng Quốc Bảo theo hợp đồng số 0603/2024/HĐV/XL-QB ngày 6 tháng 3 năm 2024 với hạn mức cho vay là 217.360.000.000 VND. Lãi suất vay trong hạn là 4%/năm với thời hạn cho vay 12 tháng. Nợ gốc được thanh toán cùng lãi vay khi đáo hạn hợp đồng.

9. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)	2.444.586.000.000	-
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	189.799.100.274	555.576.847.136
Phải thu về hợp đồng góp vốn đầu tư (ii)	30.000.000.000	30.000.000.000
Phải thu về thu hộ tiền bán căn hộ Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Green House	-	1.437.044.378.957
Ông Đỗ Văn Trung	-	189.022.544.287
Khác	6.556.313.704	80.640.604.795
	2.670.941.413.978	2.303.241.018.729
b. Dài hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô (iii)	411.400.000.000	411.400.000.000
	411.400.000.000	411.400.000.000
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	72.849.102.154	109.114.222.003

- (i) Phản ánh các khoản tiền đặt cọc của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đĩnh, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La, Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - các công ty con của Công ty chuyển cho các công ty và cá nhân để chuyển nhượng cổ phần như sau:

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

STT	Đối tượng đặt cọc	Đối tượng nhận đặt cọc	Công ty nhận đầu tư	Dự án đầu tư	Địa điểm triển khai Dự án	Số lượng cổ phần nhận chuyển nhượng	Tỷ lệ sở hữu tương ứng	Giá chuyển nhượng (VND)	Số tiền đặt cọc (VND)	Số hiệu hợp đồng và thời hạn đặt cọc
1.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam	Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương	Sunshine Grand Capital	Xã Tân Lập, huyện Đan Phượng, Hà Nội	870.000	60,00%	1.800.000.000.000	1.034.850.000.000	Hợp đồng số 05/2024/HĐĐC/XĐ-DOVN ngày 01/3/2024 – 180 ngày kể từ ngày hợp đồng đặt cọc.
		Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Thương mại Thiên An	Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình	Sunshine Heritage Hà Nội	Xã Cẩm Đình, huyện Phúc Thọ, Hà Nội	Là công ty TNHH	10,36%	570.000.000.000	140.000.000.000	Hợp đồng số 06/2024/HĐĐC/XĐ-TA ngày 18/06/2024 – 12 tháng kể từ ngày đặt cọc.
		Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes Ông Nguyễn Xuân Lượng	Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình	Sunshine Heritage Hà Nội	Xã Cẩm Đình, huyện Phúc Thọ, Hà Nội	Là công ty TNHH	0,71%	38.736.000.000	38.736.000.000	Hợp đồng 07/2024/HĐĐC/XĐ-S-Homes ngày 18/06/2024 – 12 tháng kể từ ngày đặt cọc.
2.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Hùng Cường	Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	The Phoenix Garden	Xã Tân Lập, huyện Đan Phượng, Hà Nội	39.554.810	30,71%	802.000.000.000	571.000.000.000	Hợp đồng số 03/2024/HĐĐC/XL-HC ngày 08/3/2024 và các Phụ lục 01 ngày 12/6/2024, Phụ lục 02 ngày 27/6/2024 – 12 tháng kể từ ngày đặt cọc.
		Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Việt Nam	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô	Sunshine Golf & Resort Lăng Thiên Huế Cô	Tỉnh Thừa Thiên Huế	60.000.000	23,33%	600.000.000.000	340.000.000.000	Hợp đồng số 03a/2024/HĐĐC/XL-BĐSVN ngày 18/6/2024 và Phụ lục 01 ngày 27/6/2024 – 12 tháng kể từ ngày đặt cọc.
		Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Thương mại Hoàng An	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô	Sunshine Golf & Resort Lăng Thiên Huế Cô	Tỉnh Thừa Thiên Huế	32.000.000	12,44%	320.000.000.000	150.000.000.000	Hợp đồng số 03/2024/HĐĐC/XL-HA ngày 27/6/2024 – 12 tháng kể từ ngày đặt cọc.
3.	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Công Ty TNHH Đầu tư Và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô	Sunshine Golf & Resort Lăng Thiên Huế Cô	Tỉnh Thừa Thiên Huế	58.000.000	22,55%	580.000.000.000	110.000.000.000	Hợp đồng số 01/2024/HĐĐC/SAD-HTMB ngày 20/6/2024 – 12 tháng kể từ ngày đặt cọc.
								4.835.736.000.000	2.444.586.000.000	

- (ii) Phản ánh khoản tiền đặt cọc Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty chuyển cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Lộc Phát theo Hợp đồng nguyên tắc số 07/HĐNT/SAD-XLP ngày 24 tháng 6 năm 2021 để cùng hợp tác đầu tư xây dựng và phát triển Dự án Khu dân cư mới và chợ kết hợp thương mại thuộc địa giới hành chính phường Quảng Thọ, Thành phố Sầm Sơn và xã Quảng Tâm, Thành phố Thanh Hóa.
- (iii) Phản ánh số tiền Hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - các công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô ngày 24 tháng 3 năm 2023 và ngày 25 tháng 8 năm 2023 với thời hạn 36 tháng kể từ ngày hợp đồng để phát triển Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng, sân golf Lăng Cô.

