



SUNSHINE HOMES

CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: ...50../2024/SSH-CBTT

Hà Nội, ngày 16 tháng 09 năm 2024

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội
Quý Cổ đông

Công ty: Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
Trụ sở chính: Tầng 9, Tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội
Điện thoại: 02473 025 888 Website: <https://ssh.vn>
Người thực hiện công bố thông tin: Bà Nguyễn Thị Phương Loan – Người được ủy quyền công bố thông tin

Loại công bố thông tin:

Định kỳ Bất thường 24h Khác

Nội dung công bố thông tin:

Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes công bố Báo cáo thường niên năm 2023
Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 16/09/2024
tại đường dẫn <https://ssh.vn/bao-cao-thuong-nien/>
Chúng tôi xin cam kết các thông tin trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:
- Như trên;

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN
CÔNG BỐ THÔNG TIN



Nguyễn Thị Phương Loan



SUNSHINE HOMES

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

• Tầng 9, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội
• 0247 3 025 888 • info@ssh.vn • ssh.vn



SUNSHINE HOMES

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES





SUNSHINE HOMES

DANH MỤC VIẾT TẮT

HĐQT	Hội đồng Quản trị
BTGD/BĐH	Ban Tổng Giám Đốc/Ban Điều Hành
NĐT	Nhà đầu tư
TGD	Tổng Giám đốc
BKS	Ban kiểm soát
CBNV	Cán bộ nhân viên
CTCP	Công ty cổ phần
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
VCSH	Vốn chủ sở hữu
ROE	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu
ROA	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản
TTCK	Thị trường chứng khoán
SSH/ Sunshine Homes/ Công ty	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes

NỘI DUNG

THÔNGIỆP	4
1. Thông điệp từ Chủ tịch HĐQT	6
2. Thông điệp Tổng Giám đốc	8
I // THÔNG TIN CHUNG	11
1. Thông tin khái quát	12
2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	14
3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý	16
4. Định hướng phát triển	24
5. Các rủi ro	25
II // TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM	28
1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	30
2. Tổ chức và nhân sự	32
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện dự án	36
4. Tình hình tài chính	50
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	52
6. Báo cáo phát triển bền vững	53
III // BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	54
1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	56
2. Tình hình tài chính	58
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý	59
4. Kế hoạch phát triển trong tương lai	60
IV // ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	62
1. Đánh giá chung của HĐQT về các mặt của công ty	64
2. Đánh giá về hoạt động của BTGD	64
3. Kế hoạch, định hướng của HĐQT	64
V // QUẢN TRỊ CÔNG TY	66
1. Hội đồng quản trị	68
2. Ban kiểm soát	74
3. Đánh giá về việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty	76
VI // BÁO CÁO TÀI CHÍNH	78



SUNSHINE HOMES

THÔNG DIỆP TỪ CHỦ TỊCH HĐQT
THÔNG DIỆP TỔNG GIÁM ĐỐC

THÔNG ĐIỆP *Từ* CHỦ TỊCH HĐQT



Kính thưa Quý Cổ đông, Quý khách hàng và Đối tác!

Thay mặt Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes, tôi xin gửi tới Quý vị Cổ đông lời chào trân trọng cùng lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành công!

Năm 2023, nhìn chung bức tranh kinh tế thế giới vẫn âm ảm và đầy thách thức sau khi đã trải qua rất nhiều yếu tố bất lợi của năm 2022 như khủng hoảng năng lượng, lạm phát toàn cầu... Kinh tế Việt Nam cũng bị ảnh hưởng bởi tình hình kinh tế thế giới, các động lực của nền kinh tế chưa phát huy được hiệu quả như những năm trước, đặc biệt trong giai đoạn nửa đầu năm. Tuy vậy, xu hướng tích cực hơn trong những tháng cuối năm đã giúp tăng trưởng kinh tế Việt Nam năm 2023 đạt 5,05% và là một trong những nền kinh tế tăng trưởng cao trong khu vực và thế giới...

Năm vừa qua cũng là năm khó khăn chưa từng thấy trong hơn một thập kỷ qua đối với ngành bất động sản. Tuy nhiên, đối với Sunshine Homes, năm 2023 lại là năm ghi nhận kết quả kinh doanh đạt mức tăng trưởng ấn tượng và vượt các chỉ tiêu so với kế hoạch nhờ vào bàn giao sản phẩm đúng tiến độ tới khách hàng. Sunshine Homes đã bàn giao 308 căn hộ, biệt

thự và nhà phố thương mại với tổng giá trị hơn 2.870 tỷ đồng, tăng 248,73% so với năm 2022.

Tôi nhận định năm 2024 lãi suất nhiều khả năng sẽ tiếp tục neo ở mức thấp nhất trong lịch sử, dòng tiền rẻ được bơm ra thị trường sẽ tìm cơ hội đổ vào bất động sản. Đây chính là thời điểm bất động sản phục hồi và tăng trưởng sau thời gian đi xuống. Từ đó, Công ty sẽ đẩy mạnh triển khai và tung ra thị trường một số dự án cao cấp, đa dạng loại hình có pháp lý sạch. Tôi tin tưởng rằng Sunshine Homes sẽ tạo ra sự khác biệt, tăng trưởng mạnh mẽ trong năm 2024. Năm 2024 là năm đầu tiên của chu kỳ mới, Sunshine Homes cùng toàn thể các doanh nghiệp đều kỳ vọng đây sẽ là năm đánh dấu sự phục hồi và bứt phá. Chúng tôi rất mong muốn tiếp tục nhận được sự ủng hộ của Quý cổ đông trên chặng đường phía trước.

Thay mặt cho Hội đồng Quản trị, tôi xin gửi lời tri ân chân thành tới Quý vị đã luôn tin tưởng và đồng hành cùng Sunshine Homes trong thời gian qua và kính chúc Quý vị sức khỏe, hạnh phúc và thành công.

Trân trọng cảm ơn!

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Đỗ Anh Tuấn



THÔNGIỆP TỔNG GIÁM ĐỐC

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc, tôi xin được gửi lời chào trân trọng và cảm ơn sâu sắc nhất từ Sunshine Homes tới Quý cổ đông, các đối tác, khách hàng và toàn thể cán bộ nhân viên.

Năm 2023 khép lại với nhiều khó khăn và thách thức đối với nền kinh tế, mà các doanh nghiệp Bất động sản ("BDS") nói chung, trong đó có Sunshine Homes chúng ta nói riêng, cũng không là ngoại lệ.

Tuy nhiên, với nỗ lực vượt khó, đoàn kết và linh hoạt của Ban Lãnh đạo và toàn thể cán bộ nhân viên ("CBNV"), lĩnh vực BDS của Sunshine Homes đã có những bước đi đầy chắc chắn và mạnh mẽ với các kết quả nổi bật sau:

- Tổng doanh thu của Công ty là 3.858,9 tỷ đồng, đạt 120,59% so với kế hoạch đã đề ra;
- Lợi nhuận sau thuế của Công ty đạt 1.299,5 tỷ đồng, tương ứng 288,78% so với kế hoạch năm 2023;
- Tính đến 31/12/2023, Sunshine Homes và các Công ty con đã hoàn thành xây dựng và đưa vào sử dụng 05 dự án gồm: Dự án Sunshine Center; Dự án Sunshine Palace; Dự án Sunshine Garden; Dự án Sunshine City; Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long. Đây đều là các dự án Bất động sản chiến lược, có quỹ đất sạch, pháp lý minh bạch và tiềm năng phát triển lớn, khẳng định đẳng cấp của Công ty. Ngoài ra, Công ty đã, đang và dự kiến sẽ hoàn thành ký nguyên tắc với các chủ đầu tư phát triển các dự án mang thương hiệu Sunshine, tổng số 8 dự án, với quỹ đất khoảng 581 hecta và tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 110 ngàn tỷ đồng (Một trăm mười ngàn tỷ) trong đó có 03 dự án được ký kết trong năm 2023, bao gồm: Dự án Sunshine Green Iconic, Sunshine Grand Capital, The Phoenix Garden, Sunshine Crystal River, Sunshine Heritage Hà Nội, Sunshine Royal Capital, Sunshine Hilltop Hotels & Resorts, Sunshine Golf & Resort Lăng Cô...
- Hoàn thành đúng tiến độ thủ tục pháp lý đầu tư và M&A các dự án với quy mô lớn tại khu vực Hà Nội.

Trong hoạt động đầu tư xây dựng, Công ty đã nâng cao công tác giám sát tiến độ và quản lý chất lượng để đáp ứng các yêu cầu an toàn lao động, kỹ thuật, thẩm mỹ... đảm bảo chất lượng và tính hữu dụng cao cho người sử dụng.

Năm 2024 mở ra nhiều cơ hội xen lẫn khó khăn, thách thức nhưng với niềm tin, sự kỳ vọng và tinh thần gắn kết bền chặt của toàn thể Ban Lãnh đạo và CBNV Sunshine Homes, tôi tin rằng Sunshine Homes sẽ tiếp tục vững bước trên con đường chinh phục các mục tiêu mới.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc, tôi xin trân trọng cảm ơn Quý Cổ đông, Quý Nhà đầu tư, Quý Khách hàng và toàn thể CBNV đã luôn tin tưởng, đồng hành cùng Sunshine Homes trong suốt thời gian qua và mong muốn tiếp tục nhận được sự ủng hộ, đồng hành của Quý vị cùng chúng tôi hoàn thành xuất sắc các mục tiêu đã đặt ra.

Trân trọng cảm ơn!

Tổng Giám đốc

Đỗ Thị Định



SUNSHINE HOMES





SUNSHINE HOMES

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát
2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
4. Định hướng phát triển
5. Các rủi ro

1 // THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên đầy đủ	CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
Tên giao dịch	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	0106784499
Vốn điều lệ	3.750.000.000.000 VNĐ
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	3.750.000.000.000 VNĐ
Địa chỉ	Tầng 9, Toà nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội
Điện thoại	0247.302.5888
Website	https://ssh.vn
Mã cổ phiếu	SSH

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Năm	Những cột mốc phát triển quan trọng
2015	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam được thành lập ngày 09/03/2015 với vốn điều lệ là 100 tỷ đồng, hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh, tư vấn và cho thuê bất động sản; xây dựng nhà ở, hạ tầng xã hội; lắp đặt hệ thống xây dựng.
2016	<ul style="list-style-type: none"> Ngày 15/01/2016, Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine. Ngày 05/02/2016, Công ty được Sở kế hoạch và đầu tư Hà Nội cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với vốn điều lệ là 500 tỷ đồng. Ngày 30/03/2016, Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine chính thức đổi lại tên cũ là Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam. Tháng 09/2016, Công ty chuyển trụ sở về tầng 43, tòa nhà Keangnam Landmark 72, Phạm Hùng, Hà Nội. Tháng 09/2016, Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine đã ký kết Hợp đồng hợp tác phát triển thương hiệu, theo đó cho phép Công ty sử dụng nhãn hiệu và tên thương mại Sunshine thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine. Tháng 09/2016, Công ty chính thức ra mắt và giới thiệu dự án Sunshine Center (quận Nam Từ Liêm) trên thị trường. Dự án do Công ty là Nhà đầu tư thứ nhất, đại diện liên danh chủ đầu tư, liên danh cùng Công ty TNHH Mai Trang.
2018	Tháng 12/2018, Công ty đã hoàn tất việc tăng vốn điều lệ lên 2.500 tỷ đồng.

2019	<ul style="list-style-type: none"> Tháng 11/2019: Công ty chuyển trụ sở chính về tòa nhà Sunshine Center - 16 Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội, đại bản doanh mới của Tập đoàn Sunshine. Ngày 09/12/2019, Công ty và Công ty Samsung Vina đã ký kết thỏa thuận về việc cung ứng các giải pháp nhà ở thông minh cho các dự án cao cấp của Công ty.
2020	<ul style="list-style-type: none"> Ngày 09/01/2020, Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine thỏa thuận hợp tác sử dụng nền tảng Sunshine App - nền tảng mua bán, đầu tư, kinh doanh BĐS. Tháng 3/2020, Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine hợp tác và chính thức ra mắt mô hình đầu tư tài chính - bất động sản 4.0 - với tên gọi Sunshine Fintech, theo đó sản phẩm đầu tư là các dự án bất động sản cao cấp của Công ty. Ngày 30/10/2020, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 89,2% vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát với giá mua là 2.187.450.000.000 đồng, tương đương 37,71% Tổng tài sản SSH tại thời điểm 31/12/2019. Theo đó, Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát trở thành công ty con của Công ty từ ngày 30/10/2020.
2021	<ul style="list-style-type: none"> Ngày 15/06/2021, Công ty trở thành công ty đại chúng theo Công văn số 2853/UBCK-GSĐC của UBCKNN. Ngày 17/06/2021, Công ty chính thức đổi tên từ "Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam" thành "Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes". Ngày 20/7/2021, Công ty đã được Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội chấp thuận đăng ký giao dịch 250.000.000 cổ phiếu, và ngày 04/08/2021, cổ phiếu của Công ty chính thức được giao dịch trên sàn Upcom với mã chứng khoán SSH. Ngày 10/12/2021, chào bán thêm 125.000.000 cổ phiếu ra công chúng dưới hình thức chào bán cho cổ đông hiện hữu Trong năm 2021, Công ty đã nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát, nâng mức sở hữu tại Công ty này lên 100%.
2022	<ul style="list-style-type: none"> Ngày 21/01/2022, Sunshine Homes đã hoàn tất đợt chào bán, báo cáo kết quả chào bán đến Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ra thông báo về kết quả chào bán vào ngày 25/01/2022. Qua đó Sunshine Homes đã chào bán thêm thành công 125 triệu cổ phiếu SSH ra công chúng với hình thức chào bán cho cổ đông hiện hữu, đưa số lượng cổ phiếu SSH chính thức giao dịch trên sàn chứng khoán lên 375 triệu cổ phiếu, tăng vốn điều lệ từ 2.500 tỷ đồng lên 3.750 tỷ đồng. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La chính thức trở thành công ty con của Sunshine Homes kể từ ngày 16/2/2022. Ngày 27/4/2022, Công ty đã có Nghị quyết HĐQT thông qua việc nhận chuyển nhượng 5.900.000 cổ phần tương ứng 51,3% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương, qua đó Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương trở thành công ty con của Sunshine Homes. Ngày 18/6/2022, Sunshine Homes tổ chức thành công Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2022, thông qua nhiều nghị quyết quan trọng đối với hoạt động của Công ty. Về kết quả kinh doanh năm 2022: doanh thu đạt 79,88% và lợi nhuận sau thuế đạt 82,32% kế hoạch đề ra năm 2022.
2023	<ul style="list-style-type: none"> Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes đã nhận được nghị quyết hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương (công ty con của Công ty) số 2403/2023/NQ-HĐQT và nghị quyết hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân Đình (công ty con gián tiếp của Công ty) số 2403/2023/NQ-HĐQT/XĐ về việc bán/chuyển nhượng toàn bộ cổ phần/phần vốn góp thuộc sở hữu của các công ty này tại các công ty sau: Công ty Cổ phần Sunshine AM, Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C, Công ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng Ngày 22 tháng 12 năm 2023, Công ty đã hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng 45% vốn điều lệ (tương ứng 4.500.000 cổ phần) của Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (Chủ đầu tư dự án Sunshine Wonder Villas) từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine với giá chuyển nhượng là 450.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ trở thành công ty liên kết của Công ty kể từ ngày này.

CÁC SỰ KIỆN KHÁC: không có

2 // NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

STT	Ngành	Mã ngành
1	Hoạt động thiết kế chuyên dụng Chi tiết: Hoạt động trang trí nội thất (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình);	7410
2	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Khách sạn Biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày Nhà khách, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày	5510
3	Bán buôn kim loại và quặng kim loại (Không bao gồm buôn bán vàng, bạc và các kim loại quý)	4662
4	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động	5610
5	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Kinh doanh bất động sản (Không bao gồm ngành nghề Đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng)	6810 (Chính)
6	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: - Dịch vụ môi giới bất động sản; - Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; - Dịch vụ tư vấn bất động sản; - Quản lý bất động sản; (Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật)	6820
7	Phá dỡ	4311
8	Chuẩn bị mặt bằng (Trừ hoạt động rà phá bom mìn và các hoạt động tương tự)	4312
9	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
10	Lắp đặt hệ thống điện	4321
11	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác Chi tiết: - Lắp đặt hệ thống ống tưới nước, hệ thống lò sưởi và điều hoà nhiệt độ hoặc máy móc công nghiệp trong ngành xây dựng và xây dựng kỹ thuật dân dụng; - Lắp đặt hệ thống thiết bị nghiệp trong ngành xây dựng và xây dựng dân dụng như: + Thang máy, cầu thang tự động, + Các loại cửa tự động, + Hệ thống đèn chiếu sáng, + Hệ thống hút bụi, + Hệ thống âm thanh	4329

12	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng Chi tiết: - Bán buôn tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến - Bán buôn xi măng - Bán buôn gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi - Bán buôn kính xây dựng - Bán buôn gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh - Bán buôn sơn, véc ni	4663
13	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển (Trừ cho thuê máy bay và kính khí cầu) Vận tải hàng hóa bằng đường bộ Chi tiết: - Vận tải hàng hóa bằng ô tô chuyên dụng; - Vận tải hàng hóa bằng phương tiện đường bộ khác.	7730
14	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ Chi tiết: - Vận tải hàng hóa bằng ô tô chuyên dụng; - Vận tải hàng hóa bằng phương tiện đường bộ khác.	4933
15	Xây dựng nhà để ở	4101
16	Quảng cáo (Trừ quảng cáo thuốc lá)	7310
17	Xây dựng nhà không để ở	4102
18	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại	8230
19	Xây dựng công trình đường sắt	4211
20	Cho thuê xe có động cơ	7710
21	Xây dựng công trình đường bộ	4212
22	Hoạt động tư vấn quản lý Chi tiết: Tư vấn và giúp đỡ kinh doanh hoặc dịch vụ lập kế hoạch, tổ chức, hoạt động hiệu quả, thông tin quản lý...	7020
23	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí	4322



ĐỊA BÀN KINH DOANH

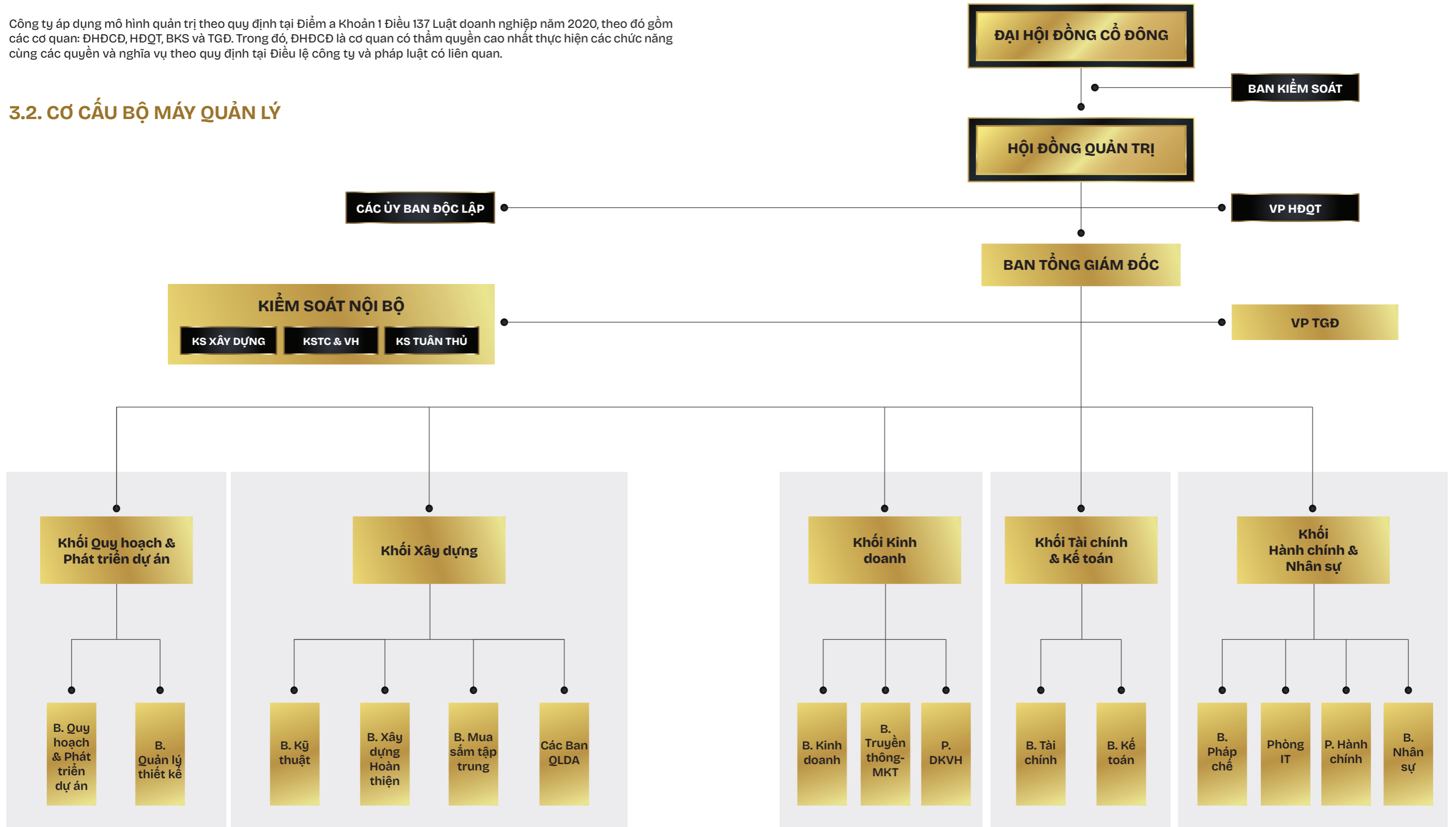
Địa bàn kinh doanh của CTCP Phát triển Sunshine Homes hướng đến là toàn bộ lãnh thổ Việt Nam. Hiện nay, Công ty đang tập trung phát triển các dự án lớn tại Hà Nội, Huế và Phan Thiết. Đây là các thị trường bất động sản quan trọng và thu hút sự quan tâm của các nhà đầu tư trên cả nước.