10. NỢ XẤU

	Giá gốc	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
		VND	VND	VND	VND
		Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	
Công ty Cổ phần Cơ điện Fugytech	3.250.000.000	-	3.250.000.000	-	
Công ty TNHH ARB EAST	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-	
Khách hàng cá nhân mua căn hộ	2.817.210.426	777.622.052	2.635.655.147	777.622.052	
Đối tượng khác	3.181.109.402	-	4.602.399.427	-	
	10.248.319.828	777.622.052	11.488.054.574	777.622.052	

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

11. HÀNG TỒN KHO

	Giá gốc	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
		VND	VND	VND	VND
		Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	582.954.346.581	-	821.165.148.417	-	
Thành phẩm bất động sản	66.662.467.646	-	66.662.467.646	-	
Hàng hóa	796.529.136	-	802.605.179	-	
	650.413.343.363	-	888.630.221.242	-	

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

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND	VND	VND	VND
Dự án Sunshine City	170.937.112.986	235.106.679.162		
Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long	143.959.792.170	272.723.700.295		
Biệt thự tại Dự án "Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble"	127.221.125.102	126.907.488.738		
Dự án Sunshine Center (i)	79.578.300.484	82.469.590.864		
Dự án Sunshine Garden (ii)	46.328.479.380	89.498.462.939		
Dự án Sunshine Palace (ii)	14.929.536.459	14.459.226.419		
	582.954.346.581	821.165.148.417		

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, các tài sản thuộc dự án Sunshine Center với giá gốc là 79.578.300.484 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 82.469.590.864 VND) được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (bên liên quan của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - công ty con của Công ty), tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.
- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, các tài sản thuộc dự án Sunshine Garden và Sunshine Palace được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng đại lý, thưởng bán hàng, tư vấn và môi giới bất động sản (i)	8.922.623.998	22.385.128.769
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	3.969.016.536	14.932.745.231
Chi phí khác	432.883.796	534.226.021
	13.324.524.330	37.852.100.021
b. Dài hạn		
Các chi phí trả trước khác	111.463.735	123.357.303
	111.463.735	123.357.303

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

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	25.906.277.674	92.531.077.818	535.375.455	118.972.730.947
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(25.906.277.674)	-	-	(25.906.277.674)
Số dư cuối kỳ	-	92.531.077.818	535.375.455	93.066.453.273
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	3.145.817.769	64.210.827.691	521.314.860	67.877.960.320
Trích khấu hao trong kỳ	-	4.382.336.016	5.272.730	4.387.608.746
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(3.145.817.769)	-	-	(3.145.817.769)
Số dư cuối kỳ	-	68.593.163.707	526.587.590	69.119.751.297
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	22.760.459.905	28.320.250.127	14.060.595	51.094.770.627
Tại ngày cuối kỳ	-	23.937.914.111	8.787.865	23.946.701.976

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 5.598.179.091 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 5.598.179.091 VND).

14. 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	21.975.000.000	29.673.160.000
Số dư cuối kỳ	<u>7.698.160.000</u>	<u>21.975.000.000</u>	<u>29.673.160.000</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	-	3.027.379.045	3.027.379.045
Khấu hao trong kỳ	-	2.197.499.998	2.197.499.998
Số dư cuối kỳ	-	<u>5.224.879.043</u>	<u>5.224.879.043</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	<u>7.698.160.000</u>	<u>18.947.620.955</u>	<u>26.645.780.955</u>
Tại ngày cuối kỳ	<u>7.698.160.000</u>	<u>16.750.120.957</u>	<u>24.448.280.957</u>

15. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Bất động sản đầu tư khác VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	1.170.287.813.470	1.833.485.455	1.172.121.298.925
Tăng do xây dựng cơ bản hoàn thành	8.827.469.309	-	8.827.469.309
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình (i)	25.906.277.674	-	25.906.277.674
Tăng khác	485.182.145	-	485.182.145
Số dư cuối kỳ	<u>1.205.506.742.598</u>	<u>1.833.485.455</u>	<u>1.207.340.228.053</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	545.462.433.314	1.476.084.647	546.938.517.961
Trích khấu hao trong kỳ	9.638.898.863	177.885.366	9.816.784.229
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình (i)	3.145.817.769	-	3.145.817.769
Số dư cuối kỳ	<u>558.247.149.946</u>	<u>1.653.970.013</u>	<u>559.901.119.959</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	<u>624.825.380.156</u>	<u>357.400.808</u>	<u>625.182.780.964</u>
Tại ngày cuối kỳ	<u>647.259.592.652</u>	<u>179.515.442</u>	<u>647.439.108.094</u>

(i) Trong kỳ, Công ty phân loại tài sản cố định liên quan đến Tầng hầm 4 thuộc Dự án Sunshine Center tại Nam Từ Liêm, Hà Nội sang bất động sản đầu tư do thay đổi mục đích sử dụng thành bất động sản đầu tư cho thuê theo hợp đồng thuê diện tích tầng hầm số 0201/2024/HĐT/SSH-SSV ngày 02 tháng 01 năm 2024 với Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service – bên liên quan của Công ty.

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

Đơn vị: VND

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine City tại Bắc Từ Liêm, Hà Nội	539.249.314.224	54.189.811.223	485.059.503.001	539.249.314.224	46.477.170.653	492.772.143.571
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Garden tại Hai Bà Trưng, Hà Nội	458.861.746.749	380.994.323.658	77.867.423.091	458.861.746.749	380.278.201.321	78.583.545.428
Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào tại Phú Thượng, Tây Hồ, Hà Nội	66.088.046.682	13.152.779.651	52.935.267.031	66.088.046.682	12.260.954.717	53.827.091.965
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center tại Nam Từ Liêm, Hà Nội	63.971.524.634	32.394.609.663	31.576.914.971	28.752.595.506	28.752.595.506	-
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Palace tại Hoàng Mai, Hà Nội	79.169.595.764	79.169.595.764	-	79.169.595.764	79.169.595.764	-
	1.207.340.228.053	559.901.119.959	647.439.108.094	1.172.121.298.925	546.938.517.961	625.182.780.964

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty có các khoản thế chấp như sau 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:

- Công ty mẹ đã thế chấp bất động sản đầu tư tại Dự án Sunshine Center với nguyên giá và giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 lần lượt là 63.971.524.634 VND và 31.576.914.971 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 lần lượt là 28.752.595.506 VND và 0 VND);
- Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty đã ký thỏa thuận ba bên với Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam và Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh về việc thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng quản lý khai thác và kinh doanh bất động sản đã ký kết giữa Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương và Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam tại Dự án Sunshine Garden và Sunshine Palace để đảm bảo cho khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm các bất động sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê với giá trị là 486.597.301.905 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 486.597.301.905 VND).

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 2024 cần được trình bày. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Công ty chưa đánh giá lại giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Dự án Sunshine Center (i)	112.278.619.609	122.027.286.479
Dự án Sunshine City	58.520.923.902	58.520.923.902
	<u>170.799.543.511</u>	<u>180.548.210.381</u>

- (i) Phản ánh giá trị phần diện tích riêng thuộc sở hữu của chủ đầu tư gồm diện tích văn phòng, sàn thương mại chưa hoàn thiện và các tài sản liên quan tại dự án Sunshine Center. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, 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 Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - công ty con của Công ty) tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đầu tư vào công ty liên kết

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu kỳ</u>	
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
		VND		VND
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	450.000.000.000	449.425.099.868	450.000.000.000	449.139.180.701
Công ty Cổ phần Thiên Hải	Không còn là công ty liên kết	Không còn là công ty liên kết	1.445.000.000.000	1.443.393.208.676
	<u>450.000.000.000</u>	<u>449.425.099.868</u>	<u>1.895.000.000.000</u>	<u>1.892.532.389.377</u>

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.

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	VND	VND
Số dư đầu kỳ	1.892.532.389.377	2.805.272.042.026
Phần lãi trong công ty liên kết	(451.718.028)	2.835.016.524
Tăng do đầu tư, góp vốn thêm trong kỳ	50.000.000.000	-
Giảm do thoái khoản đầu tư tại công ty liên kết	<u>(1.492.655.571.481)</u>	<u>(1.365.056.344.482)</u>
Số dư cuối kỳ	<u>449.425.099.868</u>	<u>1.443.050.714.068</u>

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Công ty Cổ phần Thiên Hải (i)	1.492.655.571.481	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô (ii)	390.000.000.000	-	390.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình (iii)	77.472.000.000	-	-	-
	1.960.127.571.481	-	390.000.000.000	-

Trong đó:

Đầu tư góp vốn vào các bên liên quan
(Chi tiết tại thuyết minh số 38)

- (i) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 01/2024/NQ-HĐQT ngày 06 tháng 02 năm 2024, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - Công ty con của Công ty quyết định thông qua nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Thiên Hải - Công ty liên kết gián tiếp của Công ty từ Ông Nguyễn Trọng Nhân. Ngày 07 tháng 02 năm 2024, Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 1,71% vốn góp tại Công ty cổ phần Thiên Hải với giá mua là 50.000.000.000 VND dẫn đến tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty cổ phần Sao Ánh Dương tại Công ty Cổ phần Thiên Hải từ 41,39% lên 43,00% theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 02/2024/HĐCNCP/TH/NTN-SAD ngày 07 tháng 02 năm 2024.

Ngày 20 tháng 6 năm 2024, Công ty Cổ phần Thiên Hải hoàn tất thủ tục tăng vốn điều lệ từ 100.000.000.000 VND lên 1.130.000.000.000 VND, theo đó tỷ lệ sở hữu của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương tại Công ty Cổ phần Thiên Hải giảm từ 43,00% xuống 3,81% và khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Thiên Hải được phân loại từ đầu tư vào công ty liên kết thành đầu tư góp vốn vào đơn vị khác từ thời điểm này.

- (ii) Ngày 15 tháng 9 năm 2023, Công ty cổ phần Sao Ánh Dương – Công ty con của Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 2,16% vốn góp tại Công ty cổ phần Đầu Tư Phát Triển Thuận Phú Lăng Cô với giá mua là 390.000.000.000 VND.
- (iii) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 05/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10 tháng 04 năm 2024, Đại Hội đồng Cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - Công ty con của Công ty quyết định thông qua nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình từ Ông Nguyễn Văn Kính. Ngày 11 tháng 4 năm 2024, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 1,408% vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh Thái Cẩm Đình với giá mua 77.472.000.000 VND theo hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 03/2024/HĐCNVPG ngày 10 tháng 04 năm 2024.

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Giá trị/Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	37.021.387.675	152.858.964.757
Công ty Cổ phần Dseatech Group	13.287.190.469	13.587.190.469
Công ty Cổ phần HASKY	8.814.877.338	9.494.877.338
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uniclound	8.167.000.000	28.790.200.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	6.806.843.410	6.806.843.410
Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy Thiết bị Thăng Long	4.015.497.920	13.294.698.000
Công ty cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	1.062.720.000	37.176.385.580
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine (trước đây là Công ty Cổ Phần Tập đoàn Sunshine)	-	14.040.000.000
Các đối tượng khác	47.108.905.029	50.114.661.541
	126.284.421.841	326.163.821.095
Trong đó:		
Phải trả người bán ngắn hạn là bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 38)	20.119.650.793	51.971.299.130

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 thể hiện các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản thuộc các dự án của Công ty. Chi tiết như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Dự án Sunshine City (i)	210.906.969.947	354.628.024.594
Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long	122.909.070.970	332.438.030.485
Dự án Sunshine Garden	15.737.201.895	52.098.290.966
Dự án Sunshine Center	4.263.974.291	7.992.165.644
Dự án Sunshine Palace	680.662	6.591.584.005
Khác	8.924.277.779	312.445.697
	362.742.175.544	754.060.541.391

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn tại Dự án Sunshine City bao gồm 210.906.969.947 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 252.717.582.390 VND) là giá trị khoản nhận ứng trước từ Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng APAC. Giá trị khoản ứng trước này gồm: 95% giá trị mua căn hộ theo Hợp đồng mua bán căn hộ Chung cư số 1910.01/2021/HĐMB/XDC-APAC ngày 19 tháng 10 năm 2021 và 95% giá trị mua diện tích thương mại theo Hợp đồng mua bán diện tích thương mại số 1910.02/2021/HĐMB/XDC-APAC ngày 19 tháng 10 năm 2021 ký với Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng APAC và các phụ lục điều chỉnh.