3 // THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

3.1. MÔ HÌNH QUẢN TRỊ CÔNG TY

Công ty áp dụng mô hình quản trị theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 137 Luật doanh nghiệp năm 2020, theo đó gồm các cơ quan: ĐHĐCĐ, HĐQT, BKS và TGĐ. Trong đó, ĐHĐCĐ là cơ quan có thẩm quyền cao nhất thực hiện các chức năng cùng các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều lệ công ty và pháp luật có liên quan.

3.2. CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ



3 // THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

DIỄN GIẢI CHỨC NĂNG CỦA BỘ MÁY QUẢN LÝ CÔNG TY

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG:

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông có trách nhiệm thảo luận và phê chuẩn định hướng phát triển của Công ty, quyết định về cơ cấu vốn, quyết định việc đầu tư, kinh doanh, chuyển nhượng, thế chấp giá trị lớn, quyết định việc sáp nhập, hợp nhất, chia, tách công ty, bầu ra bộ máy quản lý và điều hành các hoạt động kinh doanh của Công ty.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:

Hội đồng quản trị là cơ quan quản trị Công ty, có quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội cổ đông mà không được ủy quyền. Hội đồng quản trị có nhiệm vụ quyết định chiến lược phát triển trung hạn, kế hoạch kinh doanh hàng năm; xây dựng cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ, đưa ra các quyết định nhằm đạt được các mục tiêu do Đại hội đồng cổ đông đề ra.

Hội đồng quản trị đương nhiệm của Công ty gồm có 05 thành viên. Cơ cấu Hội đồng quản trị như sau:

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Ghi chú
1	Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	
2	Đỗ Thị Định	Thành viên HĐQT	Thành viên HĐQT
3	Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Thành viên HĐQT	Thành viên HĐQT
4	Nguyễn Xuân Anh	Thành viên HĐQT	Thành viên HĐQT không điều hành
5	Nguyễn Việt Hải	Thành viên HĐQT	Thành viên độc lập HĐQT

Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes

CÁC ỦY BAN ĐỘC LẬP:

Thực hiện chức năng giúp việc cho HĐQT trong việc giám sát các hoạt động do Chủ tịch HĐQT quản lý trực tiếp, thực hiện chức năng định hướng tư vấn, chỉ đạo kiểm tra, kiểm soát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý khác trong Công ty. Các ủy ban độc lập gồm có:

- Ủy ban đầu tư:** Ủy ban đầu tư có nhiệm vụ xây dựng quy trình, yêu cầu, tiêu chí, thực hiện đánh giá hiệu quả, khả thi các dự án đầu tư và tham vấn cho Hội đồng quản trị. Phối hợp với Ban Tổng Giám đốc trong việc đề xuất nội dung, hình thức, tiến độ thực hiện các dự án đầu tư trình Hội đồng quản trị xem xét và phê duyệt.
- Ủy ban kinh doanh:** Ủy ban kinh doanh có nhiệm vụ đánh giá hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty, đánh giá tính hiệu quả của hoạt động điều hành sản xuất, kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc. Báo cáo Hội đồng quản trị về việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh mà Hội đồng quản trị giao phó cho Ban Tổng Giám đốc.

BAN KIỂM SOÁT

Ban kiểm soát là cơ quan do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, thực hiện việc giám sát Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty, thẩm định đầy đủ, hợp pháp và trung thực của báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính, kiểm tra và đánh giá hệ thống kiểm soát nội bộ, quản lý rủi ro và cảnh báo sớm cho công ty. Ban kiểm soát chịu trách nhiệm trước pháp luật, Đại hội đồng cổ đông về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ của mình. Ban kiểm soát hoạt động độc lập với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc. Ban kiểm soát và thành viên Ban kiểm soát có quyền kiểm tra báo cáo tài chính, kiểm tra giám sát việc thực hiện Điều lệ, xem xét báo cáo kiểm tra nội bộ, kiểm tra tính hợp pháp trong quản lý điều hành và các nhiệm vụ khác do Điều lệ quy định. Hiện tại Ban kiểm soát có 3 thành viên, nhiệm kỳ 5 năm.

Ban kiểm soát đương nhiệm của Công ty gồm 03 thành viên. Cơ cấu của Ban kiểm soát như sau:

STT	Họ và Tên	Chức vụ
1	Nguyễn Thị Thu Thủy	Trưởng Ban kiểm soát
2	Trần Đăng Khoa	Thành viên Ban kiểm soát
3	Lê Thị Thu Giang	Thành viên Ban kiểm soát

Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes

VĂN PHÒNG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:

- Chức năng thư ký:** thực hiện các công tác văn phòng, văn thư, thư ký thuộc Hội đồng quản trị, lập và quản lý sổ cổ đông, ghi chép và lưu trữ các biên bản, nghị quyết, quyết định và các văn bản khác của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát.
- Chức năng quan hệ cổ đông:** tiếp nhận, hướng dẫn, giải thích các vấn đề quan tâm của cổ đông; Cung cấp cho cổ đông, nhà đầu tư, thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, các bộ phận quản lý của Công ty và các cơ quan Nhà nước những thông tin chính thống về tình hình, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC:

Ban Tổng Giám đốc là cơ quan điều hành mọi hoạt động kinh doanh của Công ty, chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và pháp luật về toàn bộ việc tổ chức sản xuất kinh doanh, thực hiện các biện pháp nhằm đạt được các mục tiêu phát triển của Công ty.

Ban Tổng Giám đốc đương nhiệm của Công ty gồm 01 Tổng Giám đốc, 03 Phó Tổng Giám đốc và 01 Kế toán trưởng. Cơ cấu Ban Tổng Giám đốc như sau:

STT	Họ và Tên	Chức vụ
1	Đỗ Thị Định	Tổng Giám đốc
2	Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
3	Nguyễn Thị Thanh Ngọc	Phó Tổng Giám đốc
4	Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc
5	Nguyễn Thị Phương Loan	Kế toán trưởng

Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes

3 // THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

DIỄN GIẢI CHỨC NĂNG CỦA CÁC BỘ PHẬN NGHIỆP VỤ

Các phòng/ban, bộ phận trong Công ty thực hiện các công việc chức năng nhằm đảm bảo cho việc quản lý, tổ chức và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc được hiệu quả và đúng pháp luật.

KHỐI QUY HOẠCH & PHÁT TRIỂN DỰ ÁN BAO GỒM BAN QUY HOẠCH VÀ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN VÀ BAN QUẢN LÝ THIẾT KẾ

Ban Quy hoạch & Phát triển dự án

- Thực hiện các chức năng liên quan đến M&A dự án, bao gồm: (i) Phân tích và xác định cơ hội đầu tư; (ii) Lập phương án M&A; (iii) Đàm phán và thực hiện M&A;
- Tìm kiếm và phát triển quỹ đất, quy hoạch và thực hiện các thủ tục đầu tư các dự án;
- Xây dựng phương án, phân tích & đánh giá hiệu quả các dự án;
- Thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến phát triển và mua bán dự án; triển khai và hoàn thành dự án đưa vào sử dụng.

Ban Quản lý thiết kế

- Phát triển ý tưởng quy hoạch kiến trúc theo các giai đoạn của dự án và theo yêu cầu từ thủ tục pháp lý của dự án;
- Quản lý, giám sát và đánh giá các sản phẩm thiết kế quy hoạch, thiết kế concept, thiết kế cơ sở.

KHỐI XÂY DỰNG BAO GỒM BAN KỸ THUẬT, BAN XÂY DỰNG HOÀN THIỆN, BAN MUA SẮM TẬP TRUNG VÀ CÁC BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN

Ban Kỹ thuật

- Thực hiện việc kiểm soát và thẩm định thiết kế kỹ thuật, thiết kế kết cấu, thiết kế bản vẽ thi công và các biện pháp thi công;
- Kiểm soát việc lập dự toán và yêu cầu điều chỉnh nếu cần;
- Quản lý, giám sát, đánh giá chất lượng và tiến độ thi công;
- Quản lý, kiểm soát và thẩm định biện pháp thi công của các nhà thầu (bao gồm nhà thầu tư vấn giám sát);
- Thực hiện công tác nghiệm thu, lập hồ sơ thanh toán, kiểm tra kiểm soát hồ sơ và chuyển hồ sơ thanh toán sang bộ phận Kế toán dự án thực hiện thanh quyết toán cho các dự án.

Ban Quản lý Xây dựng hoàn thiện

- Tư vấn chuyên môn về các vấn đề liên quan đến vật tư, thiết kế và thi công xây dựng hoàn thiện;
- Tổ chức quản lý thực hiện các chức năng quản lý thiết kế, giải pháp vật tư, lựa chọn nhà thầu và giám sát thi công liên quan đến phần xây dựng hoàn thiện công trình.

Ban Vật tư & Mua sắm

- Nghiên cứu, đánh giá các xu hướng giải pháp vật tư thiết bị tiên tiến trong lĩnh vực bất động sản nhằm đề xuất các kế hoạch/ phương án vật tư thiết bị phù hợp cho các dự án;
- Đánh giá, lựa chọn nhà thầu; đàm phán và thực hiện ký kết hợp đồng với các nhà thầu;
- Kiểm tra, rà soát tổng mức đầu tư và dự toán xây dựng; thực hiện chia gói thầu và quản lý tiến độ thực hiện gói thầu;
- Thực hiện chức năng liên quan đến đấu thầu và mua sắm phục vụ hoạt động vận hành của Công ty.

Các Ban Quản lý Dự án

Là đầu mối quản lý các dự án đầu tư xây dựng bao gồm quản lý dự án, kế hoạch tiến độ, chất lượng, an toàn lao động, vệ sinh môi trường, PCCC từ khi bắt đầu triển khai dự án đến khi nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng.

KHỐI KINH DOANH BAO GỒM BAN KINH DOANH, BAN MARKETING - TRUYỀN THÔNG VÀ PHÒNG DỊCH VỤ KHÁCH HÀNG

Ban Kinh doanh

- Tham mưu, chịu trách nhiệm trước Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng quản trị về các hoạt động kinh doanh, quản lý – điều hành mảng công việc được giao phụ trách;
- Xây dựng chiến lược kinh doanh, kế hoạch triển khai chi tiết, chính sách bán hàng, giá bán sản phẩm các dự án được giao trên cơ sở tham mưu của các bộ phận trực thuộc nhằm đảm bảo lợi nhuận cao nhất cho Công ty;
- Quản lý và điều hành hoạt động kinh doanh của các kênh phân phối, xây dựng kế hoạch và chính sách quản lý của từng kênh; đảm bảo hoàn thành tốt các chỉ tiêu về doanh số.

Ban Marketing – Truyền thông

- Tham mưu giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc, HĐQT để quản lý, điều hành trong lĩnh vực Marketing các sản phẩm, dịch vụ mà công ty thực hiện;
- Xây dựng, hoạch định, phát triển chiến lược marketing phù hợp với chiến lược kinh doanh các dự án của công ty, quản lý và đánh giá hiệu suất của các công cụ/ kênh marketing, giám sát và hỗ trợ các chương trình marketing, bán hàng của đại lý
- Thực hiện các công tác truyền thông bên ngoài và truyền thông nội bộ trong Công ty.

Phòng Dịch vụ Khách hàng

- Thực hiện các nghiệp vụ về hồ sơ, thủ tục liên quan đến việc ký kết Hợp đồng giao dịch của khách hàng mua BĐS và việc bàn giao sổ đỏ cho khách hàng;
- Triển khai công tác chăm sóc khách hàng (tư vấn, giải đáp thắc mắc; xử lý các khiếu nại, yêu cầu phát sinh của khách hàng trong suốt quá trình từ lúc khách hàng bắt đầu ký thỏa thuận đặt cọc đến khi hoàn tất bàn giao BĐS);
- Quản lý công nợ của khách hàng mua BĐS;
- Đề xuất và triển khai thực hiện các chương trình hậu mãi.

KHỐI TÀI CHÍNH & KẾ TOÁN BAO GỒM BAN TÀI CHÍNH VÀ BAN KẾ TOÁN

Ban Tài chính

- Tham mưu xây dựng, hoàn thiện hệ thống quản lý tài chính, quản lý chi tiêu nội bộ phù hợp với quy định pháp luật hiện hành và đặc thù Công ty;
- Thực hiện phân tích, dự báo tình hình tài chính Công ty, lập kế hoạch tài chính ngắn, trung và dài hạn cho Công ty;
- Phân tích và lập kế hoạch ngân sách và kế hoạch nhu cầu huy động vốn, đề xuất các biện pháp và hình thức huy động vốn, thực hiện và theo dõi việc thực hiện kế hoạch;
- Lập phương án, thực hiện và phát triển các kênh huy động vốn cho các dự án; đề xuất và đàm phán với các tổ chức tín dụng để xây dựng giải pháp tài chính cá nhân cho khách hàng mua Bất động sản;
- Tham mưu quản lý, sử dụng vốn, theo dõi đánh giá sự vận động của vốn kinh doanh qua mọi hình thái và tham mưu các vấn đề liên quan, quản lý rủi ro...

Ban Kế toán

Thực hiện công tác hạch toán kế toán, quản lý tài sản và công nợ của Công ty, lập báo cáo tài chính, báo cáo thuế và các báo cáo liên quan cho các Cơ quan hữu quan, cung cấp hồ sơ và giải trình số liệu trong các đợt kiểm toán, hoặc thanh kiểm tra của các cơ quan có thẩm quyền.

KHỐI HÀNH CHÍNH & NHÂN SỰ

Ban Pháp chế

- Tham mưu, giúp việc cho HĐQT và Ban Tổng giám đốc về những vấn đề pháp lý liên quan đến công tác tổ chức, quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, xây dựng, sửa đổi bổ sung Điều lệ công ty, các nội quy, quy chế, quy định nội bộ;
- Tư vấn hoặc tham mưu thuê tư vấn pháp luật đối với các vấn đề liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, đánh giá rủi ro môi trường đầu tư, kinh doanh đối với các dự án đầu tư của công ty;
- Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của công ty, đại diện công ty làm việc với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, khách hàng, đối tác để giải quyết các tranh chấp, khiếu kiện phát sinh.

Phòng IT

- Quản trị hệ thống CNTT nội bộ Công ty;
- Hỗ trợ quản lý tài sản, trang thiết bị CNTT; xây dựng và quản lý bộ cấu hình cơ bản cho từng loại trang thiết bị CNTT theo mục đích sử dụng.
- Hỗ trợ người dùng, cài đặt phần mềm ứng dụng, hướng dẫn sử dụng cho từng người dùng; tiếp nhận yêu cầu và xử lý các sự cố trong quá trình sử dụng phần mềm, vận hành máy tính, hệ thống phần cứng.

Phòng Hành chính

Thực hiện các chức năng về hành chính cho văn phòng và dự án, bao gồm: (i) hành chính tổng hợp: mua sắm công cụ dụng cụ, lễ tân, khánh tiết, hậu cần; (ii) Văn thư lưu trữ, quản lý hành chính, các công tác về thủ tục hành chính cho cán bộ nhân viên.

Ban Nhân sự

- Xây dựng kế hoạch và chính sách nhân sự;
- Thực hiện công tác phát triển tổ chức: Mô hình tổ chức, chức năng nhiệm vụ, mô tả công việc và tiêu chuẩn chức danh;
- Xây dựng và quản lý bộ chỉ tiêu KPIs: Đo lường hiệu suất và hiệu quả công việc;
- Xác định nhu cầu, lên kế hoạch, triển khai hoạt động đào tạo nhân sự & đo lường hiệu quả đào tạo;
- Thực hiện chức năng tuyển dụng nhân sự;
- Thực hiện các chức năng về nhân sự, bao gồm: (i) Tiền lương và chế độ phúc lợi đối với Người lao động; (ii) Quản lý thông tin nhân sự & Quan hệ Người lao động;
- Quản lý nhân sự như: lập hồ sơ theo hợp đồng lao động, xây dựng quy chế tuyển dụng, thực hiện chế độ BHXH, BHYT, chế độ phép, thôi việc, kỷ luật...hồ sơ lý lịch và giấy tờ văn thư; Tổ chức thực hiện công tác lễ tân, tổ chức hội nghị, liên hoan ...công việc hành chính khác theo sự phân công của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc.

3 // THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

3.3. GIỚI THIỆU CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT ĐẾN THỜI ĐIỂM 31/12/2023

CÔNG TY CON

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ NHÀ HƯNG THỊNH PHÁT

- **Địa chỉ:** Tầng 11, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam
- **Vốn điều lệ:** 4.145.000.000.000 đồng
- **Hoạt động kinh doanh:** Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
- **Tỷ lệ sở hữu:** 100%
- **Giấy chứng nhận ĐKDN số:** 0108325719

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG XUÂN ĐỈNH (thông qua Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát)

- **Địa chỉ:** Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam
- **Vốn điều lệ:** 1.000.000.000.000 đồng
- **Hoạt động kinh doanh:** Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
- **Tỷ lệ sở hữu:** 94%
- **Giấy chứng nhận ĐKDN số:** 0107565644

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG XUÂN LA

- **Địa chỉ:** Tầng 4, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam
- **Vốn điều lệ:** 780.000.000.000 đồng
- **Hoạt động kinh doanh:** Xây dựng nhà để ở
- **Tỷ lệ sở hữu:** 97,00%
- **Giấy chứng nhận ĐKDN số:** 0107565651

CÔNG TY CỔ PHẦN SAO ÁNH DƯƠNG

- **Địa chỉ:** Số 50A, ngách 6/6, ngõ 6 phố Đội Nhân, phường Cống Vị, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- **Vốn điều lệ:** 1.150.000.000.000 đồng
- **Hoạt động kinh doanh:** Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
- **Tỷ lệ sở hữu:** 51,3%
- **Giấy chứng nhận ĐKDN số:** 0101358793

CÔNG TY LIÊN KẾT

CÔNG TY CỔ PHẦN THIÊN HẢI

- **Địa chỉ:** 257 Đường 19/4 Phường Xuân An, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận
- **Vốn điều lệ:** 100.000.000.000 đồng
- **Hoạt động kinh doanh:** Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê
- **Tỷ lệ sở hữu tại ngày 31/12/2023:** 21,18%
- **Giấy chứng nhận ĐKDN số:** 3400507953

CÔNG TY CỔ PHẦN SUNSHINE TÂY HỒ

- **Địa chỉ:** Tầng 12, toà nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- **Vốn điều lệ:** 1.000.000.000.000 đồng
- **Hoạt động kinh doanh:** Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê
- **Tỷ lệ sở hữu:** 45%
- **Giấy chứng nhận ĐKDN số:** 0108268436

4.1. MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

Kể từ khi hình thành và phát triển, Sunshine Homes đã có nhiều bước tiến vượt bậc và thành công, khẳng định được tên tuổi trên thị trường Bất động sản. Tuy nhiên, để không ngừng phát triển và vươn xa, Công ty phải đưa ra các mục tiêu quan trọng.

Mục tiêu chính trong định hướng phát triển Sunshine Homes trong năm 2024 giai đoạn 2021-2025:

- Phát triển kinh doanh cốt lõi và định hướng chiến lược sản phẩm:** Tiếp tục củng cố, đẩy mạnh mảng kinh doanh cốt lõi hiện có của Công ty bằng cách tái cơ cấu tổ chức kinh doanh, sắp xếp và phân bổ lại nguồn lực phù hợp với lĩnh vực kinh doanh
- Tăng trưởng doanh số và lợi nhuận:** Đặt mục tiêu tăng trưởng doanh số và lợi nhuận một cách ổn định trong các năm tiếp theo, đồng thời tập trung vào việc phát triển các dự án bất động sản tiềm năng.
- Đa dạng hóa sản phẩm:** Bên cạnh việc kiên trì phát triển căn hộ chung cư dành cho người dùng cuối (End-user) tại hai thành phố lớn Hà Nội và TP.HCM, doanh nghiệp mong muốn đẩy mạnh phát triển các sản phẩm bất động sản

khác như văn phòng, căn hộ dịch vụ, biệt thự, nhà hàng khách sạn, trung tâm thương mại, khu công nghiệp... Điều này giúp tăng khả năng chống chịu rủi ro và đa dạng hóa nguồn thu.

- Mở rộng thị trường:** Chú trọng phát triển thị trường mới, mở rộng quy mô kinh doanh và đưa sản phẩm bất động sản đến khách hàng ở các địa phương trong nước.
- Đầu tư công nghệ:** Áp dụng công nghệ vào quản lý, xây dựng, bán hàng và quảng bá thương hiệu, giúp nâng cao năng suất lao động, tối ưu chi phí và nâng cao chất lượng sản phẩm.
- Đổi mới và nâng cao chất lượng dịch vụ:** Tạo ra sản phẩm và dịch vụ mới, đáp ứng nhu cầu thị trường và phù hợp với xu hướng của thời đại. Điều này giúp tạo ra giá trị khác biệt so với các đối thủ cạnh tranh.
- Chú trọng đạo đức kinh doanh và trách nhiệm xã hội:** Công ty bất động sản cần chú trọng đạo đức kinh doanh và trách nhiệm xã hội, đồng thời thực hiện các chính sách hỗ trợ và đóng góp cho cộng đồng nhằm góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân.

4.2. CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

- Bên cạnh việc xây dựng môi trường làm việc bình đẳng cho cán bộ nhân viên tự do sáng tạo và phát triển nghề nghiệp, Sunshine Homes còn rất chú trọng xây dựng văn hóa doanh nghiệp, triết lý kinh doanh dựa trên những giá trị cốt lõi mạnh mẽ và vững vàng. Bộ quy tắc ứng xử tập hợp tất cả các quy tắc, nguyên tắc, giá trị, kỳ vọng của nhân viên, hành vi và các mối quan hệ mà Sunshine Homes tin đó là nền tảng cho sự thành công của Công ty. Tất cả các hạng mục đều dựa trên nền tảng đạo đức và các tiêu chí hướng đến việc kinh doanh tuân thủ pháp luật, tạo giá trị cho nhân viên, cổ đông, khách hàng và cộng đồng. Hướng đến mục tiêu trở thành nhà phát triển bất động sản hàng đầu Việt Nam, hoạt động kinh doanh bền vững, trở thành niềm tự hào cho nhân viên, cộng đồng và đất nước.
- Ban hành các quy định về tiêu chuẩn môi trường, chuẩn hóa quy trình chọn nhà thầu cung ứng vật liệu xây dựng và uy tín nhằm chuẩn hóa chuỗi cung ứng, đảm bảo chất lượng sản phẩm và nâng cao tiềm lực của dự án.
- Từng bước đổi mới hệ sinh thái của doanh nghiệp để tạo nên những sản phẩm/dịch vụ có tác động tích cực lên môi trường và xã hội: xây dựng hệ sinh thái khu đô thị văn minh, tích hợp tạo các giá trị sống an cư – học tập – vui chơi – giải trí cho người dân địa phương và khu vực lân cận, kết nối trường học – siêu thị – giải trí để ngày càng đáp ứng tốt hơn nhu cầu đa dạng của khách hàng.

4.3. CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- Công ty luôn chú trọng phát triển theo hướng bền vững. Để thực hiện mục tiêu đó, Sunshine Homes luôn hoạch định mọi chiến lược dựa trên 04 cơ sở nền tảng quan trọng, bao gồm: Hoạt động kinh doanh bền vững, yếu tố con người, yếu tố môi trường và đóng góp cho xã hội. Cụ thể, công ty nhìn chung đã xác định hướng đi cho mục tiêu này, thông qua các hoạt động.
- Phát triển nhanh chóng đi kèm bền vững, Công ty luôn chú trọng vào an toàn, hiệu quả và bền vững. Đây là nguyên tắc quan trọng nhất, đi đầu trong những nguyên tắc để Sunshine phát triển bền vững.
- Tập trung gắn kết nhân viên trong Công ty, luôn tích cực đẩy mạnh phát triển nhân viên qua chất lượng tuyển dụng cũng như tăng tính hấp dẫn phúc lợi cho nhân viên nhằm thu hút nhân tài đóng góp cho sự phát triển Công ty.
- Đẩy mạnh các dự án xây dựng tiết kiệm năng lượng và bảo vệ môi trường, phân phối, phát triển những khu đô thị xanh, giảm thiểu tác động xấu đến môi trường, cải thiện chất lượng cuộc sống của cư dân và tạo ra một môi trường sống thân thiện, an toàn cho người dân.
- Cố gắng sử dụng các vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường, giảm thiểu lượng chất thải sinh ra trong quá trình xây dựng trong điều kiện có thể. Đầu tư vào các công nghệ tiên tiến, giảm thiểu tác động xấu đến môi trường và nâng cao hiệu quả kinh doanh.
- Tăng cường trách nhiệm xã hội: Tích cực đóng góp vào các hoạt động xã hội để tạo nên uy tín và tăng cường trách nhiệm xã hội.

RỦI RO VỀ KINH TẾ

Năm 2023, kinh tế thế giới tiếp tục gặp nhiều khó khăn, thách thức. Cạnh tranh chiến lược giữa các nước lớn ngày càng gay gắt, toàn diện hơn, gia tăng căng thẳng địa chính trị; xung đột Nga – U-crai-na diễn biến phức tạp, giao tranh ở khu vực Trung đông đã tác động tiêu cực tới quá trình phục hồi kinh tế thế giới sau dịch Covid-19. Thiên tai, hạn hán, bão lũ, biến đổi khí hậu gây hậu quả nghiêm trọng; nguy cơ về an ninh năng lượng, an ninh lương thực, an ninh mạng gia tăng... Lạm phát tuy đã hạ nhiệt nhưng vẫn neo ở mức cao, nhiều nền kinh tế lớn duy trì chính sách tiền tệ thắt chặt, lãi suất cao; thương mại, tiêu dùng và đầu tư toàn cầu tiếp tục suy giảm; hàng rào bảo hộ, phòng vệ thương mại gia tăng... ảnh hưởng đến hoạt động xuất, nhập khẩu của khu vực và thế giới. Nhiều quốc gia, trong đó có các đối tác thương mại lớn của nước ta tăng trưởng chậm lại, nợ công tăng cao, tiềm ẩn nhiều rủi ro, tổng cầu thế giới suy giảm, tác động trực tiếp tới các quốc gia có độ mở kinh tế lớn, trong đó có Việt Nam.

Là một doanh nghiệp bất động sản nên hoạt động sản xuất kinh doanh của SSH chịu tác động bởi các yếu tố kinh tế vĩ mô trong và ngoài nước. Các yếu tố rủi ro về nền kinh tế ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động của SSH có thể kể đến như rủi ro tăng trưởng kinh tế, rủi ro lạm phát và rủi ro về lãi suất.

Nhận thức sâu sắc điều đó, Ban lãnh đạo SSH luôn chủ động chuẩn bị các phương án hoạt động kinh doanh và phương án tài chính, cũng như nguồn lực cần thiết phù hợp theo những kịch bản khác nhau của nền kinh tế để ứng phó với các tình huống có thể xảy ra.

RỦI RO TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ

Năm 2024 được đánh giá sẽ là một năm có nhiều cơ hội và thách thức đối với SSH. Nền kinh tế phục hồi sẽ tạo ra công ăn việc làm cho người lao động cũng như thúc đẩy sự phát triển của các doanh nghiệp Việt Nam nói chung và SSH nói riêng. Ở chiều ngược lại, khi các ngành nghề bị đình trệ sẽ làm gián đoạn các hoạt động phát triển kinh tế cũng như ảnh hưởng trực tiếp đến thị trường bất động sản.

Đối mặt với các cơ hội cũng như thách thức trên, Ban lãnh đạo Công ty đã xây dựng những kịch bản cụ thể, chuẩn bị các nguồn lực cần thiết để ứng phó với từng hoàn cảnh biến động của nền kinh tế, đảm bảo mục tiêu và phát triển vừa ứng phó với các tình huống có thể xảy ra.

RỦI RO LẠM PHÁT

Lạm phát là yếu tố ảnh hưởng trực tiếp đến mọi mặt của đời sống người dân nói chung và tình hình tài chính của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực chứng khoán nói riêng. Thị trường hàng hóa thế giới năm 2023 có nhiều biến động và chịu ảnh hưởng bởi các yếu tố kinh tế, chính trị, xã hội. Xung đột quân sự Nga – Ukraina vẫn tiếp diễn cùng với bất ổn gia tăng tại Trung Đông. Nhiều quốc gia duy trì chính sách tiền tệ thắt chặt, tổng cầu suy yếu, kinh tế tăng trưởng chậm trong khi thị trường tài chính tiền tệ,

bất động sản tại một số nước tiềm ẩn nhiều rủi ro. Tình trạng thời tiết cực đoan diễn ra ở nhiều nơi, hạn hán kéo dài trên phạm vi rộng, bão lũ, thiên tai ở các quốc gia làm cho sản xuất và tiêu dùng lương thực mất cân đối

Đối với doanh nghiệp hoạt động trong nền kinh tế nói chung và ngành kinh doanh bất động sản nói riêng, lạm phát tăng cao ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của công ty thông qua sự gia tăng các yếu tố đầu vào như chi phí xây dựng thi công, chi phí vận hành, chi phí marketing.....

Nhằm giảm thiểu các rủi ro tăng giá và chi phí, Ban lãnh đạo Công ty luôn theo sát biến động của nền kinh tế, thường xuyên làm việc với các nhà thầu để đảm bảo giữ ổn định giá thành xây dựng công trình, tìm kiếm các nguồn cung cấp ổn định, quỹ đất sạch sẵn có nhằm tránh xảy ra những biến động bất thường về chi phí đầu vào.

RỦI RO LÃI SUẤT

Trong ngành kinh doanh bất động sản, lãi suất có vai trò rất quan trọng do biến động lãi suất sẽ ảnh hưởng đến chi phí vốn đầu tư dự án và sức mua của thị trường. Mức lãi suất thấp và ổn định giúp cho người mua có thể dễ dàng tiếp cận các khoản vay, tiết kiệm chi phí và từ đó làm gia tăng nhu cầu sở hữu và đầu tư vào các dự án bất động sản. Lạm phát thấp là cơ sở để Ngân hàng Nhà nước giảm lãi suất cho vay, nới lỏng chính sách tiền tệ, khuyến khích người dân và doanh nghiệp vay tiền ngân hàng, đáp ứng nhu cầu trong hầu hết mọi lĩnh vực và kích thích tiêu dùng. Bên cạnh đó, khi lãi suất huy động và lãi suất cho vay đều giảm sẽ tạo điều kiện khuyến khích người tiêu dùng nhiều hơn, từ đó có tác động tích cực đến sản xuất và tăng trưởng.

Để hạn chế tác động của lãi suất lên hoạt động kinh doanh, SSH đưa ra các biện pháp tăng cường và khuyến khích khách hàng thanh toán sớm các dự án đã thực hiện, bổ sung nguồn vốn phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, qua đó giảm tỷ trọng vốn vay, giảm thiểu chi phí vốn. Ngoài ra, SSH cũng luôn tìm kiếm các nguồn tín dụng khác có chi phí vốn thấp hơn, đồng thời thực hiện tăng cường huy động vốn cho sản xuất kinh doanh từ các cổ đông của Công ty qua việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ Công ty.

RỦI RO VỀ LUẬT PHÁP

Rủi ro pháp lý xảy ra trong quá trình chấp hành pháp luật do thay đổi quy định, không tuân thủ đúng quy định hoặc khi phát sinh tranh chấp, kiện cáo... từ các bên liên quan trong quá trình hoạt động của Công ty. Hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, SSH chịu sự tác động và chi phối của hệ thống pháp luật trong nước như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản.

Trong những năm qua, Luật và các văn bản dưới luật đều được sửa đổi, bổ sung và thay thế. Đặc biệt, Luật Chứng khoán, Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) và Luật

5 // CÁC RỦI RO

Luật nhà ở (sửa đổi) mới được Quốc hội thông qua và có hiệu lực từ đầu năm 2025, do đó, sẽ có ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của SSH. Hệ thống pháp luật Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện để phù hợp với nền kinh tế luôn không ngừng phát triển, do đó, sự thay đổi về hệ thống pháp luật Việt Nam là vấn đề tất yếu và ít nhiều gây ra ảnh hưởng đến kế hoạch và hoạt động kinh doanh của Công ty.

Hiện nay, Công ty quản trị và giảm thiểu rủi ro phụ thuộc vào các thay đổi luật pháp bằng cách thường xuyên theo sát việc dự báo, dự thảo các luật mới, điều chỉnh luật cũ, đồng thời thực hiện phổ biến đến Ban lãnh đạo và từng cán bộ công nhân viên trong Công ty để hạn chế những rủi ro luật pháp trong hoạt động.

RỦI RO CẠNH TRANH

Trong những năm gần đây, thị trường bất động sản cả nước nói chung và tại Hà Nội, TP HCM nói riêng đã có nhiều dấu hiệu khởi sắc. Một số tên tuổi lớn đang sở hữu các dự án tại khu vực Hà Nội, TP HCM và các tỉnh lân cận là các doanh nghiệp Việt Nam như Tập đoàn VinGroup, Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng, Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt, Tập đoàn Bitexco... và những thương hiệu nước ngoài như CapitaLand, Keppel Land... Những doanh nghiệp này đều có thể là đối thủ cạnh tranh về mặt thị phần với SSH. Do vậy, để tăng tính cạnh tranh cũng như để xây dựng vị thế trên thị trường Công ty đã và đang định hướng đến phân khúc các sản phẩm đẳng cấp, ứng dụng công nghệ 4.0 vào hoạt động giao dịch.

Công ty cũng đã và đang định hướng đến thực hiện phát triển các dự án bất động sản hạng sang, đa dạng về phân khúc, từ thấp tầng đến cao tầng, gồm cả bất động sản nhà ở và nghỉ dưỡng.

RỦI RO LIÊN QUAN ĐẾN TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN

Một trong những rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh BĐS liên quan trực tiếp đến tiến độ thực hiện dự án, có thể bị ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố như: (1) tiến độ đền bù giải tỏa mặt bằng, (2) giải quyết các vấn đề pháp lý, (3) tiến độ giải ngân nguồn vốn, (4) tiến độ xây dựng dự án... Việc tiến độ dự án bị chậm sẽ khiến cho dòng tiền của Công ty bị ảnh hưởng. Khi tiến độ dự án bị chậm, tiền thu từ khách hàng sẽ bị chậm, các chi phí phát sinh do chậm tiến độ dự án như chi phí lãi vay, chi phí nhân công, chi phí vận hành máy móc thiết bị ... sẽ tăng theo làm giảm hiệu quả của dự án. Tuy vậy, với đội ngũ cán bộ nhân viên có trình độ chuyên môn cao và nhiều năm kinh nghiệm trong ngành, Công ty đã lên kế hoạch nhiều phương án khác nhau nhằm hạn chế những rủi ro có thể dẫn đến chậm tiến độ cũng như có những giải pháp xử lý phù hợp khi dự án bị kéo dài so với kế hoạch; điều này giúp Công ty kiểm soát tốt tiến độ cho từng dự án.

RỦI RO VỀ BIẾN ĐỘNG GIÁ NGUYÊN VẬT LIỆU

SSH hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh BĐS, chi phí hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là các

chi phí liên quan đến: Chi phí mua dự án, mua quỹ đất; Chi phí xây dựng phát triển dự án; Chi phí liên quan đến quảng bá, triển khai bán hàng, marketing và bàn giao căn hộ; Chi phí tài chính, trong đó giá cả mua dự án, quỹ đất và thuê nhà thầu xây dựng chiếm tỷ trọng lớn trong tổng chi phí đầu vào của Công ty. Việc quỹ đất dự án hay giá cả nguyên vật liệu xây dựng biến động sẽ làm ảnh hưởng trực tiếp đến giá vốn của các sản phẩm kinh doanh và tác động đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên, trên thực tế, để giảm thiểu những rủi ro có thể phát sinh, Công ty có khả năng đàm phán và ký kết các hợp đồng trực tiếp với nhiều đơn vị chuyển nhượng, đơn vị nhà thầu, giúp Công ty có thể kiểm soát chi phí đầu vào và giảm thiểu những biến động về giá.

RỦI RO VỀ KHẢ NĂNG HUY ĐỘNG VỐN ĐẦU TƯ CÁC DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Trong giai đoạn tới, SSH đang và sẽ tiếp tục triển khai việc đầu tư hàng loạt các dự án BĐS lớn nhằm nâng cao vị thế của Công ty trên thị trường. Công ty lên kế hoạch huy động vốn từ nhiều nguồn khác nhau như: (1) vay từ các tổ chức tài chính tín dụng; (2) tái sử dụng vốn tự có từ các Dự án đã hoàn thành; (3) phát hành cổ phiếu để tăng Vốn điều lệ, (4) huy động vốn thông qua thị trường vốn quốc tế... Do đó, việc Công ty có huy động được từ các nguồn tài chính như dự định hay không sẽ ảnh hưởng đến việc triển khai dự án cũng như kết quả kinh doanh của Công ty trong các năm tiếp theo.

Công ty luôn duy trì việc áp dụng các biện pháp huy động vốn nêu trên một cách linh hoạt và phù hợp nhất với các điều kiện kinh doanh cụ thể tại từng thời điểm để có thể đảm bảo duy trì việc phát triển các dự án một cách liên tục và kịp thời với chi phí vốn hợp lý nhất.

RỦI RO VỀ MÔI TRƯỜNG

Trong quá trình giải phóng mặt bằng, thực hiện dự án của Công ty sẽ không tránh khỏi tác động xấu đến môi trường như: Ảnh hưởng đến địa chất, ô nhiễm không khí, tiếng ồn.

Công ty luôn thực hiện đúng quy định công tác quản lý môi trường, đánh giá đưa ra giải pháp giảm thiểu tác động đến môi trường.

RỦI RO KHÁC

Ngoài các rủi ro kể trên, Công ty cũng có khả năng gặp phải các rủi ro khác như thiên tai, dịch bệnh, chiến tranh, hỏa hoạn... là những rủi ro bất khả kháng, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty. Để hạn chế thiệt hại từ các rủi ro này, Công ty đã đề ra các phương án phòng ngừa giúp giảm thiểu các thiệt hại như mua bảo hiểm cho các tài sản như máy móc, thiết bị... và bảo hiểm con người và lắp đặt các hệ thống cứu hỏa tại văn phòng trụ sở và chi nhánh đồng thời tuyên truyền phòng cháy chữa cháy và các biện pháp bảo đảm an ninh, an toàn khác.

Quản lý rủi ro là quá trình xác định, đánh giá và kiểm soát rủi ro tài chính, pháp lý, chiến lược và an ninh đối với vốn

và thu nhập của một tổ chức. Những mối đe dọa hoặc rủi ro này có thể xuất phát từ nhiều nguồn khác nhau, bao gồm sự không chắc chắn về tài chính, trách nhiệm pháp lý, lỗi quản lý chiến lược, tai nạn và thiên tai. Nếu một sự kiện không lường trước xảy ra mà Sunshine Homes không có sự chủ động có thể tác động không hề nhỏ cho Công ty. Để giảm thiểu rủi ro Công ty luôn đưa quản trị rủi ro đóng vai trò rất yếu trong quá trình hoạch định chiến lược và quản trị doanh nghiệp.

HĐQT và Ban TGD Công ty luôn phối hợp chặt chẽ với các phòng, ban chuyên môn trong công tác quản trị rủi ro nhằm giảm thiểu giảm thiểu rủi ro, phân tích đầy đủ rủi ro, tối ưu hóa tương quan giữa rủi ro và cơ hội, và chấp nhận rủi ro trong phạm vi cho phép của Công ty. Nhờ đó Công ty chọn lọc và chấp nhận rủi ro một cách thận trọng và có kiểm soát cho những mục tiêu kinh doanh hợp lý.



SUNSHINE HOMES

Nhà phát triển Bất động sản chuyên nghiệp



SUNSHINE HOMES

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
2. Tổ chức và nhân sự
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện dự án
4. Tình hình tài chính
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu
6. Báo cáo phát triển bền vững

1 // TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

1.1. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TRONG NĂM

Năm 2023, nền kinh tế thế giới và Việt Nam có nhiều biến động với nhiều khó khăn và thách thức. Thị trường vốn chưa thực sự được khơi thông, đồng thời thị trường bất động sản vẫn trong giai đoạn trầm lắng mặc dù Chính phủ và các cơ quan Bộ, Ban, ngành đã nỗ lực đưa ra nhiều giải pháp để tháo gỡ khó khăn cho thị trường vốn và bất động sản. Vì vậy, Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes cũng không tránh khỏi sự tác động bởi những khó khăn của chung của thị trường.

Tuy nhiên, với định hướng, chỉ đạo sát sao của Hội đồng quản trị; với nỗ lực vượt khó, tinh thần đoàn kết và linh hoạt của Ban Điều hành và toàn thể cán bộ nhân viên (CBNV) đã bám sát định hướng chiến lược phát triển sản phẩm bất động sản cho người dùng cuối, hoạt động kinh doanh năm 2023 của SSH tiếp tục phát triển, tăng trưởng ổn định với kết quả đạt được vượt kế hoạch đặt ra và khá tốt so với các doanh nghiệp cùng ngành.

- Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2023 của SSH tăng trưởng mạnh so với năm 2022, Doanh thu thuần năm 2023 đạt 2.901,2 tỷ đồng, tương đương với mức tăng trưởng 238,02% so với năm 2022 (858,3 tỷ đồng). Theo đó lợi nhuận sau thuế của Công ty cũng tăng trưởng vượt bậc, đạt 1.299,5 tỷ đồng, tương đương với mức tăng 294,67% so với năm 2022 (329,26 tỷ đồng).
- Tổng tài sản năm 2023 của Công ty đạt 13.200,83 tỷ đồng, giảm 31,7% so với năm 2022. Vốn chủ sở hữu năm 2023 là 5.840,5 tỷ đồng, tăng 10,81% so với năm 2022.