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

	Số đầu kỳ VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp/ bù trừ trong kỳ VND	Số cuối kỳ VND
Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	3.269.024.202	1.917.223.730	-	1.351.800.472
Thuế thu nhập cá nhân	4.769.586	1.882.895	3.724.742	6.611.433
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	207.232.847	-	-	207.232.847
	3.481.026.635	1.919.106.625	3.724.742	1.565.644.752
Các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	31.337.725.974	34.181.845.071	45.298.859.390	20.220.711.655
Thuế thu nhập doanh nghiệp	303.575.741.099	90.590.453.657	148.949.021.902	245.217.172.854
Thuế thu nhập cá nhân	3.295.401.614	5.672.013.442	7.253.214.339	1.714.200.717
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	2.259.176.466	1.319.365.317	939.811.149
Các loại thuế khác	-	888.013.958	888.013.958	-
	338.208.868.687	133.591.502.594	203.708.474.906	268.091.896.375



21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	437.501.690.683	412.800.909.714
Trích trước chi phí lãi vay và lãi trái phiếu phải trả	66.480.314.245	281.921.917.809
Trích trước giá trị tạm tăng tài sản cố định và bất động sản đầu tư	19.020.434.206	19.020.434.206
Phạt chậm bàn giao ước tính	8.127.937.105	8.127.937.105
Chi phí thưởng khác cho khách hàng	1.906.456.294	2.462.532.337
Chi phí phải trả khác	23.054.078.319	19.522.188.887
	556.090.910.852	743.855.920.058
b. Dài hạn		
Tiền thuê đất phải trả	18.378.146.553	19.181.756.185
	18.378.146.553	19.181.756.185
Trong đó:		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 38)	3.238.487.109	303.205.627

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Kinh phí bảo trì tòa nhà (i)	320.552.832.185	318.436.886.048
Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn (ii)	300.000.000.000	300.000.000.000
Phải trả do thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (iii)	185.357.671.449	235.403.704.598
Phải trả lợi nhuận chia sẻ phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Hòn Rơm (iv)	33.563.026.481	13.498.949.641
Phải trả tiền đã ứng trước mua căn hộ	5.352.127.348	23.667.846.334
Nhận đặt cọc mua căn hộ	801.184.246	5.621.184.246
Khác	74.279.921.315	64.174.600.775
	919.906.763.024	960.803.171.642
b. Dài hạn		
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Hòn Rơm (iv)	762.557.145.000	762.557.145.000
	762.557.145.000	762.557.145.000
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	207.540.000	207.540.000

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, số dư phản ánh các khoản kinh phí bảo trì tại Dự án Sunshine Center, Dự án Sunshine City, Dự án Sunshine Garden và Dự án Sunshine Palace. Chi tiết số dư bao gồm:

- Khoản kinh phí bảo trì thu được từ các căn hộ đã bàn giao cho khách hàng thuộc các dự án trên. Kinh phí bảo trì được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.
- Lãi nhận được khi mở tài khoản ngân hàng theo dõi phần kinh phí bảo trì mà Công ty đã thu được từ khách hàng mua căn hộ tại các dự án này.

- Khoản kinh phí bảo trì cho diện tích Công ty giữ lại sử dụng, cần nộp cho Ban Quản trị nhà chung cư tại các dự án. Số dư kinh phí bảo trì này được xác định bằng 2% giá trị diện tích cho thuê được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất (giá trị không bao gồm thuế giá trị gia tăng) tại từng dự án.

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

- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, số dư phản ánh 2 khoản nhận đặt cọc với cùng số tiền là 150.000.000.000 VND tại Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty nhận từ Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam - bên liên quan của công ty con theo hợp đồng thực hiện độc quyền môi giới cho dự án Sunshine Center và Sunshine Palace.
- (iii) Phản ánh khoản phải trả do thanh lý các hợp đồng với các khách hàng mua căn hộ thuộc dự án Sunshine City, Sunshine Garden, Sunshine Palace, tương ứng với số tiền khách hàng đã trả trước cho các hợp đồng mua bán căn hộ.
- (iv) Phản ánh khoản phải trả hợp tác kinh doanh và phần lợi nhuận chia sẻ phát sinh từ các hợp đồng hợp tác này cho các công ty liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Hòn Rơm của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty. Cụ thể như sau:

Đối tượng	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Công ty TNHH Ngôi nhà Việt Viethome (*)	400.229.755.809	390.157.473.532
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine (**)	395.890.415.672	385.898.621.109
	796.120.171.481	776.056.094.641

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

- (*) Phản ánh khoản phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 0606/HĐHT/SAD-VH giữa Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty và Công ty TNHH Ngôi nhà Việt Viethome ngày 06 tháng 6 năm 2023 với tổng giá trị hợp tác là 408.571.430.000 VND với tỷ lệ phân chia không thấp hơn giá trị vốn góp cộng với lợi ích tăng thêm tối thiểu 12%/năm.
- (**) Phản ánh khoản phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 0606/HĐHT/SAD-NSS giữa Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty và Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine ngày 06 tháng 6 năm 2023 với tổng giá trị hợp tác là 384.285.715.000 VND với tỷ lệ phân chia không thấp hơn giá trị vốn góp cộng với lợi ích tăng thêm tối thiểu 12%/năm.

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

23. VAY

a. Vay ngắn hạn

	Số đầu kỳ	Trong kỳ		Số cuối kỳ
	VND Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	VND Tăng	VND Giảm	VND Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	5.600.000.000	-	5.600.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Bắc Việt	5.600.000.000	-	5.600.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả	217.697.347.050	1.099.575.359.344	217.697.347.050	1.099.575.359.344
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (i)	87.462.631.611	1.099.575.359.344	87.462.631.611	1.099.575.359.344
Công ty Cổ phần KSIinvest	130.234.715.439	-	130.234.715.439	-
	223.297.347.050	1.099.575.359.344	223.297.347.050	1.099.575.359.344

b. Vay dài hạn

	Số đầu kỳ	Trong kỳ		Số cuối kỳ
	VND Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	VND Tăng	VND Giảm	VND Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	130.234.715.439	-	130.234.715.439	-
Công ty Cổ phần KSIinvest	130.234.715.439	-	130.234.715.439	-
Trái phiếu dài hạn (i)	3.298.039.509.724	668.379.743	72.908.300.000	3.225.799.589.467
	3.428.274.225.163	668.379.743	203.143.015.439	3.225.799.589.467
Trong đó:				
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	217.697.347.050			1.099.575.359.344
- Số phải trả sau 12 tháng	3.210.576.878.113			2.126.224.230.123

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, số dư trái phiếu phát hành phản ánh khoản trái phiếu dài hạn do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty phát hành chia làm 03 gói với kỳ hạn và giá trị phát hành khác nhau, đại lý tư vấn phát hành trái phiếu là Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện chương trình dự án đầu tư. Cụ thể, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành Trái phiếu để tài trợ và đầu tư vào cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT ("DAT") hoặc phần vốn góp của DAT trong Công ty TNHH Đầu tư Big Gain ("Big Gain"). Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh chỉ định Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind là đại diện người sở hữu trái phiếu. Trái phiếu có kỳ hạn từ 48 đến 60 tháng. Gốc trái phiếu được hoàn trả vào thời điểm đáo hạn hoặc mua lại trước hạn (tự nguyện hay bắt buộc). Lãi suất áp dụng cho kỳ thanh toán lãi đầu tiên là 11%/năm, cho mỗi kỳ thanh toán lãi tiếp theo là tổng của 4,5%/năm và trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cao nhất dành cho khách hàng cá nhân bằng đồng Việt Nam, trả lãi sau/trả lãi cuối kỳ, kỳ hạn 12 tháng (hoặc tương đương) được công bố tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam. Lãi trái phiếu được trả định kỳ mỗi 12 tháng. Trong kỳ, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh đã tiếp tục đàm phán gia hạn thêm một phần gói trái phiếu XDCCH2124001 thêm 24 tháng, tương đương với mệnh giá 14.567.900.000 đồng (Tổng giá trị trái phiếu theo mệnh giá đồng ý gia hạn kỳ hạn lũy kế đến ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 927.091.700.000 đồng) và đã thanh toán phần gốc trái phiếu đến hạn số tiền 72.908.300.000 đồng.

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

(*) Toàn bộ quyền thu, quyền mua cổ phần và quyền mua phần vốn góp của Công ty phát sinh từ hợp đồng cho vay và đầu tư số 01/HĐĐT/XĐ-DAT ngày 24 tháng 3 năm 2021 và phụ lục đi kèm với DAT (như trình bày tại Thuyết minh số 08);

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

(***) Tài sản và quyền tài sản của Big Gain tại Dự án Sunshine Diamond River (khu nhà ở cao tầng Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, không bao gồm phần xây dựng, phát triển và kinh doanh các khối nhà có tên gọi B, C và các công trình thuộc về hạ tầng cơ sở của phần xây dựng, phát triển và kinh doanh các khối nhà có tên gọi B, C (triển khai cùng chủ đầu tư hiện tại Dự án là Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt).

Thông tin chi tiết về khoản trái phiếu phát hành tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 như sau:

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Lãi suất	Giá trị	Lãi suất
Gói 1				
(XDCCH2124001)				
<i>Trái phiếu phát hành theo mệnh giá</i>	927.091.700.000	9,23% 3 năm, được gia hạn thành 5 năm	1.000.000.000.000	11,70%
				3 năm, được gia hạn 1 phần thành 5 năm
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>	-		(155.109.487)	
	927.091.700.000		999.844.890.513	

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá trị	Lãi suất	VND Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	VND Kỳ hạn
Gói 2 (XDCCH2125002)						
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	1.100.000.000.000	9,17%	4 năm	1.100.000.000.000	11,70%	4 năm
Chi phí phát hành trái phiếu	(424.640.656)			(698.699.520)		
	1.099.575.359.344			1.099.301.300.480		
Gói 3 (XDCCH2126003)						
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	1.200.000.000.000	9,17%	5 năm	1.200.000.000.000	11,70%	5 năm
Chi phí phát hành trái phiếu	(867.469.877)			(1.106.681.269)		
	1.199.132.530.123			1.198.893.318.731		
Tổng cộng	3.225.799.589.467			3.298.039.509.724		

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

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Gốc vay/ Gốc trái phiếu phải trả	Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	Gốc vay/ Gốc trái phiếu phải trả	Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ
	VND	VND	VND	VND
Trong vòng một năm	1.100.000.000.000	(424.640.656)	217.697.347.050	(13.568.389)
Trong năm thứ hai	2.127.091.700.000	(867.469.877)	1.099.301.300.480	(698.699.520)
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	-	-	2.111.275.577.633	(1.248.222.367)
Tổng gốc dài hạn phải trả	3.227.091.700.000	(1.292.110.533)	3.428.274.225.163	(1.960.490.276)
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng	1.100.000.000.000	(424.640.656)	217.697.347.050	(13.568.389)
Số phải trả sau 12 tháng	2.127.091.700.000	(867.469.877)	3.210.576.878.113	(1.946.921.887)