1.2. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN SO VỚI KẾ HOẠCH

Giai đoạn quý I, II năm 2023 ngành Xây dựng, Bất động sản vẫn đang gặp nhiều khó khăn. Tuy nhiên bước sang quý III, IV năm 2023 các doanh nghiệp dần được tháo gỡ khó khăn, các hoạt động chuyển nhượng trở nên sôi động hơn. Do đó kết quả kinh doanh cả năm 2023 của Công ty là rất ấn tượng, cụ thể như sau:

STT	Nội dung	Thực hiện năm 2022	Kế hoạch 2023	Thực hiện năm 2023	TH/KH 2023	TH2023/TH2022
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(5)/(4)	(5)/(3)
1	Tổng doanh thu (tỷ đồng)	2.396,46	3.200	3.858,93	120,59%	161,03%
2	Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	329,26	450	1.299,49	288,78%	294,67%



2 // TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

2.1. BAN ĐIỀU HÀNH



Bà: Đỗ Thị Định

- **Chức vụ:** Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Năm sinh:** 1983
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Học viện Tài chính
- **Thời gian bổ nhiệm:** từ 06/2021
- Bà Đỗ Thị Định đã đồng hành cùng Công ty từ những ngày đầu thành lập. Bà đã từng đảm nhiệm các vị trí quan trọng như Kế toán Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, Kế toán trưởng CTCP Sao Ánh Dương, Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn Sunshine,... cùng nhiều doanh nghiệp khác trước khi trở thành thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc của Công ty.
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty:** 1,796%



Bà: Nguyễn Thị Hồng Hạnh

- **Chức vụ:** Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Năm sinh:** 1983
- **Trình độ chuyên môn:** Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh
- **Thời gian bổ nhiệm:** từ 06/2021
- Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh là cử nhân Kinh tế - Đại học Kinh tế Quốc dân và có bằng Thạc sỹ Quản trị kinh doanh của Đại học Delaware State - Mỹ. Bà đã làm việc trong lĩnh vực tài chính - ngân hàng ở Việt Nam trong nhiều năm và từng nắm giữ các vị trí cấp cao như Trưởng ban tài chính Tập đoàn Geleximco, Chủ tịch HĐQT CTCP Quản lý Quỹ đầu tư Chứng khoán An Bình.
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty:** 0,04%



Bà: Nguyễn Thị Thanh Ngọc

- **Chức vụ:** Phó Tổng Giám đốc
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Năm sinh:** 1977
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Kiến trúc
- **Thời gian bổ nhiệm:** từ 10/2021
- Bà có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực kiến trúc, bà từng đảm nhận các chức vụ như Giám đốc Kiến trúc, quy hoạch, nội thất tại CTCP Tư vấn và Đầu tư Xây Dựng và Ứng dụng công nghệ mới Vinaconex R&D, Trưởng ban Quản lý thiết kế Tập đoàn Sunshine, trước khi được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc của Công ty.
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty:** 0%



Ông: Phan Ích Long

- **Chức vụ:** Phó Tổng Giám đốc
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Năm sinh:** 1985
- **Trình độ chuyên môn:** Kỹ sư xây dựng
- **Thời gian bổ nhiệm:** từ 05/2023
- Ông là người có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng. Ông từng giữ nhiều chức vụ như: Thành viên HĐQT kiêm Phó TGĐ Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFINANCE, Phó TGĐ - Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine, Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Thiên Hải; Thành viên HĐQT/Phó TGĐ - Công ty TNHH Dynamic Innovation; Phó TGĐ Công ty Cổ phần Sunshine - Design.
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty:** 0%



Bà: Nguyễn Thị Phương Loan

- **Chức vụ:** Kế toán trưởng
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Năm sinh:** 1985
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân kế toán - kiểm toán.
- Bà là người có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán. Bà từng giữ nhiều chức vụ như: Chuyên viên kế toán - Ban Quản lý dự án CBRIP - Bộ Kế hoạch và Đầu tư; Chuyên viên kế toán - Ngân hàng thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt - Hội sở chính; Trưởng Ban kế toán - Công ty cổ phần Tập đoàn Sunshine; Thành viên HĐQT/Giám đốc - Công ty cổ phần Giải trí Ánh Dương; Chủ tịch HĐQT - Công ty cổ phần Vinaminco Khánh Hòa; Từ 10/2020 đến nay: Kế toán trưởng - Công ty cổ phần Phát triển Sunshine Homes
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty:** 0,008%

2 // TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

2.2. THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Đỗ Thị Định	Tổng Giám đốc	16/06/2021	
2	Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	16/06/2021	
3	Bùi Văn Tư	Phó Tổng Giám đốc	16/06/2021	08/03/2023
4	Nguyễn Thị Thanh Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	18/10/2021	
5	Hoàng Thị Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc	08/03/2023	01/07/2023
6	Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc	18/05/2023	
7	Nguyễn Thị Phương Loan	Kế toán trưởng	30/10/2020	

2.3. SỐ LƯỢNG CÁN BỘ, NHÂN VIÊN

Công ty cổ phần Phát triển Sunshine Homes tổng cộng có 150 cán bộ nhân viên tính đến 31/12/2023 và 179 cán bộ nhân viên tính đến thời điểm 31/12/2022. Việc giảm số lượng CBNV xuất phát từ mục đích Công ty muốn giảm chi phí tài chính và nâng cao chất lượng bộ máy nhân sự, tạo điều kiện duy trì hoạt động qua giai đoạn khó khăn và sẵn sàng cho giai đoạn phát triển theo chu kỳ mới.

STT	Tiêu chí	Năm 2022		Năm 2023	
		Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
I	Theo trình độ lao động	179	100%	150	100%
1	Trình độ trên Đại học	16	8,9%	20	13,3%
2	Đại học	148	82,7%	121	80,7%
3	Cao Đẳng	7	3,9%	3	2,0%
4	Trung cấp chuyên nghiệp	3	1,7%	5	3,3%
5	Lao động phổ thông	5	2,8%	1	0,7%
II	Theo giới tính	179	100%	150	100%
1	Nam	79	44,1%	67	44,7%
2	Nữ	100	55,9%	83	55,3%

III	Theo độ tuổi	179	100%	150	100%
1	Dưới 30	51	27,5%	28	18,7%
2	Từ 30-50	128	72,5%	122	81,3%
3	Trên 50	0	0%	0	0%

2.4. CHÍNH SÁCH ĐÀO TẠO VÀ PHÁT TRIỂN

Công ty khuyến khích và tạo điều kiện để cán bộ, nhân viên được đào tạo nâng cao trình độ nhằm thực hiện tốt công việc được giao, đáp ứng tiêu chuẩn chuyên môn nghiệp vụ, tiêu chuẩn công việc theo quy định. Công ty xây dựng quy chế đào tạo, bồi dưỡng cán bộ nhân viên trong đó nêu rõ phạm vi, đối tượng, các hình thức đào tạo và chế độ trong công tác đào tạo.

Công ty tập trung vào 6 nhóm nội dung đào tạo chính như sau:

Văn hóa truyền lửa: Nhằm giúp CBNV hiểu rõ được về lịch sử, văn hóa và các quy định về diện mạo, thái độ, tác phong, giao tiếp để từ đó CBNV gắn kết với công ty, xây dựng văn hóa doanh nghiệp bền vững.

Đào tạo năng lực lãnh đạo: Nhận thức được tầm quan trọng của Cán bộ điều hành, Công ty đã tập trung đào tạo chuyên sâu về nghiệp vụ nhằm thực hiện tốt vai trò của người quản lý điều hành theo khung năng lực lãnh đạo chung của Công ty.

Đào tạo năng lực chuyên môn: Công ty luôn chú trọng vào việc đào tạo chuyên môn sâu cho nhân viên để nâng cao kiến thức và trình độ chuyên môn, hỗ trợ Nhân viên phát triển nghề nghiệp cá nhân cũng như tăng hiệu quả trong công việc đồng thời phục vụ cho mục tiêu phát triển bền vững của Công ty.

Đào tạo năng lực cốt lõi: Nhằm trang bị cho CBNV các kỹ năng mềm theo khung năng lực cốt lõi để phục vụ công việc.

Đào tạo quy định, quy chế: Các nội dung đào tạo phổ biến, cập nhật các quy định, quy chế đang có hiệu lực của Công ty để trang bị cho các CBNV các thông tin cần thiết trong quá trình làm việc.

3 // TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN DỰ ÁN

A. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

THÔNG TIN MỘT SỐ DỰ ÁN DO SSH / CÔNG TY CON CỦA SSH LÀM CHỦ ĐẦU TƯ

DỰ ÁN SUNSHINE CENTER

Dự án Sunshine Center là sản phẩm đầu tiên của Công ty, được mệnh danh là “tòa nhà của ánh sáng và công nghệ” hiện đại bậc nhất Việt Nam, công nghệ chiếu sáng hiện đại bậc nhất đã mang đến vẻ đẹp rực rỡ cho tòa nhà cũng như một diện mạo độc đáo cho toàn bộ khu vực. Tọa lạc tại vị trí chiến lược trên đường Phạm Hùng, nơi được mệnh danh là dải đất kim cương của Hà Nội, lấy cảm hứng của tòa tháp Trump Tower – tâm điểm của New York, Sunshine Center ghi dấu ấn bằng phong cách thiết kế đương đại với những nét chấm phá hoàng gia, quý tộc, thể hiện đẳng cấp tột đỉnh. Hàm chứa giá trị bền vững cho một cuộc sống thượng lưu, dự án hiện diện như một điểm nhấn đắt giá ở phía Tây Thủ đô, một sản phẩm BĐS kinh điển của Sunshine Homes với sứ mệnh khẳng định đẳng cấp của một biểu tượng mới. Dự án đã hoàn thành xây dựng, và đưa vào sử dụng từ năm 2019. Đây là tiền đề quan trọng để Công ty tiếp tục thực hiện những dự án trong tương lai, với quy mô và chất lượng không ngừng được nâng cao.

Thông tin chi tiết về Dự án Sunshine Center:

- Tên pháp lý của Dự án: “Trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng và nhà ở” tại số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội.
- Tên thương mại của Dự án: Sunshine Center;
- Vị trí: Quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội;
- Quy mô: Dự án có quy mô 6.695 m² đất, trong đó bao gồm 1.277 m² đất mở đường theo quy hoạch; gồm 2 tòa tháp 30 tầng với 214 căn hộ.
- Tổng mức đầu tư: 1.800 tỷ đồng; Nguồn vốn đầu tư từ vốn tự có, vốn vay và vốn khác.
- Liên danh đầu tư với Công ty TNHH Mai Trang (được chấp thuận đầu tư theo Quyết định số 4007/QĐ-UBND ngày 21/07/2016 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội).
- Tình trạng: Dự án bắt đầu triển khai xây dựng từ năm 2016 và đã bắt đầu bàn giao đưa vào sử dụng từ năm 2019.
- Thông tin Công ty:
 - + Mã số doanh nghiệp: 0106784499 đăng ký lần đầu ngày 09/03/2015 và các lần sửa đổi;
 - + Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội;
 - + Vốn điều lệ: 3.750 tỷ đồng.

DỰ ÁN SUNSHINE CITY HÀ NỘI

Đây là Dự án mà Chủ đầu tư là Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân Đình (là công ty con gián tiếp của Công ty). Sunshine City Hà Nội - một trong những dự án của Sunshine Homes đã hoàn thiện và đi vào hoạt động, sở hữu miền thiên nhiên trong lành bao quanh bởi hệ thống cây xanh cùng không khí tươi mát từ sông Hồng phù sa, đem đến cuộc sống sinh thái tận hưởng và an lành ngay trong lòng phố thị cho cư dân. Bên cạnh đó, với hệ thống dịch vụ - tiện ích khép kín đa dạng, phục vụ mọi nhu cầu thiết yếu từ vui chơi, giải trí, shopping cho đến ăn uống, chăm sóc sức khỏe: siêu thị Sunshine Mart, bể bơi bốn mùa, bể bơi ngoài trời,... cùng chất lượng căn hộ đảm bảo, Sunshine City Hà Nội đã nhận được phản hồi tích cực và sự hài lòng của cư dân đã về sinh sống. Đặc biệt, 6 tòa cao tầng được thiết kế ánh sáng thay đổi màu sắc theo chủ đề, tạo nên vẻ đẹp lộng lẫy riêng có của Sunshine City Hà Nội, góp phần mang lại một diện mạo hoàn toàn mới cho cảnh quan ven trục lộ giao thông từ sân bay Nội Bài vào trung tâm Hà Nội.

Thông tin chi tiết về Dự án Sunshine City Hà Nội:

- Tên pháp lý dự án: Nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại tại ô đất I.A.23-CT thuộc khu đô thị Nam Thăng Long (giai đoạn II) phường Đông Ngạc và phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.
- Tên thương mại dự án: Dự án Sunshine City Hà Nội;
 - Vị trí: Phường Đông Ngạc và Phường Xuân Đình, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội;
 - Quy mô: Dự án có diện tích đất 21.702 m², được xây dựng gồm 6 tòa nhà 38 - 40 tầng với 1.791 căn hộ.
 - Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình – Công ty con gián tiếp của Công ty
 - + Mã số doanh nghiệp: 0107565644, đăng ký lần đầu ngày 15/9/2016 và các lần sửa đổi;
 - + Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.
 - + Vốn điều lệ: 1.000 tỷ đồng.
 - Tổng mức đầu tư: 5.600 tỷ đồng. Nguồn vốn thực hiện từ vốn tự có, vốn vay và nguồn vốn khác.
 - Tình trạng: Đã bàn giao đưa vào sử dụng.

3 // TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN DỰ ÁN

A. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

THÔNG TIN MỘT SỐ DỰ ÁN DO SSH/ CÔNG TY CON CỦA SSH LÀM CHỦ ĐẦU TƯ

DỰ ÁN SUNSHINE GARDEN

Đây là Dự án mà Chủ đầu tư là Công ty cổ phần Sao Ánh Dương (là công ty con trực tiếp của Công ty). Khởi đầu ý tưởng về một khu vườn u tuyệt đẹp ngay trong lòng phố thị, Sunshine Garden hiện diện như một điểm nhấn của mô hình kiến trúc xanh bền vững. Khi cuộc sống đẳng cấp thăng hoa cùng với sự an nhiên và thanh bình, trong âm hưởng giao thoa của ánh sáng và những sắc màu yên ả. Những giá trị nền tảng ấy là thông điệp mà chúng tôi luôn mong muốn được cùng bạn cảm nhận mỗi ngày.

Thông tin về Dự án Sunshine Garden

- Tên pháp lý dự án: Tổ hợp thương mại dịch vụ, văn phòng cho thuê và nhà ở chung cư ADG Garden tại lô đất I1-HH1 phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng và phường Mai Động, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai, Hà Nội.
- Tên thương mại dự án: Sunshine Garden
- Vị trí: Ô quy hoạch I1-HH1, phường Mai Động, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai và phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội
- Quy mô: diện tích đất 12.810 m² với 03 tòa nhà cao 31 tầng (kể cả tầng kỹ thuật, tầng mái), 02 tầng hầm, tổng số căn hộ 1.244 căn và 16 căn shophouse khối đế.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 3.200 tỷ đồng. Nguồn vốn thực hiện dự án từ vốn tự có, vốn vay và vốn huy động hợp khác theo quy định của pháp luật.
- Chủ đầu tư Dự án: Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương
 - + Mã số doanh nghiệp: 0101358793, đăng ký lần đầu ngày 09/4/2003 và các lần sửa đổi;
 - + Địa chỉ: Số 50A, ngách 6/6, ngõ 6, phố Đội Nhân, phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam
 - + Vốn điều lệ: 1.150 tỷ đồng
- Tình trạng: Đã bàn giao đưa vào sử dụng

DỰ ÁN SUNSHINE PALACE

Đây là Dự án mà Chủ đầu tư là Công ty cổ phần Sao Ánh Dương (công ty con trực tiếp của Công ty). Mang phong cách kiến trúc Châu u - Tân cổ điển sang trọng, Sunshine Palace tọa lạc nổi bật ở dải đất phía Nam Thủ đô, nơi đã hiện hữu đầy đủ các tiện ích hàng đầu khu vực như Park Hill - Times City, khu đô thị sinh thái Vinhomes... Kết hợp hài hòa giữa vẻ đẹp cá tính đương đại với nét duyên ngầm ý nhị của những giá trị văn hóa Việt, sứ mệnh của Sunshine Palace là kiến tạo nên một nhịp sống đẳng cấp và mới mẻ hoàn toàn.

Thông tin về Dự án Sunshine Palace

- Tên pháp lý dự án: Tổ hợp khách sạn, dịch vụ thương mại và nhà ở STAR AD1
- Tên thương mại dự án: Sunshine Palace
- Vị trí: Ô đất C2/CN3, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội
- Quy mô: diện tích đất 3.778 m². Khối chung cư cao 27 tầng, khối khách sạn cao 17 tầng và 02 tầng hầm chung; khối chung cư có 312 căn hộ và khối khách sạn có 85 phòng.
- Tổng mức đầu tư: 1.030 tỷ đồng. Nguồn vốn thực hiện dự án từ vốn tự có, vốn vay và vốn huy động hợp pháp.
- Chủ đầu tư Dự án: Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương
 - + Mã số doanh nghiệp: 0101358793, đăng ký lần đầu ngày 09/4/2003 và các lần sửa đổi;
 - + Địa chỉ: Số 50A, ngách 6/6, ngõ 6, phố Đội Nhân, phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam
 - + Vốn điều lệ: 1.150 tỷ đồng
- Tình trạng: đã bàn giao đưa vào sử dụng.

3 // TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN DỰ ÁN

A. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

THÔNG TIN MỘT SỐ DỰ ÁN DO SSH/ CÔNG TY CON CỦA SSH LÀM CHỦ ĐẦU TƯ

DỰ ÁN SUNSHINE CAPITAL TAY THANG LONG

Đây là Dự án mà Chủ đầu tư là Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân La (công ty con trực tiếp của Công ty). Tọa lạc giữa đại lộ huyết mạch bậc nhất Tay Thang Long, nơi dòng chảy đầu tư sinh lời thịnh vượng, Sunshine Capital Tay Thang Long kiến tạo một tổ hợp thương mại giải trí và nghỉ dưỡng 4.0 đẳng cấp với những tuyệt phẩm giới hạn. Hiện thực hóa giấc mơ về một cuộc sống thượng đỉnh, nơi những giá trị sống thăng hoa được khẳng định.

Thông tin về Dự án Sunshine Capital Tay Thang Long

- Tên pháp lý dự án: Nhà ở thấp tầng
- Tên thương mại dự án: Sunshine Capital Tay Thang Long
- Vị trí: Ô đất TT6-2 thuộc quy hoạch chi tiết khu chức năng đô thị Tây Tựu, phường Tây Tựu, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội;
- Quy mô: Dự án có diện tích 13.001 m², gồm 32 lô liền kề và 16 lô biệt thự.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 640 tỷ đồng. Nguồn vốn thực hiện dự án từ vốn tự có, vốn vay và vốn khác.
- Chủ đầu tư Dự án: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La
 - Mã số doanh nghiệp: 0107565651, đăng ký lần đầu ngày 15/09/2016 và các lần sửa đổi;
 - Địa chỉ: Tầng 4, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội;
 - Vốn điều lệ: 780 tỷ đồng.
- Tình trạng: Đã bàn giao đưa vào sử dụng

Ngoài ra, Công ty đã và đang hoàn thành ký nguyên tắc với các chủ đầu tư phát triển các dự án mang thương hiệu Sunshine, tổng số 8 dự án, với quỹ đất khoảng 581 hecta và tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 110 nghìn tỷ đồng (Một trăm mười nghìn tỷ đồng) trong đó có 3 dự án đã được ký kết trong năm 2023. Thông tin sơ bộ các dự án như sau:

CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU SSH ĐÃ, ĐANG VÀ DỰ KIẾN PHÁT TRIỂN TRONG THỜI GIAN TỚI

STT	Tên thương mại dự án	Địa điểm	Quỹ đất (Đơn vị làm tròn: ha)	Tổng mức đầu tư dự kiến (Đơn vị làm tròn: tỷ đồng)
1	Sunshine Green Iconic	Hà Nội	2	2.100
2	Sunshine Grand Capital	Hà Nội	42	12.200
3	The Phoenix Garden	Hà Nội	45	5.000
4	Sunshine Crystal River	Hà Nội	5	12.800
5	Sunshine Heritage Hà Nội	Hà Nội	230	36.000
6	Sunshine Royal Capital	Hà Nội	11	11.000
7	Sunshine Hilltop Hotels & Resorts	Bình Thuận	86	15.000
8	Sunshine Golf & Resort Lăng Cô	Thừa Thiên Huế	160	16.100
Tổng cộng			581	110.200

Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes

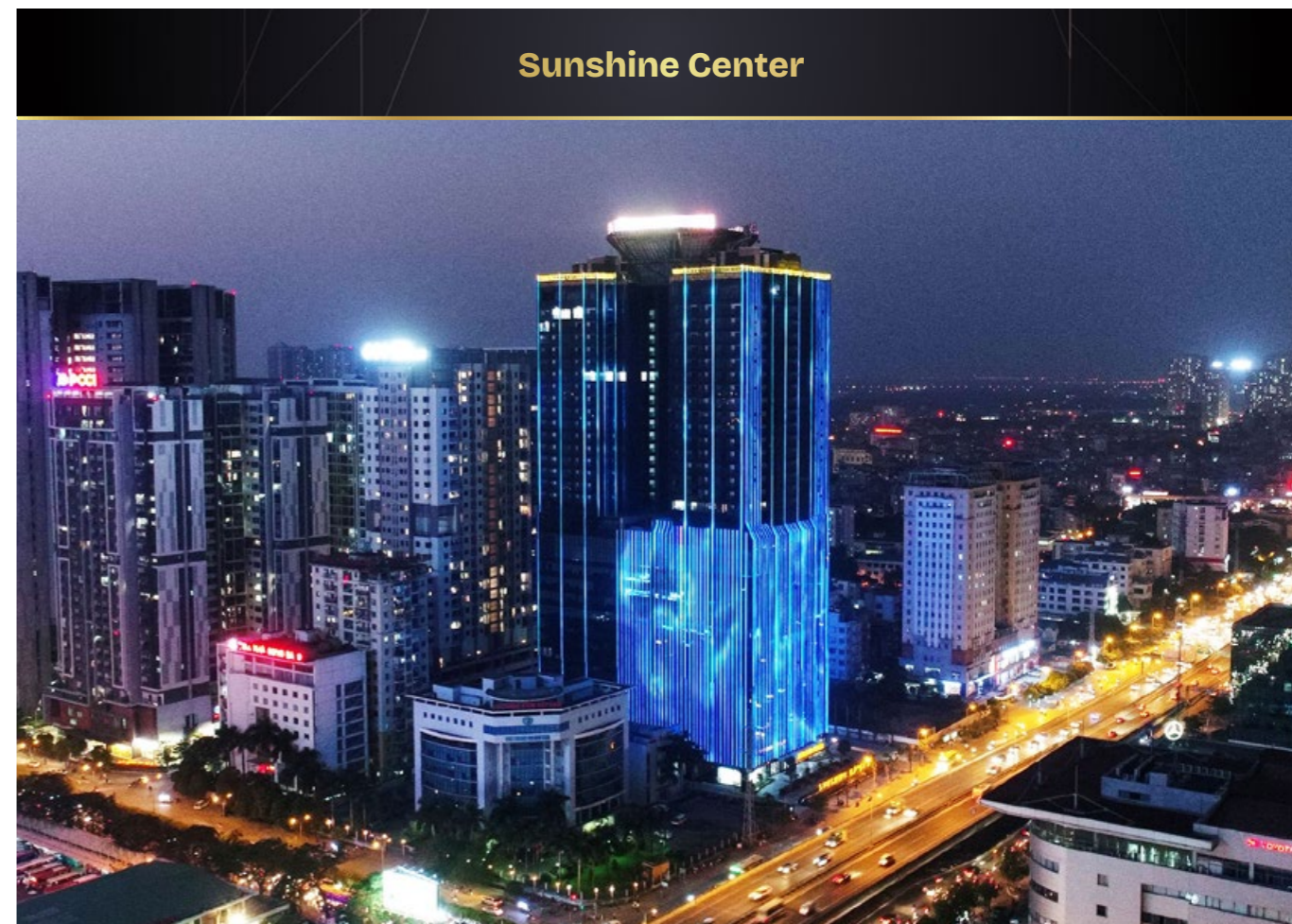


SUNSHINE HOMES

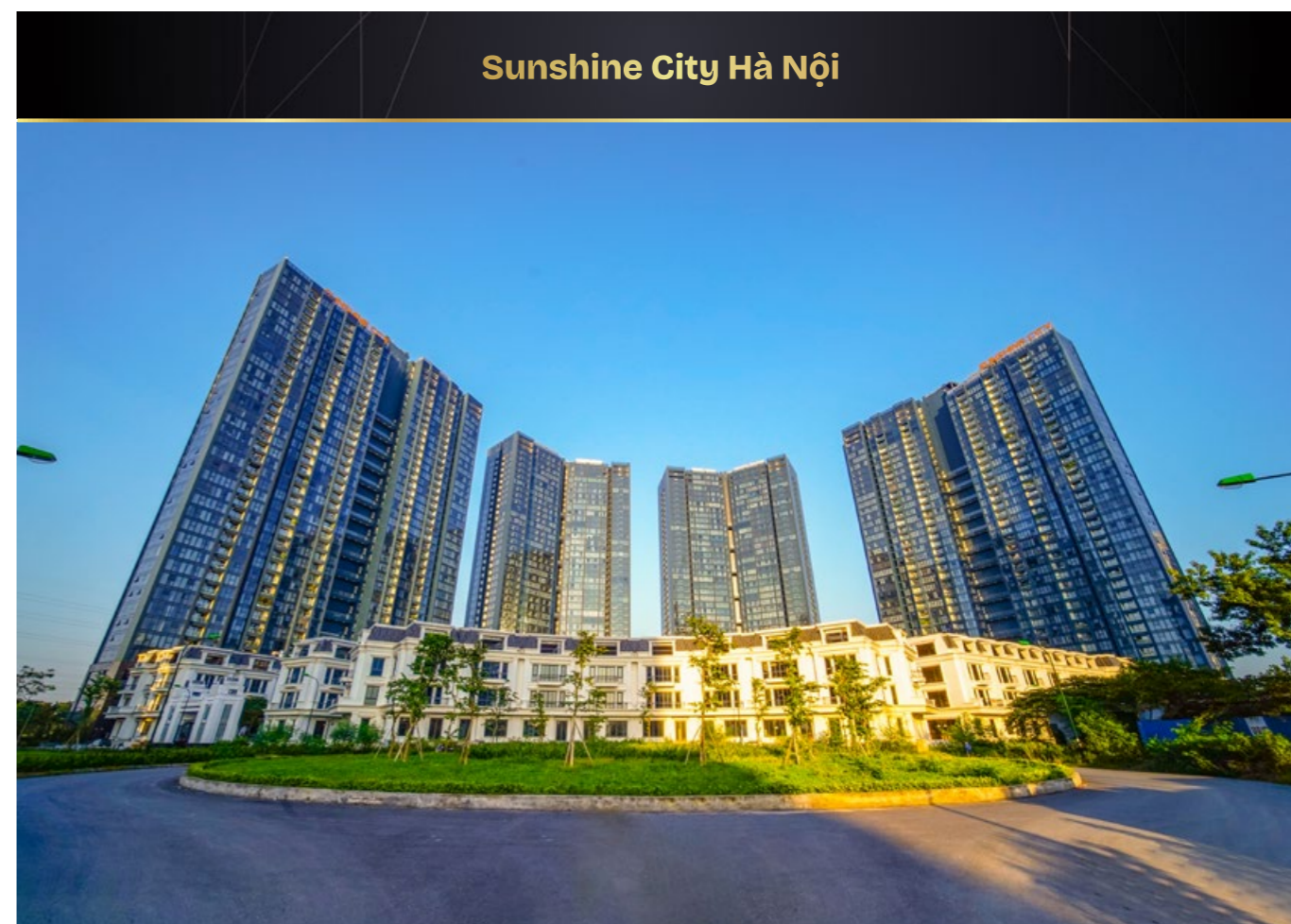
HÌNH ẢNH MỘT SỐ DỰ ÁN DO CÔNG TY/CÔNG TY CON PHÁT TRIỂN/ LIÊN KẾT PHÁT TRIỂN



Sunshine Center



Sunshine City Hà Nội



Sunshine Garden



Sunshine Capital Tay Thang Long



Sunshine Palace



Sunshine Royal Capital



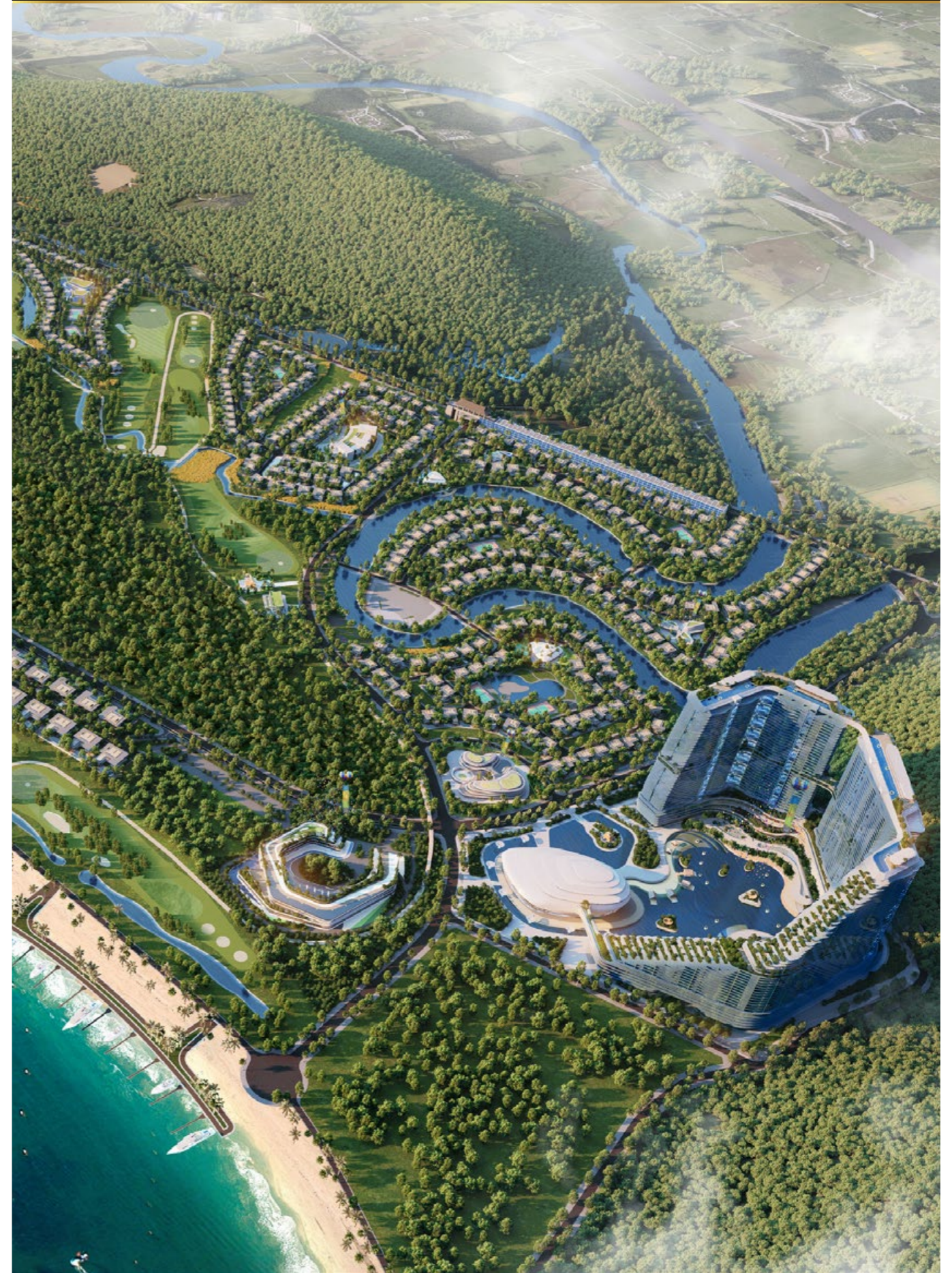
Sunshine Grand Capital



Sunshine Hilltop Hotel & Resorts



Khu du lịch nghỉ dưỡng Sunshine Golf & Resort Lang Co



3 // TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN DỰ ÁN

B. CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT ĐẾN THỜI ĐIỂM 31/12/2023

CÔNG TY CON

Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân Đình

Tình hình tài chính	Đơn vị	Năm 2022	Năm 2023	% Tăng trưởng
Tổng giá trị tài sản	Tỷ đồng	7.625,45	7.581,47	0,58
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	397,38	1.254,10	215,59
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	Tỷ đồng	297,71	799,45	168,54
Lợi nhuận khác	Tỷ đồng	(10,04)	4,75	147,28
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	287,67	804,20	179,56
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	227,95	642,12	181,70

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La

Tình hình tài chính	Đơn vị	Năm 2022	Năm 2023	% Tăng trưởng
Tổng giá trị tài sản	Tỷ đồng	1.645,17	2.011,61	22,27
Doanh thu thuần	Tỷ đồng		1.036,43	100
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	Tỷ đồng	29,01	638,23	2.100,39
Lợi nhuận khác	Tỷ đồng	(0,04)	7,45	20.629,24
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	28,97	645,69	2.128,88
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	22,17	517,15	2.232,85

Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương

Tình hình tài chính	Đơn vị	Năm 2022	Năm 2023	% Tăng trưởng
Tổng giá trị tài sản	Tỷ đồng	3.200,35	2.585,34	(19,22)
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	239,69	598,54	149,71
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	Tỷ đồng	(75,63)	190,52	351,91
Lợi nhuận khác	Tỷ đồng	(21,05)	(12,10)	42,54
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	(96,68)	178,42	284,54
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	(96,68)	154,63	259,94

Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát

Tình hình tài chính	Đơn vị	Năm 2022	Năm 2023	% Tăng trưởng
Tổng giá trị tài sản	Tỷ đồng	4,140.36	4,140.55	0,0047
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	-	-	
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	Tỷ đồng	-	-	
Lợi nhuận khác	Tỷ đồng	-	-	
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	(0,36)	(0,49)	(34,23)
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	(0,36)	(0,49)	(34,23)

CÔNG TY LIÊN KẾT

Công ty Cổ phần Thiên Hải

Tình hình tài chính	Đơn vị	Năm 2022	Năm 2023	% Tăng trưởng
Tổng giá trị tài sản	Tỷ đồng	208,46	208,87	0,19
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	0,16	0,02	(85,93)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	Tỷ đồng	(4,81)	(4,48)	6,89
Lợi nhuận khác	Tỷ đồng	(6,83)	0,00	100,00
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	(11,64)	(4,48)	61,54
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	(11,64)	(4,48)	61,54

Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ

Tình hình tài chính	Đơn vị	Năm 2022	Năm 2023	% Tăng trưởng
Tổng giá trị tài sản	Tỷ đồng	1.928,06	2.424,87	25,77
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	-	-	0,00
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	Tỷ đồng	(0,04)	(3,48)	(7773,01)
Lợi nhuận khác	Tỷ đồng	-	0,00	0,00
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	(0,04)	(3,48)	(7773,17)
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	(0,04)	(3,48)	(7773,17)

4 // TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

A. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài chính	Đơn vị	Năm 2022	Năm 2023	% Tăng trưởng
Tổng giá trị tài sản	Tỷ đồng	19.326,95	13.200,83	(31,70)
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	858,29	2.901,24	238,02
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	Tỷ đồng	531,40	1.630,22	206,78
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	439,19	1.626,89	270,43
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	329,26	1.299,49	294,67
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	%	-	-	-

Các chỉ tiêu khác:

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023
ROA	2.14%	7.14%
ROE	9.35%	24.89%

B. CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2022	Năm 2023
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,55	1,88
	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,19	1,62
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
	Hệ số nợ/Tổng tài sản	%	72,73	55,76
	Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	266,69	126,02
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
	Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,42	0,81
	Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,06	0,18
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
	Hệ số Lợi nhuận trước thuế /Doanh thu thuần	%	51,17	56,08
	Hệ số Lợi nhuận trước thuế /Vốn chủ sở hữu	%	8,33	27,86
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	2,14	7,14
	Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	61,91	56,19

5 // CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

A. CỔ PHẦN

Thông tin về cổ phiếu diễn biến 2023 Cổ phiếu Sunshine Homes (MCK: SSH) là cổ phiếu thuộc ngành bất động sản, được giao dịch vào ngày 04/08/2021 trên sàn UPCOM.

- Số lượng cổ phần niêm yết: **375.000.000** cổ phiếu
- Số lượng cổ phần đang lưu hành: **375.000.000** cổ phiếu

Trong đó:

- Số cổ phần tự do chuyển nhượng: **375.000.000** cổ phiếu
- Số cổ phần hạn chế chuyển nhượng: **0** cổ phiếu
- Cổ phiếu quỹ: **0** cổ phiếu
- Mệnh giá cổ phần: **10.000** VNĐ

B. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG (TẠI NGÀY 14/03/2024)

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	
				Cá nhân	Tổ chức
1	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% trở lên)	266.250.000	71	2	0
	Trong nước	266.250.000	71	2	0
	Nước ngoài	0	0	0	0
2	Cổ đông khác	108.750.000	29	196	2
	Trong nước	108.747.100	28.999	194	2
	Nước ngoài	3100	0.001	2	0
3	Tổng cộng	375.000.000	100	198	2
	Trong nước	374.996.900	99.999	196	2
	Nước ngoài	3100	0.001	2	0

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa xác định tại SSH là 50%: Đã được chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước số 4676/UBCK-PTTT ngày 22/07/2022

C. TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CÔNG TY

Thời gian	Vốn điều lệ (Tỷ đồng)	Chi tiết
Tháng 03/2015	100,00	Góp vốn thành lập
Tháng 2/2016	500,00	Phát hành cho cổ đông hiện hữu
Tháng 10/2018	2.500,00	Phát hành cho cổ đông hiện hữu
Tháng 02/2022	3.750,00	Phát hành cho cổ đông hiện hữu

Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có
Các chứng khoán khác: Không có

6 // BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

6.1. TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

Là Công ty hoạt động trong lĩnh vực bất động sản ít nhiều sẽ gây ảnh hưởng đến phát thải khí nhà kính. Do đó Công ty luôn chú trọng đẩy mạnh các dự án xây dựng tiết kiệm năng lượng và bảo vệ môi trường, phân phối, phát triển những khu đô thị xanh, giảm thiểu tác động xấu đến môi trường, cải thiện chất lượng cuộc sống của cư dân và tạo ra một môi trường sống thân thiện, an toàn cho người dân...

6.2. QUẢN LÝ NGUỒN NGUYÊN VẬT LIỆU

SSH hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh BĐS, chi phí hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là các chi phí liên quan đến: Chi phí mua dự án, mua quỹ đất; Chi phí xây dựng phát triển dự án; Chi phí liên quan đến quảng bá, triển khai bán hàng, marketing và bàn giao căn hộ; Chi phí tài chính, trong đó giá cả mua dự án, quỹ đất và thuê nhà thầu xây dựng chiếm tỷ trọng lớn trong tổng chi phí đầu vào của Công ty. Việc quỹ đất dự án hay giá cả nguyên vật liệu xây dựng biến động sẽ làm ảnh hưởng trực tiếp đến giá vốn của các sản phẩm kinh doanh và tác động đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên, trên thực tế, để giảm thiểu những rủi ro có thể phát sinh, Công ty có khả năng đàm phán và ký kết các hợp đồng trực tiếp với nhiều đơn vị chuyển nhượng, đơn vị nhà thầu, giúp Công ty có thể kiểm soát chi phí đầu vào và giảm thiểu những biến động về giá.

6.3. TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG

Công ty luôn cố gắng sử dụng các vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường, giảm thiểu lượng chất thải sinh ra trong quá trình xây dựng trong điều kiện có thể. Đầu tư vào các công nghệ tiên tiến, giảm thiểu tác động xấu đến môi trường và nâng cao hiệu quả kinh doanh.

6.4. TIÊU THỤ NƯỚC

Với mục tiêu Phát triển bền vững là kim chỉ nam trong tiến trình phát triển của Công ty do đó việc bảo vệ tài nguyên nước và sử dụng nước của Công ty luôn được chú trọng như:

- Ưu tiên xử lý nguồn nước của các khu đô thị mà Công ty là chủ sở hữu trước khi thải ra môi trường.
- Nâng cao nhận thức, trách nhiệm cho CBNV sử dụng nước tiết kiệm nước và hiệu quả.
- Ứng dụng thiết bị thông minh trong quản lý, vận hành hệ thống cấp nước; lựa chọn công nghệ và thiết bị tiên tiến, có chế độ tự động hóa cao, tiết kiệm năng lượng, tiết kiệm nước, thân thiện môi trường và bảo đảm cấp nước an toàn

6.5. TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Công ty luôn tuân thủ pháp luật trong việc bảo vệ môi trường.

6.6. CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

a) Số lượng lao động mức lương trung bình đối với người lao động:

Chỉ tiêu	2022	2023
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	29.663.622	38.969.650

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động

Tất cả nhân viên chính thức của Công ty đều được hưởng các trợ cấp xã hội phù hợp với Luật Lao động. Ngoài ra, tùy lĩnh vực công tác mà nhân viên Công ty còn nhận được phụ cấp xăng xe, phụ cấp chuyên môn,...

Đồng thời, Công ty cũng thường xuyên nâng cao chính sách phúc lợi cho cán bộ nhân viên bằng các trợ cấp đối với các nhân viên cưới hỏi, ốm đau – nằm viện, thai sản, chế độ tang chế... Bên cạnh đó, Ban lãnh đạo cùng Công đoàn công ty luôn chú tâm phát triển và duy trì các hoạt động ngoại khóa như sinh hoạt tập thể, thể thao...

Hàng năm, Công ty thực hiện chế độ nghỉ mát cho nhân viên. Công ty có những chính sách đãi ngộ nhân viên như tổ chức khám bệnh định kỳ.

c) Hoạt động đào tạo người lao động

Mục tiêu phát triển bền vững là một trong những mục tiêu quan trọng nhất của Công ty, do đó các hoạt động đào tạo thường xuyên được tổ chức, chuẩn bị kỹ lưỡng theo mỗi phòng ban. Từ đó giúp Công ty luôn đảm bảo số lượng Cán bộ nhân viên có trình độ cao phù hợp với thị trường.

6.7. BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Công ty đang trong giai đoạn từng bước đổi mới hệ sinh thái của doanh nghiệp để tạo nên những sản phẩm/dịch vụ có tác động tích cực lên môi trường và xã hội: xây dựng hệ sinh thái khu đô thị văn minh, tích hợp tạo các giá trị sống an cư – học tập – vui chơi – giải trí cho người dân địa phương và khu vực lân cận, kết nối trường học – siêu thị – giải trí.

6.8. BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VỐN XANH THEO HƯỚNG DẪN CỦA UBCKNN

Với mục tiêu phát triển bền vững theo quy định của Chính phủ Công ty sẽ chú trọng đến thị trường trái phiếu xanh và thị trường cổ phiếu xanh từ nguồn vốn huy động được Công ty sẽ đầu tư vào các dự án xanh thân thiện với môi trường.