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (i)	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2023	3.750.000.000.000	(320.509.091)	(849.058.027.376)	1.174.619.082.577	1.195.419.029.098	5.270.659.575.208
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	1.161.235.297.082	138.258.501.405	1.299.493.798.487
Giảm do thoái vốn tại công ty con	-	-	19.628.981.014	-	(749.335.488.162)	(729.706.507.148)
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2024	3.750.000.000.000	(320.509.091)	(829.429.046.362)	2.335.854.379.659	584.342.042.341	5.840.446.866.547
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	335.531.326.557	18.200.954.436	353.732.280.993
Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	3.750.000.000.000	(320.509.091)	(829.429.046.362)	2.671.385.706.216	602.542.996.777	6.194.179.147.540

- (i) Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu phát sinh từ hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung các công ty con của Công ty. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu được xác định bằng chênh lệch giữa giá gốc khoản đầu tư của Công ty vào các công ty con và giá trị thuần của các công ty con tại ngày hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung.

Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	375.000.000	375.000.000
Cổ phiếu phổ thông	375.000.000	375.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	375.000.000	375.000.000
Cổ phiếu phổ thông	375.000.000	375.000.000

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

Vốn điều lệ

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 14 ngày 08 tháng 02 năm 2022, vốn điều lệ của Công ty là 3.750.000.000.000 VND. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, vốn điều lệ đã được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

	Vốn đã góp			
	Số cuối kỳ		Số đầu 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

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty và các công ty con là kinh doanh bất động sản. Trong kỳ, Công ty và các công ty con không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào khác trọng yếu, theo đó, thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 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. Doanh thu, giá vốn đã được trình bày chi tiết theo doanh thu và giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp tại Thuyết minh số 27 và Thuyết minh số 28.

Công ty và các công ty con không có hoạt động kinh doanh nào khác ngoài lãnh thổ Việt Nam trong kỳ này và kỳ trước; do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý.

27. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	837.742.209.720	1.496.509.187.724
Doanh thu cho thuê diện tích sàn thương mại, căn hộ và tầng hầm	6.074.121.141	4.123.346.769
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	2.000.527.534	5.822.724.799
Doanh thu khác	2.632.275.775	6.984.751.959
	848.449.134.170	1.513.440.011.251
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 38)	26.736.614.306	2.557.584.260

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	297.945.387.594	564.586.690.101
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	2.080.024.785	9.555.699.251
Giá vốn cho thuê sàn thương mại, căn hộ và tầng hầm	7.712.640.570	18.948.342.361
Trích lập dự phòng bảo hành sản phẩm bất động sản và dự phòng hàng tồn kho	88.233.816	2.980.210.543
Giá vốn khác	2.236.118.659	3.833.978.715
	310.062.405.424	599.904.920.971

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí phát triển bất động sản đã bán	121.922.596.281	263.323.255.799
Chi phí nhân công	52.253.045.554	44.723.736.140
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	16.401.892.973	14.773.058.571
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.824.714.367	14.103.640.552
(Hoàn nhập)/Trích lập dự phòng	(1.333.056.209)	7.249.471.767
Chi phí khác	2.021.430.820	2.558.738.231
	194.090.623.786	346.731.901.060

30. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, đầu tư trái phiếu	242.709.364.532	590.106.674.557
Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	2.535.117.808	44.943.232.876
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	3.257.645
	245.244.482.340	635.053.165.078
Trong đó:		
Doanh thu tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	7.367.517.808	285.514.160.275

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	172.320.412.779	324.667.408.185
Chi phí hợp tác đầu tư	45.628.076.841	21.839.199.541
Chi phí liên quan tới trái phiếu	3.460.818.400	76.917.383.528
Chi phí phát hành trái phiếu	668.379.743	840.742.060
Lỗ từ chuyển nhượng cổ phần	-	52.696.713.411
Chi phí tài chính khác	652.847.965	1.163.174.766
	222.730.535.728	478.124.621.491
Trong đó:		
Chi phí tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 38)	3.252.208.000	294.980.185.206

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí thưởng, hoa hồng môi giới	46.246.528.728	88.502.715.288
Chi phí hỗ trợ lãi suất	14.756.131.280	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.697.499.996	-
Chi phí quảng cáo, quà tặng	-	3.553.410.000
Các khoản chi phí bán hàng khác	332.917.992	475.736.121
	63.033.077.996	92.531.861.409
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	45.984.245.554	44.781.283.640
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.528.041.486	2.846.751.444
(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	(1.239.734.746)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.093.514.367	10.487.940.234
Các chi phí khác	1.839.875.541	6.832.742.273
	59.205.942.202	64.948.717.591

33. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập từ các khoản nhận nợ thay quá hạn	23.733.885.712	1.017.340
Thu nhập từ bồi thường, phạt vi phạm hợp đồng	967.600.383	2.056.230.832
Các khoản khác	254.324.436	703.070.581
	24.955.810.531	2.760.318.753
Trong đó:		
Thu nhập khác với các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 38)	468.228.737	-

34. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí chậm nộp thuế	10.974.979.817	4.846.027.593
Chi phí hỗ trợ lãi suất các căn hộ đã thanh lý	5.683.029.173	7.959.548.368
Các khoản khác	439.944.153	1.967.321.143
	17.097.953.143	14.772.897.104

35. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	92.507.677.387	179.389.622.980
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	92.507.677.387	179.389.622.980
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
(Thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(172.163.860)	-
Tổng (Thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(172.163.860)	-

36. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	335.531.326.557	621.735.068.365
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	335.531.326.557	621.735.068.365
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	375.000.000	375.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	895	1.658

Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 do Đại hội đồng Cổ đông Công ty chưa quyết định tỷ lệ trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024. Nếu Công ty trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, chỉ tiêu "Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông" có thể điều chỉnh giảm, dẫn đến việc "Lãi cơ bản trên cổ phiếu" giảm tương ứng.

37. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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

Công ty mẹ và các công ty con (bao gồm: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh, và Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương) đã ký kết các hợp đồng tổng thầu thiết kế, tư vấn và thi công xây dựng công trình cho Dự án Sunshine Center, Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long, Dự án Sunshine City, Dự án Sunshine Palace và Sunshine Garden nhưng chưa thực hiện với tổng số tiền cam kết theo hợp đồng và các phụ lục kèm theo còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 lần lượt là khoảng 39 tỷ, 14 tỷ, 323 tỷ và 118 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 39 tỷ, 12 tỷ, 323 tỷ và 121 tỷ VND).

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La - công ty con của Công ty đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ tại các dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long với một số ngân hàng thương mại cho các khách mua căn hộ này vay. Theo các thỏa thuận này, Công ty sẽ hỗ trợ một phần lãi suất của các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi các thỏa thuận. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, giá trị chưa thực hiện của các cam kết hỗ trợ lãi suất cho khách hàng là khoảng 3,3 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 4,3 tỷ VND).

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

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

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine
(trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine)
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S-Homes
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart
Công ty Cổ phần Sunshine Cab

Công ty Cổ phần Sunshine Landscape

Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn

Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang

Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc

Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa

Công ty Cổ phần KS Group
Công ty Cổ phần S-Decoro
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business

Mối quan hệ

Công ty cùng cổ đông góp vốn

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 liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty cùng cổ đông góp vốn

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
(Không còn là bên liên quan từ ngày 02 tháng 3 năm 2024)
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 liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
(Không còn là bên liên quan từ ngày 01 tháng 11 năm 2023)
Công ty liên kết trực tiếp
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
(Không còn là bên liên quan từ ngày 08 tháng 3 năm 2023)
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
(Không còn là bên liên quan từ ngày 24 tháng 8 năm 2023)
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong kỳ (Tiếp theo):

Bên liên quan

Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng

Công ty Cổ phần Xây dựng V-pro

Công ty Cổ phần Marina 3
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance

Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tài Phát

Công ty Cổ phần KSInvest

Công ty Cổ phần Sunshine AM

Ngân hàng TMCP Kiên Long
Bà Đỗ Minh Phương
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí
ODE
Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind
Công ty Cổ phần Thiên Hải

Mối quan hệ

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 (Không còn là bên liên quan từ ngày 08 tháng 3 năm 2023)
Công ty cùng cổ đông góp vốn
Công ty cùng cổ đông góp vốn
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt (Không còn là bên liên quan từ ngày 20 tháng 5 năm 2023)
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt (Không còn là bên liên quan từ ngày 08 tháng 3 năm 2023)
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt (Không còn là bên liên quan từ ngày 08 tháng 3 năm 2023)
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt (Không còn là công ty con từ ngày 24 tháng 03 năm 2023)
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Thành viên mật thiết trong gia đình Chủ sở hữu
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 công ty liên kết từ ngày 20 tháng 6 năm 2024

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Thuyết minh số 27)		26.736.614.306	2.557.584.260
Bà Đỗ Minh Phương	Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	21.523.691.948	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Doanh thu cho thuê bất động sản	3.712.049.470	1.202.163.107
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Doanh thu cho thuê mặt bằng	1.109.520.000	108.223.626
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu cho thuê xe ô tô	388.888.888	477.272.727
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu cho thuê mặt bằng	2.464.000	439.924.800
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu cho thuê văn phòng	Không còn là bên liên quan	330.000.000
Mua hàng hóa và dịch vụ		6.970.642.511	83.136.133.576
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phí vận hành tòa nhà	4.722.142.547	11.327.245.712
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Chi phí quản trị hệ thống công nghệ thông tin, chi phí thuê xe	1.041.840.000	907.751.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí mua quà tặng khách hàng, văn phòng phẩm và dịch vụ suất ăn	778.402.564	876.403.262
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Chi phí truyền thông quảng cáo và chi phí in lịch Tết	308.257.400	Chưa là bên liên quan
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thuê xe	120.000.000	64.636.364
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine (trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine)	Chi phí thi công xây dựng dự án và chi phí in lịch Tết	-	40.659.767.612
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	Mua trái phiếu có kỳ hạn, phí tư vấn môi giới bất động sản	Không còn là bên liên quan	25.376.489.080
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chi phí thi công hoàn thiện dự án	-	2.392.427.734
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thương	Chi phí mua quà tặng khách hàng	-	750.000.000
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Chi phí mua quà tặng khách hàng	Không còn là bên liên quan	400.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Chi phí dịch vụ thương hiệu	-	212.727.273
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	Chi phí thi công xây dựng	Không còn là bên liên quan	168.685.539

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Phí dịch vụ chi hộ		933.053.500	4.837.607.720
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine (trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine)	Phí dịch vụ chi hộ	500.000.000	114.767.425
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phí dịch vụ chi hộ	433.053.500	3.993.546.634
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phí dịch vụ chi hộ	-	634.770.552
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Phí dịch vụ chi hộ	-	94.523.109
Phí dịch vụ được chi hộ		63.694.698	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phí dịch vụ được chi hộ	63.694.698	-
Thu hồi khoản cho vay		50.590.000.000	165.000.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Thu hồi khoản cho vay	50.590.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine (trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine)	Thu hồi khoản cho vay	-	165.000.000.000
Góp vốn		50.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thiên Hải	Góp vốn	50.000.000.000	-
Hoàn trả hợp đồng hợp tác đầu tư		-	257.516.000.000
Công ty Cổ phần Marina 3	Hoàn trả hợp đồng hợp tác đầu tư	-	257.516.000.000
Chi phí hỗ trợ lãi suất		747.227.622	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long	Chi phí hỗ trợ lãi suất	747.227.622	-
Nhận gốc vay		Không còn là bên liên quan	36.500.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Nhận tiền vay	Không còn là bên liên quan	36.500.000.000



Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu hoạt động tài chính (Thuyết minh số 30)		7.367.517.808	285.514.160.275
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi cho vay	7.367.517.808	15.392.438.356
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Lãi từ cổ phần ưu đãi cổ tức, lãi cho vay	Không còn là bên liên quan	119.207.283.836
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Lãi từ cổ phần ưu đãi cổ tức	-	38.958.904.110
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business	Lãi từ cổ phần ưu đãi cổ tức	-	38.958.904.110
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	Lãi cho vay	Không còn là bên liên quan	28.387.940.822
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine (trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine)	Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần, lãi cho vay, đầu tư trái phiếu	-	22.191.780.822
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Lãi cho vay và hợp tác đầu tư	-	15.780.821.918
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Lãi cho vay	Không còn là bên liên quan	2.871.086.301
Công ty Cổ phần Xây dựng V-pro	Lãi cho vay	Không còn là bên liên quan	2.034.246.575
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Lãi cho vay	Không còn là bên liên quan	848.958.904
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Lãi cho vay	-	646.027.397
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tài Phát	Lãi cho vay	Không còn là bên liên quan	235.767.124
Chi phí tài chính (Thuyết minh số 31)		3.252.208.000	294.980.185.206
Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind	Chi phí liên quan trái phiếu đã phát hành	3.252.208.000	135.494.647.551
Công ty Cổ phần KS Group	Chi phí lãi trái phiếu, chi phí hỗ trợ môi giới	-	124.900.154.536
Công ty Cổ phần Marina 3	Lãi từ hợp tác đầu tư	-	10.922.404.152
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uniclound	Chi phí lãi trái phiếu	-	9.732.539.539
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	Chi phí phải trả liên quan đến trái phiếu	Không còn là bên liên quan	8.235.731.483
Công ty Cổ phần KSInvest	Chi phí lãi vay	Không còn là bên liên quan	5.271.339.726
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tài Phát	Lãi hợp tác đầu tư	Không còn là bên liên quan	423.368.219
Thu nhập khác (Thuyết minh số 33)		468.228.737	-
Công ty Cổ phần KS Group	Lãi chậm trả	464.050.992	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Lãi chậm trả	4.177.745	-

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tiền và tương đương tiền (Thuyết minh số 04)		327.014.727.561	16.420.899.754
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tiền và tương đương tiền	327.014.727.561	16.420.899.754
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 06)		8.728.631.984	7.164.536.220
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải thu từ dịch vụ cho thuê bất động sản	7.203.041.984	5.208.505.090
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải thu từ dịch vụ cho thuê mặt bằng	1.525.590.000	305.118.000
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu từ dịch vụ cho thuê mặt bằng	-	1.650.913.130
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 08)		319.950.000.000	370.540.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Phải thu về cho vay ngắn hạn	319.950.000.000	370.540.000.000
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 09)		72.849.102.154	109.114.222.003
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Phải thu từ hợp đồng đặt cọc mua cổ phần	38.736.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi dự thu từ cho vay	30.351.333.699	22.983.815.891
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Thu hộ dịch vụ thuê nhà	3.761.768.455	6.163.895.666
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu về thu hộ tiền mua căn hộ	-	72.455.267.050
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải thu từ hợp đồng bù trừ công nợ ba bên	-	2.222.220.915
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu từ chi hộ	-	868.265.742
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Phải thu tiền điện nước	-	184.987.899
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu về thu hộ tiền mua căn hộ	-	4.235.768.840
Đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 17)		1.492.655.571.481	Là công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thiên Hải	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	1.492.655.571.481	Là công ty liên kết

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18)		20.119.650.793	51.971.299.130
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud	Phải trả mua sắm thiết bị và phần mềm	8.167.000.000	28.790.200.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án	6.806.843.410	6.806.843.410
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải trả chi phí dịch vụ vận hành	3.628.611.654	1.727.541.057
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Chi phí truyền thông quảng cáo	1.062.720.000	Chưa là bên liên quan
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn	389.675.729	421.160.570
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thuê xe	64.800.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	Chi phí mua cây	Không còn là bên liên quan	185.554.093
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine (trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine)	Phải trả chi phí thi công, hoàn thiện dự án	-	14.040.000.000
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 21)		3.238.487.109	303.205.627
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	3.043.258.090	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí vận hành	195.229.019	-
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí voucher	-	271.908.800
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn	-	31.296.827
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)		207.540.000	207.540.000
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Nhận đặt cọc và phải trả khác	200.000.000	200.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả khác	7.540.000	7.540.000

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát trong kỳ:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lương thưởng và các khoản phúc lợi khác của Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng	5.680.271.971	5.391.001.765
Bà Đỗ Thị Định	1.293.692.310	1.289.200.323
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	1.515.084.888	1.387.664.448
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	1.213.436.501	1.333.151.627
Ông Phan Ích Long	398.058.272	90.902.499
Bà Hoàng Thị Thanh Hải	Không còn là thành viên Ban Tổng Giám đốc	378.207.868
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	1.260.000.000	911.875.000
Thù lao của Hội đồng Quản trị	360.000.000	313.871.000
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
Ông Nguyễn Việt Hải	60.000.000	13.871.000
Thù lao của Ban Kiểm soát	120.000.000	96.935.000
Bà Nguyễn Thị Thu Thủy	60.000.000	60.000.000
Ông Trần Đăng Khoa	30.000.000	30.000.000
Bà Lê Thị Thu Giang	30.000.000	6.935.000
	6.160.271.971	5.801.807.765

39. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty.

Đoàn Đức Thái
Người lập biểu

Nguyễn Thị Phương Loan
Kế toán trưởng

Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2024