SUNSHINE HOMES

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh
2. Tình hình tài chính
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

1 // ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Đơn vị: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch	Thực hiện	% thực hiện/kế hoạch
1	Tổng doanh thu	3.200	3.858,93	120,59
2	Lợi nhuận sau thuế	450	1.299,49	288,78

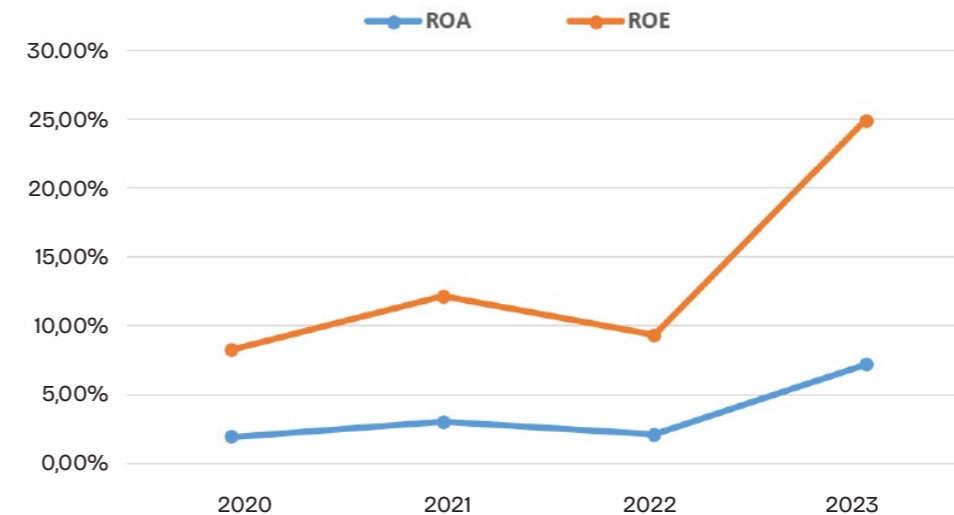
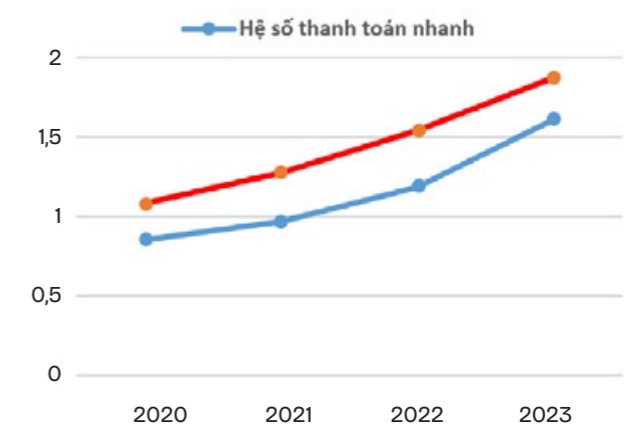
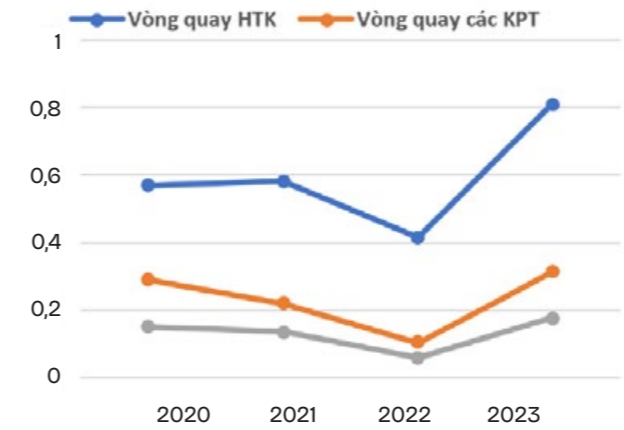
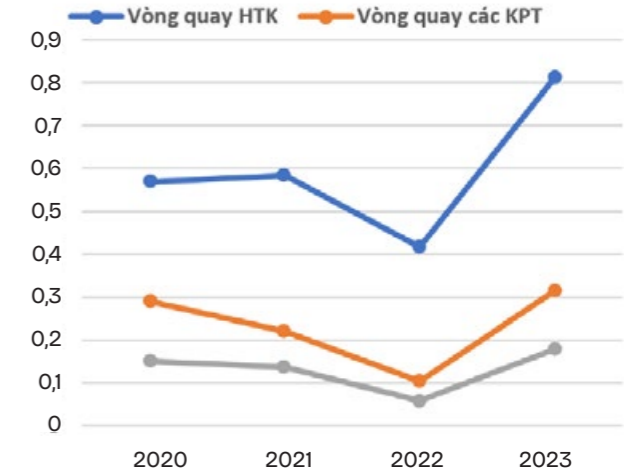
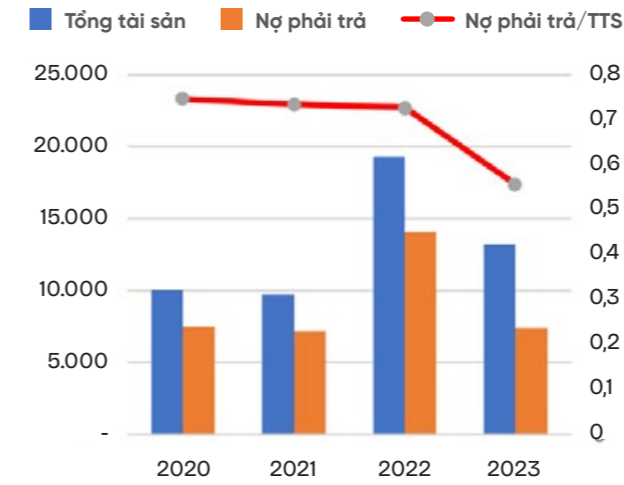
Doanh thu của Công ty đạt 3.858,9 tỷ đồng, đạt 120,59% kế hoạch đã đề ra.
Lợi nhuận sau thuế của Công ty đạt 1.299,5 tỷ đồng, đạt 288,78% so với kế hoạch năm 2023.

CÁC CHỈ TIÊU KHÁC

Đơn vị: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% tăng trưởng
1	Tổng giá trị tài sản	19.326,95	13.200,83	(31,70)
2	Vốn chủ sở hữu	5.270,66	5.840,45	10,81
3	Doanh thu thuần từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ	858,29	2.901,24	238,02
4	Doanh thu hoạt động tài chính	1.538,16	957,69	(37,74)
5	Lợi nhuận trước thuế	439,2	1.626,89	270,43
6	Lợi nhuận sau thuế	329,26	1.299,49	294,67

NHỮNG TIẾN BỘ MÀ CÔNG TY ĐẠT ĐƯỢC



2 // TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

A. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài chính	Đơn vị	Năm 2022	Năm 2023	Thay đổi	Tăng trưởng (%)
Tổng giá trị tài sản	Tỷ đồng	19.326,95	13.200,83	(6.126,11)	(-31,70)
Tài sản ngắn hạn	Tỷ đồng	7.866,45	6.323,31	(1.543,15)	(19,62)
Tài sản dài hạn	Tỷ đồng	11.460,50	6.877,52	(4.582,97)	(39,99)
Vòng quay tổng tài sản (DTT/TTS BQ)	Vòng	0,06	0,18	0,12	202,2

Tổng tài sản năm 2023 của Công ty là 13.200,83 tỷ đồng giảm 6.126,11 tỷ đồng tương ứng giảm 31,7% so với đầu năm 2023

Trong đó: Tài sản ngắn hạn giảm 1.543,15 tỷ đồng, tài sản dài hạn giảm 4.582,97 tương ứng giảm lần lượt 19,62% và 39,99% so với đầu năm 2023

Hệ số vòng quay tài sản 2023 là 0,18 vòng tăng 0,12 vòng so với năm 2022. Hệ số vòng quay là 0,18 vòng <1 cho thấy doanh nghiệp chưa sử dụng hiệu quả tổng tài sản của Công ty

B. TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2022	Năm 2023	Thay đổi
Tổng tài sản	Tỷ đồng	19.326,95	13.200,83	(6.126,11)
Nợ Phải trả	Tỷ đồng	14.056,29	7.360,39	(6.695,90)
Nợ ngắn hạn	Tỷ đồng	5.086,69	3.360,62	(1.726,07)
Nợ dài hạn	Tỷ đồng	8.969,60	3.999,77	(4.969,83)
Nợ phải trả/TTS	Lần	0,73	0,56	(0,17)

Trong năm 2023 nợ phải trả của Công ty giảm 6.695,90 tỷ đồng trong đó: Nợ ngắn hạn giảm 1.726,07 tỷ đồng, nợ dài hạn giảm 4.969,83 tỷ đồng.

Hệ số nợ phải trả/TTS năm 2023 là 0,56 giảm 0,17 lần so với đầu năm.

Như vậy năm 2023 với hệ số nợ 0,56 <1 cho thấy doanh nghiệp đang hoạt động tốt với hệ số nợ an toàn.

3 // NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

A. VỀ HOÀN THIỆN CƠ CẤU TỔ CHỨC, QUẢN LÝ CÔNG TY

Trong năm 2023, Ban điều hành đã triển khai nhiều chính sách và giải pháp nhằm cải thiện cơ cấu tổ chức và quản lý công ty, bao gồm:

- Tái cơ cấu tổ chức:** Công ty đã tiến hành tái cơ cấu tổ chức để tăng cường sự phân cấp quản lý, tập trung vào hoạt động kinh doanh chính và tối ưu hóa nguồn vốn. Ban điều hành: có 1 thành viên với TGD và 4 đến 5 Phó TGD tùy thời điểm. Ban điều hành đã tạo ra một cơ cấu tổ chức mới với các đơn vị chuyên trách rõ ràng, giúp cho quản lý và hoạt động kinh doanh được linh hoạt hơn.
- Tăng cường quản lý chất lượng:** Chất lượng của sản phẩm chính là yếu tố quan trọng giúp doanh nghiệp nâng cao khả năng cạnh tranh trên thị trường, là yếu tố tạo dựng sự uy tín và phát triển về lâu dài cho doanh nghiệp. Vì vậy, Công ty đã tăng cường hoạt động quản lý chất lượng nhằm đảm bảo chất lượng sản phẩm và dịch vụ được cung cấp đáp ứng tiêu chuẩn và yêu cầu của khách hàng. Công ty đã áp dụng các hệ thống kiểm soát chất lượng và đào tạo nhân viên để nâng cao chất lượng công việc.
- Nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh:** Không ngừng thay đổi sản phẩm dựa trên nghiên cứu thị trường. Cần đảm bảo sản phẩm phù hợp với nhu cầu, thị hiếu của khách hàng. Tập trung vào các sản phẩm không chỉ đáp ứng được nhu cầu của thị trường khu vực mà còn là nhu cầu của nhiều cấp khác nhau. Chất lượng sản phẩm là yếu tố hàng đầu quyết định uy tín, định vị thương hiệu cho doanh nghiệp. Do đó, cần đảm bảo chất lượng sản phẩm luôn được phát triển theo hướng tích cực.
- Tăng cường áp dụng công nghệ:** Công ty đã tăng cường áp dụng công nghệ để tối ưu hoá nguồn lực. Ban điều hành đã áp dụng các tiêu chuẩn chuẩn xuân và quy trình quản lý phân cấp chặt chẽ giúp tăng hiệu quả kinh doanh và dễ dàng quản lý được các hoạt động nội bộ.

B. TẬP TRUNG XÂY DỰNG CÁC QUY TRÌNH NỘI BỘ

Trong năm 2023, Ban điều hành công ty đã tập trung vào việc xây dựng các quy trình nội bộ của Công ty nhằm tăng cường sự phân cấp quản lý và giảm thiểu rủi ro trong hoạt động kinh doanh. Cụ thể, công ty đã đưa ra các giải pháp như sau:

- Tuân thủ:** Các quy trình và chính sách, vốn là một phần của hệ thống quy trình nội bộ của công ty; Các chính sách và quy trình kế toán cũng như việc đánh giá tính

chính xác của các báo cáo tài chính và báo cáo quản trị; Xác định các rủi ro, các vấn đề và nguồn gốc của việc kém hiệu quả và xây dựng kế hoạch giảm thiểu rủi ro.

- Xây dựng quy trình quản lý dự án:** Xây dựng các quy trình và tiêu chuẩn quản lý dự án để đảm bảo rằng các dự án được triển khai một cách hiệu quả, đảm bảo tiến độ, chất lượng và chi phí.
- Tổ chức đào tạo và huấn luyện nhân viên:** Tổ chức các chương trình đào tạo và huấn luyện nhân viên về các quy trình và tiêu chuẩn quản lý để đảm bảo tính chính xác và đồng bộ trong thực hiện các quy trình.
- Xây dựng hệ thống báo cáo:** Xây dựng hệ thống báo cáo định kỳ để đánh giá hiệu quả hoạt động kinh doanh của từng dự án. Hệ thống báo cáo này giúp cho Công ty có thể phân tích kết quả hoạt động, đánh giá rủi ro và áp dụng các giải pháp phù hợp.
- Định hướng phát triển chiến lược:** Công ty đã định hướng phát triển chiến lược dựa trên các quy trình và tiêu chuẩn quản lý. Công ty tập trung vào việc phát triển các dự án có tiềm năng cao, đảm bảo đầu tư một cách hiệu quả và tối ưu hóa lợi nhuận.

C. CÔNG TÁC NHÂN SỰ, CHÍNH SÁCH PHÚC LỢI

- Đầu tư vào đào tạo và phát triển nhân sự:** Công ty đã đầu tư vào các chương trình đào tạo và phát triển nhân sự để nâng cao năng lực và chuyên môn cho các nhân viên. Bên cạnh đó, các phòng ban tăng cường các hoạt động đánh giá năng lực và đánh giá hiệu quả công việc để đảm bảo tính chính xác và đồng bộ trong thực hiện công tác quản lý nhân sự.
- Xây dựng chính sách phúc lợi hấp dẫn:** Phúc lợi cho nhân viên là một hình thức thu hút nhiều nhân tài, nâng cao hiệu quả công việc thông qua việc cung cấp các lợi ích mang đến sự hài lòng và hạnh phúc cho nhân viên trong quá trình làm việc. Chúng tôi đã cung cấp các chính sách bảo hiểm y tế (BHYT); Bảo hiểm xã hội (BHXH); Bảo hiểm thất nghiệp (BHTN); Bảo hiểm tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp (BHTNLĐ, BNN); Hưu trí.
- Tăng cường sự gắn kết và sự đóng góp của nhân viên:** Khen thưởng thành tích của nhân viên; Tổ chức các hoạt động gắn kết như Teambuilding là một trong những phương pháp vô cùng quen thuộc nhằm gắn kết nhân viên. Các hoạt động ngoài trời không chỉ giúp các nhân viên giữa các đội nhóm, phòng ban có cơ hội gặp gỡ, làm quen và gắn kết với nhau mà nó còn là cơ hội giúp doanh nghiệp quảng bá hình ảnh, thương hiệu của mình. Ngoài ra, đây còn là một hình thức để nâng cao sức khỏe tinh thần vô cùng hiệu quả mà các doanh nghiệp hay áp dụng cho nhân viên của mình.

4 // KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN CÔNG TY ĐỂ ĐẢM BẢO THỰC HIỆN KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2024

Về chiến lược và giải pháp cho hoạt động năm 2024, Ban Điều hành vẫn sẽ bám sát định hướng phát triển của HĐQT đã đề ra cho giai đoạn 2021 – 2025 với tôn chỉ xuyên suốt là phát triển sản phẩm bất động sản cho người dùng cuối (End – user). Cụ thể như sau:

- Công ty sẽ tiếp tục tập trung vào dòng sản phẩm bất động sản hướng tới người ở thực, trên cơ sở phát huy thế mạnh nền tảng là bất động sản công nghệ gắn với yếu tố xanh – sinh thái; đẩy đủ tiện ích gắn với phát huy các giá trị văn hóa, bảo tồn và tôn vinh di sản Việt Nam; thuộc phân khúc trung, cao cấp và bất động sản hạng sang tại các đô thị trung tâm và vị trí tiềm năng.
- Năm 2024 là năm tập trung nguồn lực tăng tốc cho xây dựng các dự án đã hoàn thành thủ tục pháp lý về đầu tư xây dựng, các dự án đã và đang trong giai đoạn hoàn thành quá trình M&A; các dự án được đánh giá là có hiệu quả đầu tư cao như: Sunshine Green Iconic, Sunshine Crystal River, Sunshine Royal Capital, The Phoenix Garden, Sunshine Grand Capital, và các dự án khác khi hoàn thành thủ tục pháp lý đầu tư đủ điều kiện triển khai xây dựng.
- Tiếp tục tìm kiếm các giải pháp về nguồn vốn trong và ngoài nước phù hợp điều kiện kinh tế vĩ mô, linh hoạt theo tình hình thực tế công ty mẹ, công ty con, các đơn vị liên kết, liên quan để hoàn thành tốt kế hoạch kinh doanh đặt ra, trong đó đặt mục tiêu cơ cấu và thu hút nguồn vốn cho hoạt động đầu tư xây dựng và M&A các dự án tiềm năng trong kế hoạch.
- Triển khai các giải pháp kinh doanh hiệu quả, ưu tiên giải pháp bán hàng cho người có nhu cầu ở thực, trong đó có đối tượng khách hàng mục tiêu là người nước ngoài; mở rộng các kênh đại lý kinh doanh trong và ngoài nước nhằm thúc đẩy thanh khoản các sản phẩm bất động sản đã hình thành sẵn sàng bàn giao cho khách hàng, các dự án đã đủ điều kiện bán hàng và thực hiện ra mắt 5 dự án tại Hà Nội là: Sunshine Grand Capital; The Phoenix Garden; Sunshine Heritage Hà Nội; Sunshine Crystal River; Sunshine Royal Capital.
- Ưu tiên tiên hoàn thiện pháp lý tại các thành phố lớn như Thủ đô Hà Nội, TP Hồ Chí Minh, Huế, Bình Thuận,... theo định hướng tập trung tháo gỡ khó khăn, hoàn thiện pháp lý các dự án trên nguyên tắc tuân thủ pháp luật, theo đúng chủ trương của Chính phủ và các Bộ, ban, ngành đã đề ra.
- Tiếp tục tìm kiếm các dự án tiềm năng để thực hiện M&A, mở rộng quỹ đất cho chiến lược kinh doanh các năm tiếp theo.
- Tăng cường công tác quản lý điều hành, quản trị rủi ro nhằm ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh, đảm bảo tăng trưởng và phát triển bền vững, hoàn thành các mục tiêu kinh doanh đặt ra.



Nhà phát triển Bất động sản chuyên nghiệp



SUNSHINE HOMES

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Đánh giá chung của HĐQT về các mặt của công ty
2. Đánh giá về hoạt động của BTGD
3. Kế hoạch, định hướng của HĐQT

1 // ĐÁNH GIÁ CHUNG CỦA HĐQT VỀ CÁC MẶT CỦA CÔNG TY

Năm 2023, HĐQT đã thường xuyên tổ chức các cuộc họp định kỳ và bất thường nhằm đưa ra các định hướng, chỉ đạo hoạt động kinh doanh của Công ty dựa trên Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.

HĐQT đã họp và ban hành Nghị quyết về các vấn đề quan trọng của Công ty. Hội đồng quản trị đã đưa ra những quyết định và chiến lược kịp thời để giải quyết các thách thức và rủi ro trong hoạt động kinh doanh của công ty. Chính nhờ sự linh hoạt, quyết đoán và tinh thần trách nhiệm cao của HĐQT, công ty đã duy trì được sự ổn định và đảm bảo an toàn trong hoạt động kinh doanh. Bên cạnh đó, Công ty đã thực hiện đầy đủ về quy định quản trị

Công ty và đã công bố thông tin báo cáo tình hình quản trị 06 tháng đầu năm 2023 và báo cáo tình hình quản trị cả năm 2023. Nội dung này cũng đã được Công ty gửi cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, và được đăng tải trên website của Công ty... Các Nghị quyết và Quyết định của HĐQT được ban hành theo đúng thẩm quyền, đúng quy trình và thủ tục theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, phù hợp với thực tiễn kinh doanh, đáp ứng được yêu cầu quản trị và nhu cầu phát triển kinh doanh cũng như chiến lược phát triển của Công ty.

2 // ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Trong bối cảnh thị trường Bất động sản nhiều biến động, Ban điều hành đã đưa ra những chiến lược đúng đắn và linh hoạt để tăng cường năng lực cạnh tranh của công ty trên thị trường bất động sản. Các chính sách và kế hoạch Ban điều hành triển khai đã giúp công ty đạt được một số kết quả đáng kể trong năm vừa qua. Bên cạnh đó, Ban điều hành cũng đã thể hiện sự quan tâm đến các giá trị đạo đức và trách nhiệm xã hội của công ty, đảm bảo rằng các hoạt động của công ty được thực hiện theo đúng quy định pháp luật và có tác động tích cực đến cộng đồng.

Trong năm 2023, các hoạt động của Ban điều hành đã được tuân thủ theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị công ty, phân cấp thẩm quyền, và các quy định khác trong Công ty.

Ban điều hành cũng đã tổ chức thực hiện các giải pháp đảm bảo tuân thủ chặt chẽ các quy định và cam kết của Công ty, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ với người lao động với các cơ quan có thẩm quyền.

3 // KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT

Mặc dù đã có những dấu hiệu khởi sắc nhưng năm 2024 được dự báo vẫn còn nhiều thách thức và khó khăn cho nền kinh tế nói chung và tác động không nhỏ đến tình hình kinh doanh của các doanh nghiệp bất động sản nói riêng. Do vậy, sau khi nhận định và đánh giá tình hình kinh tế vĩ mô, tình hình thị trường BĐS trong nước, kết quả đã đạt được của năm 2023 cũng như niềm lực nội tại của SSH, HĐQT và Ban lãnh đạo SSH đặt ra kế hoạch năm 2024 như sau:

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2024
1	Doanh thu (tỷ đồng)	4.000
2	Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	1.050

Kể từ khi hình thành và phát triển, Sunshine Homes đã có nhiều bước tiến vượt bậc và thành công, khẳng định được tên tuổi trên thị trường Bất động sản. Với định hướng phát triển Kinh doanh đúng đắn, HĐQT cũng như Ban điều hành công ty với tôn chỉ kinh doanh xuyên suốt: Lấy công nghệ làm tiên phong, Lấy Tâm làm gốc, thượng tôn pháp luật đặt lên hàng đầu, mọi sản phẩm bất động sản của Sunshine Homes đầu tư, phát triển hướng tới trải nghiệm và lợi ích thực tế của KH là những "Người dùng cuối", các Sản phẩm BĐS của Công ty luôn được khách hàng đón nhận. Tuy nhiên, để không ngừng phát triển và vươn xa, Công ty đã đề ra các chiến lược như sau:

- Tích cực phát triển quỹ đất sạch, dành lợi thế tiên phong cho SSH: Hiện tại, SSH đã đạt được các thỏa thuận nguyên tắc với Chủ đầu tư 8 dự án với quy mô quỹ đất gần 600 ha, trong đó có 355 ha đất tại Hà Nội, 160 ha tại Huế và 85 ha tại Bình Thuận, với tổng mức đầu tư lên đến 110 nghìn tỷ đồng. SSH sẽ tập trung nguồn lực để nhận chuyển giao và tích cực triển khai các dự án trọng tâm trong giai đoạn 2024-2026.
- Tiếp tục tập trung phục vụ khách hàng mục tiêu: Xác định khách hàng trọng tâm là những người có nhu cầu thực sự về nhà ở, SSH kiên định phát triển sản phẩm phục vụ cho người dùng cuối (End-user). Song song với đó, khi Luật đất đai 2024 có hiệu lực, SSH cũng sẽ có

những sản phẩm phù hợp ở những vị trí trung tâm, phục vụ đối tượng khách hàng là người nước ngoài nhằm thu hút ngoại tệ cho nền kinh tế nói chung và khẳng định chất lượng, vị thế sản phẩm của SSH nói riêng.

- Nâng cao giá trị cốt lõi sản phẩm: Công ty tiếp tục tập trung nghiên cứu phát triển các giải pháp công nghệ mới, liên tục nâng cấp, kiện toàn, mở rộng phạm vi dịch vụ trong các ứng dụng thông minh để áp dụng trong các sản phẩm phục vụ cư dân, tạo ra chuỗi sản phẩm bất động sản công nghệ gắn với trải nghiệm văn hóa, bảo tồn và tôn vinh di sản Việt Nam. SSH cũng ưu tiên phát triển không gian xanh, sinh thái trong tất cả dự án, chú trọng đặc biệt đến chất lượng sống cao cấp từ các sản phẩm Bất động sản "xanh", chú trọng đặc biệt đến trải nghiệm của khách hàng.
- Củng cố nguồn lực: Về con người, công ty đặt mục tiêu nâng cao năng lực của đội ngũ nhân sự đồng thời hướng đến mô hình tối ưu hiệu quả công việc. Về tài chính, Công ty sẽ chủ động tìm kiếm những đối tác chiến lược trong và ngoài nước, huy động tổng thể nguồn lực tài chính thông qua các phương án phát hành nhằm quyết liệt triển khai xây dựng các dự án trong năm 2024-2026, thực hiện bàn giao sản phẩm đúng tiến độ cho khách hàng.



SUNSHINE HOMES

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị
2. Ban kiểm soát
3. Đánh giá về việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty

1 // HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

A. THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông: Đỗ Anh Tuấn

- **Chức vụ:** Chủ tịch Hội đồng quản trị
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Năm sinh:** 1975
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân ngành Công nghệ thông tin
- **Thời gian bổ nhiệm:** từ 06/2021
- Ông Đỗ Anh Tuấn là một trong những cổ đông sáng lập và đồng hành cùng sự phát triển của Công ty cũng như Tập đoàn Sunshine. Trước khi được bổ nhiệm là Chủ tịch HĐQT của Công ty, ông đã trải qua rất nhiều vị trí như Chủ tịch HĐQT CTCP Sao Ánh Dương (2011-2020), Trưởng phòng CNTT Ban Thi đua khen thưởng Trung Ương,... Với kinh nghiệm dày dặn trong lĩnh vực bất động sản cũng như CNTT, ông đã đưa Công ty cũng như Tập đoàn Sunshine trở thành một trong những Tập đoàn đi đầu trong việc áp dụng công nghệ 4.0 trong hoạt động kinh doanh bất động sản.
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty:** 65%



Bà: Đỗ Thị Định

- **Chức vụ:** Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Năm sinh:** 1983
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Học viện Tài chính
- **Thời gian bổ nhiệm:** từ 06/2021
- Bà Đỗ Thị Định đã đồng hành cùng Công ty từ những ngày đầu thành lập. Bà đã từng đảm nhiệm các vị trí quan trọng như Kế toán Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, Kế toán trưởng CTCP Sao Ánh Dương, Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn Sunshine,... cùng nhiều doanh nghiệp khác trước khi trở thành thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc của Công ty.
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty:** 1,796%



Bà: Nguyễn Thị Hồng Hạnh

- **Chức vụ:** Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Năm sinh:** 1983
- **Trình độ chuyên môn:** Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh
- **Thời gian bổ nhiệm:** từ 06/2021
- Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh là cử nhân Kinh tế - Đại học Kinh tế Quốc dân và có bằng Thạc sỹ Quản trị kinh doanh của Đại học Delaware State - Mỹ. Bà đã làm việc trong lĩnh vực tài chính - ngân hàng ở Việt Nam trong nhiều năm và từng nắm giữ các vị trí cấp cao như Trưởng ban tài chính Tập đoàn Geleximco, Chủ tịch HĐQT CTCP Quản lý Quỹ đầu tư Chứng khoán An Bình.
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty:** 0,04%



Ông: Nguyễn Việt Hải

- **Chức vụ:** Thành viên độc lập HĐQT
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Năm sinh:** 1985
- **Trình độ chuyên môn:** Kiến trúc sư
- **Thời gian bổ nhiệm:** từ 05/2023
- Ông Nguyễn Việt Hải trở thành thành viên HĐQT độc lập từ tháng 05/2023. Ông từng giữ chức vụ Chuyên viên (2015), Phó Ban QLTK (2016-2017) - Trưởng Ban Thiết kế Tập đoàn (2018 - nay). Ngoài ra Ông còn giữ chức vụ Phó TGD Công ty Cổ phần Sunshine Design, từ tháng 3/2022 - nay.
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty:** 0%



Ông: Nguyễn Xuân Anh

- **Chức vụ:** Thành viên HĐQT
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Năm sinh:** 1976
- **Trình độ chuyên môn:** Kỹ sư Xây dựng
- **Thời gian bổ nhiệm:** từ 10/2020
- Ông Nguyễn Xuân Anh là người đã có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, thi công các dự án lớn.
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty:** 0%

1 // HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Thành viên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần	Số lượng chức danh Thành viên HĐQT	Chức danh quản lý tại công ty khác
1	Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	65%	4	Công ty Cổ phần Tập Đoàn Real Tech Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes Chủ tịch HĐQT
2	Đỗ Thị Định	Thành viên HĐQT	1,796%	4	Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech Thành viên HĐQT/TGD Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đĩnh Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên Giám đốc Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát Chủ tịch Công ty/Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind Thành viên HĐQT Công ty TNHH Dynamic Innovation Chủ tịch HĐQT
3	Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Thành viên HĐQT	0,04%	2	Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind Thành viên HĐQT
4	Nguyễn Xuân Anh	Thành viên HĐQT không điều hành	0	2	Công ty Cổ phần Đầu tư, Thương mại và Phát triển Xây dựng Sunshine VNE Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG Phó Tổng Giám đốc
5	Nguyễn Việt Hải	Thành viên độc lập HĐQT	0	1	Công ty Cổ phần Sunshine – Design Phó Tổng Giám đốc

Các tiểu ban thuộc hội đồng quản trị: Không có

1 // HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

B. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm 2023, HĐQT đã thường xuyên tổ chức các cuộc họp định kỳ và bất thường nhằm đưa ra các định hướng, chỉ đạo hoạt động kinh doanh của Công ty dựa trên Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.

Hội đồng quản trị đã đưa ra những quyết định và chiến lược kịp thời để giải quyết các thách thức và rủi ro trong hoạt động kinh doanh của Công ty. Chính nhờ sự linh hoạt, quyết đoán và tinh thần trách nhiệm cao của HĐQT, Ban điều hành và toàn thể CBCNV, Công ty đã có những bước tiến mạnh mẽ và chắc chắn trong bối cảnh nền kinh tế nói

chung và thị trường Bất động sản nói riêng còn nhiều khó khăn, thách thức. Bên cạnh đó, Công ty đã thực hiện đầy đủ về quy định quản trị Công ty và đã công bố thông tin báo cáo tình hình quản trị 06 tháng đầu năm 2023 và báo cáo tình hình quản trị cả năm 2023. Nội dung này cũng đã được Công ty gửi cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, và được đăng tải trên website của Công ty

C. CÁC NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐQT TRONG NĂM 2023

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỉ lệ thông qua
1	01/2023/SSH/NQ-HĐQT	01/02/2023	Nghị quyết HĐQT thông qua việc đối trừ công nợ ba bên giữa Công ty Cổ phần phát triển Sunshine Homes, Công ty Cổ phần Hasky và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đĩnh	100%
2	03/2023/SSH/NQ-HĐQT	07/03/2023	Nghị quyết HĐQT thông qua kế hoạch tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023	100%
3	02/2023/SSH/NQ-HĐQT	08/03/2023	Nghị quyết HĐQT thông qua việc miễn nhiệm Phó Tổng giám đốc Công ty Bùi Văn Tư và bổ nhiệm Bà Hoàng Thị Thanh Hải vào vị trí Phó Tổng giám đốc	100%
4	04/2023/SSH/NQ-HĐQT	31/03/2023	Nghị quyết HĐQT thông qua chương trình và tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông năm 2023	100%
5	05/2023/SSH/NQ-HĐQT	05/04/2023	Nghị quyết HĐQT thông qua việc thay đổi thời gian họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023	100%
6	06/2023/SSH/NQ-HĐQT	28/04/2023	Nghị quyết HĐQT thông qua việc cập nhật, sửa đổi tài liệu trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023	100%
7	07/2023/SSH/NQ-HĐQT	16/05/2023	Nghị quyết HĐQT thông qua việc cập nhật, sửa đổi tài liệu trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023	100%
8	08/2023/SSH/NQ-HĐQT	18/05/2023	Nghị quyết HĐQT thông qua việc bổ nhiệm Phó Tổng Giám Đốc Công ty đối với Ông Phan Ích Long	100%

9	09/2023/SSH/NQ-HĐQT	19/05/2023	Nghị quyết HĐQT thông qua việc đề cử ứng viên thành viên độc lập HĐQT và thành viên BKS	100%
10	10/2023/SSH/NQ-HĐQT	23/06/2023	Nghị quyết HĐQT thông qua chủ trương ký kết hợp đồng thuê văn phòng với bên liên quan và thông qua thay đổi nội dung đăng ký hoạt động văn phòng đại diện của Công ty tại TP HCM	100%
11	11/2023/SSH/NQ-HĐQT	23/06/2023	Nghị quyết HĐQT thông qua chủ trương ký kết Hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý giữa Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	100%
12	12/2023/SSH/NQ-HĐQT	01/07/2023	Nghị quyết HĐQT thông qua việc miễn nhiệm bà Hoàng Thị Thanh Hải – Phó Tổng giám đốc Công ty	100%
13	13/2023/SSH/NQ-HĐQT	15/08/2023	Nghị quyết HĐQT thông qua việc đối trừ công nợ giữa Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes, Công ty Cổ phần Phú Thành và Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	100%
14	14/2023/SSH/NQ-HĐQT	31/08/2023	Nghị quyết HĐQT thông qua việc cung cấp dịch vụ Cây hoa bụi giữa Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes và Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	100%
15	15/2023/SSH/NQ-HĐQT	11/10/2023	Nghị quyết HĐQT thông qua Hợp đồng Nguyên tắc mua bán hàng hóa giữa Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes và Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	100%
16	16/2023/SSH/NQ-HĐQT	14/10/2023	Nghị quyết HĐQT thông qua chủ trương ký kết Hợp đồng tổ chức huấn luyện nghiệp vụ Phòng cháy chữa cháy, hướng dẫn thực tập Phương án chữa cháy	100%
17	17/2023/SSH/NQ-HĐQT	11/12/2023	Nghị quyết HĐQT thông qua Hợp đồng cung cấp dịch vụ phần mềm giữa Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes và Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	100%
18	18/2023/SSH/NQ - HĐQT	22/12/2023	Nghị quyết HĐQT thông qua việc hoàn thành nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	100%
19	19/2023/SSH/NQ-HĐQT	26/12/2023	Nghị quyết HĐQT thông qua việc miễn nhiệm, bổ nhiệm người phụ trách quản trị Công ty	100%
20	20/2023/SSH/NQ-HĐQT	29/12/2023	Nghị quyết HĐQT thông qua chủ trương ký kết Hợp đồng cho thuê diện tích tầng hầm và Hợp đồng cho thuê bể bơi giữa Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes và Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	100%

1 // HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

D. HOẠT ĐỘNG CHỈ ĐẠO, GIÁM SÁT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỐI VỚI BAN ĐIỀU HÀNH

Trong bối cảnh thị trường Bất động sản nhiều biến động, Ban điều hành đã đưa ra những chiến lược đúng đắn và linh hoạt để tăng cường năng lực cạnh tranh của công ty trên thị trường bất động sản. Các chính sách và kế hoạch Ban điều hành triển khai đã giúp công ty đạt được một số kết quả đáng kể trong năm vừa qua. Bên cạnh đó, Ban điều hành cũng đã thể hiện sự quan tâm đến các giá trị đạo đức và trách nhiệm xã hội của công ty, đảm bảo rằng các hoạt động của công ty được thực hiện theo đúng quy định pháp luật và có tác động tích cực đến cộng đồng.

Trong năm 2023, các hoạt động của Ban điều hành đã được tuân thủ theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị công ty, phân cấp thẩm quyền, và các quy định khác trong Công ty.

Ban điều hành cũng đã tổ chức thực hiện các giải pháp đảm bảo tuân thủ chặt chẽ các quy định và cam kết của Công ty, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ với người lao động với các cơ quan có thẩm quyền.

E. HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2023, Công ty có 01 Thành viên độc lập HĐQT. Đại hội đồng cổ đông thường niên đã thông qua việc miễn nhiệm Ông Lương Thành Long theo nguyện vọng cá nhân và bầu bổ sung Ông Nguyễn Việt Hải giữ chức vụ Thành viên độc lập Hội đồng quản trị. Thành viên độc lập HĐQT đã làm việc đúng chức năng và nhiệm vụ được giao dựa trên nguyên tắc khách quan để đảm bảo tính độc lập, bảo vệ lợi ích cao nhất của Cổ đông và đảm bảo mọi hoạt động Công ty tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp luật có liên quan như sau:

- Thành viên độc lập HĐQT tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT, tham gia đề xuất và định hướng chiến lược, kế hoạch kinh doanh, theo dõi hoạt động và lập báo cáo các hoạt động của Hội đồng quản trị.
- Tiến hành rà soát và cho ý kiến trước khi trình HĐQT các chính sách, vấn đề rủi ro của Công ty.

F. DANH SÁCH CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÓ CHỨNG CHỈ ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Không có

2 // BAN KIỂM SOÁT

A. THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU BAN KIỂM SOÁT



Bà: Nguyễn Thị Thu Thủy

- **Chức vụ:** Trưởng Ban kiểm soát
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Năm sinh:** 1986
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân kinh tế
- **Thời gian bổ nhiệm:** từ 10/2020
- Bà Nguyễn Thị Thu Thủy đã có hơn 12 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán – kiểm toán. Trước khi gia nhập Công ty bà từng đảm nhận các vị trí như Phó phòng kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán An Việt, Trưởng nhóm kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán APEC, bà hiện cũng đang nắm giữ vị trí chuyên viên Ban kiểm soát nội bộ của Tập đoàn Sunshine.
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty:** 0%



Ông: Trần Đăng Khoa

- **Chức vụ:** Thành viên Ban Kiểm soát
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Năm sinh:** 1983
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Kế toán
- **Thời gian bổ nhiệm:** từ 10/2020
- Ông Trần Đăng Khoa tốt nghiệp cử nhân kế toán của Đại học Kinh tế quốc dân. Ông có hơn 10 năm kinh nghiệm làm việc ở phòng Tài chính – Kế toán của CTCP Sông Đà 6.
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty:** 0%



Bà: Lê Thị Thu Giang

- **Chức vụ:** Thành viên Ban Kiểm soát
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Năm sinh:** 1987
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân kế toán, Cử nhân Luật
- **Thời gian bổ nhiệm:** từ 05/2023
- Bà Lê Thị Thu Giang tốt nghiệp cử nhân kế toán Đại học Kinh tế Quốc dân, cử nhân Đại học Luật Hà Nội. Bà là người có hơn 10 năm kinh nghiệm làm việc như: Nhân viên kế toán Công ty cổ phần C&D Hà Nội, nhân viên kế toán tổng hợp Công ty CP đầu tư và khai thác khoáng sản An Phát, Công ty TNHH xây dựng Vincom 1, Kế toán trưởng Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và xây dựng công trình giao thông ...
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty:** 0%

B. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

STT	Thành viên BKS	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
1	Nguyễn Thị Thu Thủy	02/02	100%	100%	
2	Trần Đăng Khoa	02/02	100%	100%	
3	Nguyễn Hoàng Anh	01/02	50%	50%	Miễn nhiệm ngày 20/05/2023
4	Lê Thị Thu Giang	01/02	50%	50%	Được bầu bổ sung ngày 20/05/2023

C. CÁC GIAO DỊCH THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BĐH, BKS

STT	Họ tên	Chức danh	Tổng thù lao (VNĐ)
1	Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	240.000.000
2	Đỗ Thị Định	Thành viên HĐQT	120.000.000
3	Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Thành viên HĐQT	120.000.000
4	Nguyễn Xuân Anh	Thành viên HĐQT	120.000.000
5	Lương Thành Long	Thành viên HĐQT	46.129.000
6	Nguyễn Việt Hải	Thành viên HĐQT	73.871.000
Tổng			720.000.000

STT	Họ và tên	Chức danh	Tiền lương (VNĐ)	Ghi chú
1	Bà Đỗ Thị Định	Tổng giám đốc	2.846.123.082	
2	Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	Phó Tổng giám đốc	3.366.334.462	
3	Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Phó Tổng giám đốc	2.515.408.981	
4	Ông Phan Ích Long	Phó Tổng giám đốc	510.646.792	
5	Bà Hoàng Thị Thanh Hải	Phó Tổng giám đốc	378.207.868	
6	Ông Bùi Văn Tư	Phó Tổng giám đốc	257.727.702	Miễn nhiệm ngày 08/03/2023
7	Bà Nguyễn Thị Phương Loan	Kế toán trưởng	2.124.375.000	
TỔNG			11.998.823.887	

STT	Thành viên	Chức vụ	Tổng thù lao (VNĐ)	Ghi chú
1	Bà Nguyễn Thị Thu Thủy	Trưởng Ban kiểm soát	120.000.000	
2	Bà Lê Thị Thu Giang	Thành viên	36.935.000	Bổ nhiệm ngày 25/05/2023
3	Ông Trần Đăng Khoa	Thành viên	60.000.000	
4	Ông Nguyễn Hoàng Anh	Thành viên	23.065.000	Miễn nhiệm ngày 25/05/2023
Tổng			240.000.000	

D. GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA CỔ ĐÔNG LỚN, NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN TRONG NĂM 2023

STT	Đối tượng	Quan hệ với Công ty	SLCP sở hữu đầu kỳ		SLCP sở hữu cuối kỳ		Lý do
			Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ	
I Cổ đông lớn							
II Người nội bộ							
1	Đỗ Thị Định	Thành viên HĐQT/TGĐ /Người ĐD theo pháp luật	6.718.500	1,792%	6.733.250	1,796%	Mua cổ phiếu
Người có liên quan							

E. HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

Chi tiết nội dung giao dịch giữa SSH với các bên liên quan được trình bày tại Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2023. Thông tin này đã được Công ty công bố tại trang thông tin điện tử của Công ty, Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội theo đúng quy định của Pháp luật. Quý nhà đầu tư, Quý cổ đông vui lòng xem chi tiết tại đường dẫn: <https://ssh.vn/bao-cao-quan-tri-cong-ty/>

Trình tự, thủ tục phê duyệt các giao dịch giữa Công ty với các bên liên quan được thực hiện nghiêm túc theo các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Quy chế quản trị nội bộ Công ty. Các giao dịch giữa Công ty với các bên liên quan do HĐQT phê duyệt và được công bố thông tin theo quy định của pháp luật.

3 // ĐÁNH GIÁ VỀ VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Qua kiểm tra đánh giá hoạt động của Công ty, Ban Kiểm soát có các ý kiến đề xuất như sau:

- Ban kiểm soát kiến nghị HĐQT chỉ đạo Ban điều hành rà soát khắc phục các tồn tại đã nêu tại các Biên bản kiểm tra của Ủy ban chứng khoán Nhà nước trong đó chú trọng các nội dung:
 - + Đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định về báo cáo, công bố thông tin của công ty đại chúng.
 - + Rà soát, cập nhật, bổ sung nội dung Điều lệ, quy chế nội bộ về quản trị công ty và quy chế hoạt động HĐQT, quy chế công bố thông tin đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật liên quan.



SUNSHINE HOMES

Nhà phát triển Bất động sản chuyên nghiệp



SUNSHINE HOMES

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
2. Báo cáo kiểm toán độc lập
3. Bảng cân đối kế toán hợp nhất
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
6. Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

1 // BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là "Công ty mẹ") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty mẹ và các công ty con (gọi tắt là "Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị:

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

Ban Tổng Giám đốc:

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty mẹ có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 03 năm 2024

2 // BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**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 kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes và các công ty con (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 20 tháng 3 năm 2024, từ trang 05 đến trang 61, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 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 ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Trần Huy Công
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0891-2023-001-1

Đào Đức Anh Dũng
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 4202-2023-001-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 20 tháng 03 năm 2024
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

3 // BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		6.323.307.618.899	7.866.453.353.138
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	106.824.262.936	155.102.298.088
1. Tiền	111		106.824.262.936	125.102.298.088
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	30.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		7.026.429.284	6.604.333.270
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	7.026.429.284	6.604.333.270
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.274.697.262.500	5.778.288.946.126
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	287.340.134.911	258.987.530.114
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	227.659.041.382	84.799.734.426
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	2.467.167.500.000	3.386.635.500.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	2.303.241.018.729	2.052.845.774.635
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(10.710.432.522)	(4.979.593.049)
IV. Hàng tồn kho	140	11	888.630.221.242	1.820.331.152.127
1. Hàng tồn kho	141		888.630.221.242	1.820.331.152.127
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		46.129.442.937	106.126.623.527
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	37.852.100.021	55.205.341.275
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		4.796.316.281	30.576.239.870
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	20	3.481.026.635	20.345.042.382

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		6.877.527.289.607	11.460.495.113.953
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.711.400.000.000	3.722.700.000.000
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	3.300.000.000.000	3.322.700.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	9	411.400.000.000	400.000.000.000
II. Tài sản cố định	220		77.740.551.582	530.192.081.004
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	51.094.770.627	519.493.921.012
- Nguyên giá	222		118.972.730.947	608.906.004.802
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(67.877.960.320)	(89.412.083.790)
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	26.645.780.955	10.698.159.992
- Nguyên giá	228		29.673.160.000	12.698.160.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.027.379.045)	(2.000.000.008)
III. Bất động sản đầu tư	230	15	625.182.780.964	166.228.090.405
- Nguyên giá	231		1.172.121.298.925	665.017.747.218
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(546.938.517.961)	(498.789.656.813)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		180.548.210.381	215.845.617.746
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	180.548.210.381	215.845.617.746
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		2.282.532.389.377	6.809.272.042.026
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252	17	1.892.532.389.377	2.805.272.042.026
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	17	390.000.000.000	4.000.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	5	-	4.000.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		123.357.303	16.257.282.772
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	123.357.303	16.257.282.772
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		13.200.834.908.506	19.326.948.467.091

3 // BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		7.360.388.041.959	14.056.288.891.883
I. Nợ ngắn hạn	310		3.360.619.453.841	5.086.686.802.716
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	326.163.821.095	732.628.606.029
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	754.060.541.391	1.519.763.330.557
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	20	338.208.868.687	166.914.999.493
4. Phải trả người lao động	314		11.967.421.860	10.295.923.242
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	743.855.920.058	795.481.313.280
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	22	2.262.362.058	18.915.959.423
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	23	960.803.171.642	1.421.230.670.692
8. Vay ngắn hạn	320	24	223.297.347.050	421.456.000.000
II. Nợ dài hạn	330		3.999.768.588.118	8.969.602.089.167
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	21	19.181.756.185	21.499.394.250
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	22	2.422.820.343	4.611.828.501
3. Phải trả dài hạn khác	337	23	762.557.145.000	1.011.300.343.775
4. Vay dài hạn	338	24	3.210.576.878.113	7.924.773.576.824
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		172.163.860	3.158.759.834
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342	25	4.857.824.617	4.258.185.983
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		5.840.446.866.547	5.270.659.575.208
I. Vốn chủ sở hữu	410	26	5.840.446.866.547	5.270.659.575.208
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)	(849.058.027.376)
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	2.335.854.379.659	1.174.619.082.577
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a	1.174.619.082.577	863.794.699.897
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b	1.161.235.297.082	310.824.382.680
5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429	584.342.042.341	1.195.419.029.098
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440	13.200.834.908.506	19.326.948.467.091

Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu

Nguyễn Thị Phương Loan
Kế toán trưởng

Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 03 năm 2024

4 // BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	28	2.901.240.375.102	858.351.282.395
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	56.577.652
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		2.901.240.375.102	858.294.704.743
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	29	1.099.120.870.109	617.620.937.879
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		1.802.119.504.993	240.673.766.864
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	31	957.687.072.366	1.538.161.130.224
7. Chi phí tài chính	22	32	742.165.325.230	1.018.855.898.799
- Trong đó: Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	23		533.011.393.378	732.005.653.374
8. Phần lãi trong công ty liên kết	24	17	2.316.691.835	5.072.118.783
9. Chi phí bán hàng	25	33	256.354.943.592	83.717.702.458
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	33	133.381.247.877	149.936.729.753
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		1.630.221.752.495	531.396.684.861
12. Thu nhập khác	31	34	28.688.559.701	2.953.141.245
13. Chi phí khác	32	35	32.020.969.721	95.158.590.768
14. Lãi khác (40=31-32)	40		(3.332.410.020)	(92.205.449.523)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		1.626.889.342.475	439.191.235.338
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	36	330.382.139.962	106.771.866.941

17. (Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	36	(2.986.595.974)	3.158.759.834
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		1.299.493.798.487	329.260.608.563
Trong đó:				
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		1.161.235.297.082	310.824.382.680
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		138.258.501.405	18.436.225.883
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	37	3.097	848

Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu

Nguyễn Thị Phương Loan
Kế toán trưởng

Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 03 năm 2024

5 // BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	1.626.889.342.475	439.191.235.338
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	29.522.959.676	28.957.745.264
Các khoản dự phòng	03	6.330.478.107	5.300.887.893
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(907.563.499.742)	(1.607.398.453.477)
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	06	533.011.393.378	732.005.653.374
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	1.288.190.673.894	(401.942.931.608)
Thay đổi các khoản phải thu	09	(1.473.310.929.632)	(121.279.446.796)
Thay đổi hàng tồn kho	10	975.478.373.782	215.526.177.320
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(1.823.107.618.436)	(72.098.630.466)
Thay đổi chi phí trả trước	12	31.666.196.893	(34.908.117.633)
Tiền lãi vay đã trả	14	(418.675.391.339)	(864.375.363.771)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(102.172.319.883)	(75.900.802.542)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(1.521.931.014.721)	(1.354.979.115.496)
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	(26.315.621.236)	(455.551.001.803)
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	(673.350.000.000)	(1.091.447.739.116)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.077.901.000.000	808.231.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(390.000.000.000)	(1.423.959.652.507)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	1.567.052.304.946	736.445.990.326
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	411.250.216.784	1.573.774.895.308
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	1.980.174.264.130	147.493.492.208

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	1.249.679.490.909
2. Tiền thu từ đi vay	33	7.420.000.000	1.315.975.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(513.941.284.561)	(1.371.686.793.742)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(506.521.284.561)	1.193.967.697.167
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	(48.278.035.152)	(13.517.926.121)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	155.102.298.088	168.620.224.209
Tiền cuối năm (70=50+60)	70	106.824.262.936	155.102.298.088

Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu

Nguyễn Thị Phương Loan
Kế toán trưởng

Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 03 năm 2024

6 // THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này.

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là "Công ty mẹ") 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 (gọi tắt là "Công ty") tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 166 người (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 197 người).

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CHÍNH

Công ty hoạt động trong ngành bất động sản.

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

CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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

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

ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP TRONG NĂM TÀI CHÍNH CÓ ẢNH HƯỞNG ĐẾN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình và Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - các công ty con của Công ty đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng toàn bộ cổ phần thuộc sở hữu của các công ty này tại Công ty Cổ phần Sunshine AM - công ty con gián tiếp của Công ty cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Thiên Hà lần lượt tại ngày 24 tháng 3 năm 2023 và ngày 27 tháng 3 năm 2023 với số tiền lần lượt là 748.000.000.000 VND và 545.000.000.000 VND. Toàn bộ giá trị chuyển nhượng đã được các Công ty con của Công ty thu được bằng chuyển khoản trong năm. Theo đó, kể từ các ngày này, Công ty Cổ phần Sunshine AM không còn là công ty con gián tiếp của Công ty và Công ty Cổ phần bất động sản Wonderland - Công ty liên kết của Công ty Cổ phần Sunshine AM cũng không còn là công ty liên kết gián tiếp của Công ty.
- Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty đã hoàn thành chuyển nhượng toàn bộ cổ phần thuộc sở hữu của công ty này tại Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C và Công ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng - các công ty liên kết gián tiếp của Công ty cho Công ty TNHH Thiết kế Công trình Trịnh Gia lần lượt tại ngày 24 tháng 3 năm 2023 và ngày 27 tháng 3 năm 2023 với số tiền lần lượt là 175.000.000.000 VND và 105.000.000.000 VND. Theo đó, kể từ các ngày này, các công ty này không còn là công ty liên kết gián tiếp của Công ty.
- Ngày 22 tháng 12 năm 2023, Công ty đã hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng 45% vốn điều lệ (tương ứng 4.500.000 cổ phần) của Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine với giá chuyển nhượng là 450.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ trở thành công ty liên kết của Công ty kể từ ngày này.

Theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0108268436 đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 09 tháng 4 năm 2020, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ là 1.000.000.000.000 VND. Trong đó, giá trị phần vốn góp của Công ty là 450.000.000.000 VND tương ứng với 45% vốn điều lệ.

CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
Công ty con trực tiếp				
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Tầng 11, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	100,00%	100,00%	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 Công Vị, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	51,30%	51,30%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty con gián tiếp				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình (thông qua Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát)	Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	94,00%	94,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
Công ty liên kết trực tiếp				
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
Công ty liên kết gián tiếp				
Công ty Cổ phần Thiên Hải (thông qua Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương)	257 Đường 19/4 Phường Xuân An, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận, Việt Nam	21,18%	41,29%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê

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

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán.

6 // THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

CƠ SỞ HỢP NHẤT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

Tất cả các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa Công ty mẹ và các công ty được loại bỏ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

HỢP NHẤT KINH DOANH DƯỚI SỰ KIỂM SOÁT CHUNG

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

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

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

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 chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán 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 theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

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

TIỀN VÀ 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 gốc trên 03 tháng và cổ phần ưu đãi cổ tức mà bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Các khoản cho vay

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

NỢ PHẢI THU

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

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

6 // THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho chủ yếu bao gồm các chi phí xây dựng dở dang và thành phẩm 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 và thành phẩm 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 tại dự án Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble thể hiện chi phí thi công 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 vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

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. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền 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 năm tài chính.

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.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

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

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	35
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị văn phòng	03 - 05

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

TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH VÀ KHẤU HAO

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và phần mềm 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 được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu dụng ước tính là 5 năm.

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

6 // THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

STT	Dự án	Địa chỉ	Công ty sở hữu
1.	Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào	Ô số 23 lô D3A.3, khu đấu giá 18.6ha, 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 Đình, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình (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)

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 như sau:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	35 - 45
Tài sản khác	04 - 05

CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

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

CÁC KHOẢN TRẢ TRƯỚC

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm khoản chi phí hoa hồng đại lý, thường bán hàng, tư vấn và môi giới bất động sản, chi phí thẻ hội viên golf và các khoản chi phí trả trước khác.

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

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

TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH

Công ty phát hành trái phiếu theo mệnh giá hoặc có phụ trội cho mục đích vay dài hạn.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá cộng (+) Phụ trội trái phiếu (nếu có).

Công ty theo dõi phụ trội cho từng loại trái phiếu phát hành và tình hình phân bổ từng khoản phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí sản xuất kinh doanh hoặc vốn hoá theo từng kỳ. Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu, sử dụng phương pháp đường thẳng.

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 năm tài chính.

DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước liên quan đến một hay nhiều năm tài chính cho dịch vụ cho thuê căn hộ và phí dịch vụ quản lý tòa nhà chưa được cung cấp. 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 Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm 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:

- 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;
- 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;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- 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.

6 // THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Lãi tiền gửi, lãi cho vay và đầu tư

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

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

CHI PHÍ ĐI VAY

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 chịu thuế trong tương lai trong thời hạn 5 năm. Công ty này chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế này do không chắc chắn về lợi nhuận trong tương lai.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở 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 năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	2.627.770.403	18.627.223.140
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	104.196.492.533	106.475.074.948
Các khoản tương đương tiền	-	30.000.000.000
	106.824.262.936	155.102.298.088
Trong đó:		
Số dư tiền và tương đương tiền tại bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	16.420.899.754	47.776.394.114

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ TỚI NGÀY ĐÁO HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a. Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	7.026.429.284	7.026.429.284	6.604.333.270	6.604.333.270
	7.026.429.284	7.026.429.284	6.604.333.270	6.604.333.270
b. Dài hạn				
Cổ phần ưu đãi cổ tức				
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business	-	-	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	-	-	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	-	-	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
	-	-	4.000.000.000.000	4.000.000.000.000

(i) Phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc 06 tháng tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Phòng giao dịch Trần Hưng Đạo với lãi suất 4,6%/năm đến 4,9%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 4,6%/năm đến 4,9%/năm).

6 // THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	279.399.957.447	242.114.565.368
- Dự án Sunshine City	122.547.888.597	104.827.375.768
- Dự án Sunshine Garden	61.723.385.847	81.002.032.244
- Dự án Sunshine Capital	46.246.736.458	-
- Dự án Sunshine Center	42.211.759.448	42.433.455.664
- Dự án Sunshine Palace	6.670.187.097	13.851.701.692
Khác	7.940.177.464	16.872.964.746
	287.340.134.911	258.987.530.114
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	7.164.536.220	9.733.507.095

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Xây dựng Green House (i)	207.635.043.102	64.385.414.351
Khác	20.023.998.280	20.414.320.075
	227.659.041.382	84.799.734.426

(i) Thẻ 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 năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc (i)	946.032.500.000	1.021.512.500.000
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa (ii)	642.580.000.000	715.580.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt (iii)	418.525.000.000	517.800.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (iv)	370.540.000.000	388.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô (v)	73.490.000.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh & Dịch vụ Hòn Ngọc Việt (vi)	16.000.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	-	743.743.000.000
	2.467.167.500.000	3.386.635.500.000
b. Phải thu về cho vay dài hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (vii)	3.300.000.000.000	3.300.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart	-	12.000.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Hùng Cường	-	10.700.000.000
	3.300.000.000.000	3.322.700.000.000
Trong đó:		
Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	370.540.000.000	2.604.859.500.000

(i) Phản ánh khoản cho vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - 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-KINHBC ngày 20 tháng 5 năm 2020. 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. 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, là lần gia hạn thứ 04 đối với khoản vay này. 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.

(ii) Phản ánh các khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa theo các Hợp đồng số 04/2020/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. Công ty đã ký phụ lục số 02 với Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa 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 là ngày 28 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, Công ty đã ký phụ lục số 05, 06 với Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa 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, Công ty đã ký phụ lục số 04 với Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa gia hạn thời hạn khoản vay lần thứ 3, đến ngày 31 tháng 12 năm 2024.

6 // THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

- (iii) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La - công ty con của Công ty với Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt theo hợp đồng số 01/2022/HĐV/XL-ĐV ngày 10 tháng 3 năm 2022 kèm phụ lục số 01 gia hạn hợp đồng số 01/2022/HĐV/XL-ĐV ngày 10 tháng 3 năm 2023 và hợp đồng số 02/2022/HĐV/XL-ĐV ngày 13 tháng 10 năm 2022 kèm phụ lục số 02 gia hạn hợp đồng ngày 13 tháng 10 năm 2023 với hạn mức cho vay lần lượt là 338.800.000.000 VND và 171.000.000.000 VND. Lãi suất vay trong hạn là 4% - 10%/năm với thời hạn cho vay 12 tháng. Nợ gốc được thanh toán cùng lãi vay khi đáo hạn hợp đồng.
- (iv) Phản ánh các khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ - bên liên quan của Công ty theo các 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. Công ty đã ký phụ lục số 02 với Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ 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 là 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, Công ty đã ký phụ lục số 05, 06 với Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ 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, Công ty đã ký phụ lục số 04 với Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ gia hạn thời hạn khoản vay lần thứ 3, đến ngày 31 tháng 12 năm 2024.
- (v) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo tại Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô ("Thuận Phú Lăng Cô") theo Hợp đồng vay vốn số 01.2023/HĐVV/SAD-TPLC ngày 24 tháng 3 năm 2023 nhằm mục đích phục vụ hoạt động kinh doanh của Bên vay. Khoản cho vay có kỳ hạn 12 tháng bắt đầu từ ngày vay đầu tiên với lãi suất 8%/năm.
- (vi) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - công ty con của Công ty với Công ty TNHH Kinh doanh & Dịch vụ Hòn Ngọc Việt theo hợp đồng số 01/2023/HĐVV/XĐ-HNV ngày 24 tháng 3 năm 2023 với hạn mức tối đa là 200.000.000.000 VND và Phụ lục số 01 về việc sửa đổi lãi suất khoản vay, thời hạn 12 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư. Lãi suất vay trong hạn là 8%/năm, được điều chỉnh thành 4%/năm kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2023 theo Phụ lục số 01. Nợ gốc được thanh toán trước hoặc tại ngày đáo hạn. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình đã thu hồi được toàn bộ khoản phải thu về cho vay này.
- (vii) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT theo Hợp đồng số 01/HĐĐT/XĐ-DAT ngày 24 tháng 3 năm 2021 hạn mức tối đa là 3.300.000.000.000 VND và Phụ lục số 02 về việc sửa đổi lãi suất khoản vay. Khoản vay cho mục đích được các bên thỏa thuận phù hợp với quy định của pháp luật. Lãi suất vay trong hạn là 17,5%/năm và được điều chỉnh thành 15%/năm kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2023 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, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - công ty con Công ty đã ký Thỏa thuận gia hạn thời hạn khoản vay với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT. Theo đó, thời hạn của khoản vay được gia hạn đến ngày 29 tháng 03 năm 2026.

Như trình bày tại Thuyết minh số 24, toàn bộ quyền thu nợ, quyền mua cổ phần và quyền mua phần vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - công ty con của Công ty phát sinh từ hợp đồng cho vay 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.

9. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu về thu hộ tiền bán căn hộ (i)	1.437.044.378.957	11.219.262.470
Lãi tiền gửi, lãi cho vay, lãi trái phiếu dự thu	555.576.847.136	779.689.792.379
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế xây dựng Green House (ii)	189.022.544.287	199.072.544.287
Ông Đỗ Văn Trung	80.640.604.795	467.930.000.000
- Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (iii)	76.880.000.000	458.800.000.000
- Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (iv)	3.760.604.795	9.130.000.000
Phải thu về hợp đồng góp vốn đầu tư (v)	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	-	450.000.000.000
- Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (iii)	-	450.000.000.000
Khác	10.956.643.554	114.934.175.499
	2.303.241.018.729	2.052.845.774.635
b. Dài hạn		
Phải thu hợp đồng hợp tác đầu tư (vi)	411.400.000.000	400.000.000.000
	411.400.000.000	400.000.000.000
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác các bên liên quan chủ yếu		
(Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	109.114.222.003	1.151.456.607.508
Phải thu dài hạn khác các bên liên quan chủ yếu		
(Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	-	400.000.000.000

(i) Phản ánh khoản phải thu Công ty Cổ phần KSHomes Plus, Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance, Công ty Cổ phần KSHomes Premier, Công ty Cổ phần Công nghệ Umeehomes Plus, Công ty Cổ phần KS Group và Công ty cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn về tiền nhận nợ thay cho cá nhân đã ký hợp đồng mua bán căn hộ với các công ty con của Công ty theo các biên bản nhận nợ và xác nhận nghĩa vụ thanh toán trong năm 2023. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, các khoản phải thu này đã được thu hồi theo đúng tiến độ thanh toán.

(ii) Phản ánh khoản tiền khách hàng đặt cọc mua căn hộ tại dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La - công ty con của Công ty thông qua Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế xây dựng Green House theo biên bản đối chiếu ngày 31 tháng 12 năm 2023.

(iii) Thể hiện các khoản đặt cọc mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ và Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản AMG.

Ngày 22 tháng 12 năm 2023, Công ty đã hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng 45% vốn điều lệ (tương ứng 4.500.000 cổ phần) của Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine với giá chuyển nhượng là 450.000.000.000 VND.

Ngày 31 tháng 8 năm 2023, Công ty đã ký thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc số 3108/2023/TTCD/SSH-ĐVT ("Thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc") với ông Đỗ Văn Trung, theo đó tiền đặt cọc sẽ được hoàn trả như sau:

- Đợt 1: Hoàn trả tối thiểu 360.000.000.000 VND trước ngày 15 tháng 9 năm 2023;
- Đợt 2: Hoàn trả tối thiểu 20.000.000.000 VND trước ngày 31 tháng 12 năm 2023;
- Đợt 3: Hoàn trả định kỳ mỗi tháng tối thiểu 5.000.000.000 VND và hoàn thành hoàn trả khoản đặt cọc còn lại trước ngày 31 tháng 12 năm 2024.

6 // THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, ông Đỗ Văn Trung đã thực hiện hoàn trả tiền đặt cọc theo đúng quy định của Thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc nêu trên.

- (iv) Thể hiện khoản lãi phải thu do chậm chuyển nhượng cổ phần từ Ông Đỗ Văn Trung. Theo điều khoản hợp đồng, lãi chậm chuyển nhượng cổ phần được áp dụng với lãi suất 10%/năm tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày hoàn thành chuyển nhượng. Theo Thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc số 3108/2023/TTCD/SSH-DVT ngày 31 tháng 8 năm 2023, khoản tiền lãi sẽ được tính đến ngày ông Đỗ Văn Trung hoàn trả toàn bộ tiền đặt cọc cho Công ty và ông Đỗ Văn Trung phải thanh toán toàn bộ tiền lãi cho Công ty trước ngày 31 tháng 12 năm 2024.
- (v) 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.
- (vi) 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 Đình - 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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND		VND	
Công ty Cổ phần Cơ điện Fugytech	3.250.000.000	-	-	-
Công ty TNHH ARB EAST	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Khách hàng cá nhân mua căn hộ	2.635.655.147	777.622.052	2.691.544.607	791.098.032
Đối tượng khác	4.602.399.427	-	2.079.146.474	-
	11.488.054.574	777.622.052	5.770.691.081	791.098.032

11. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND		VND	
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	821.165.148.417	-	1.752.270.604.025	-
Thành phẩm bất động sản	66.662.467.646	-	66.662.467.646	-
Hàng hóa	802.605.179	-	1.398.080.456	-
	888.630.221.242	-	1.820.331.152.127	-

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long	272.723.700.295		533.283.221.625	
Dự án Sunshine City	235.106.679.162		664.089.939.836	
Biệt thự tại Dự án "Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble"	126.907.488.738		120.815.706.647	
Dự án Sunshine Garden (i)	89.498.462.939		346.520.481.806	
Dự án Sunshine Center (ii)	82.469.590.864		82.469.590.864	
Dự án Sunshine Palace (i)	14.459.226.419		5.091.663.247	
	821.165.148.417		1.752.270.604.025	

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, các tài sản thuộc dự án Sunshine Garden và Sunshine Palace được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay của một bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, các tài sản thuộc dự án Sunshine Center với giá gốc là 82.469.590.864 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 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.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
a. Ngắn hạn				
Chi phí hoa hồng đại lý, thưởng bán hàng, tư vấn và môi giới bất động sản (i)	22.385.128.769		27.660.988.164	
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	14.932.745.231		7.229.593.613	
Chi phí liên quan tới trái phiếu (ii)	-		14.850.000.000	
Chi phí khác	534.226.021		5.464.759.498	
	37.852.100.021		55.205.341.275	
b. Dài hạn				
Chi phí liên quan tới trái phiếu (ii)	-		13.713.528.000	
Các chi phí trả trước khác	123.357.303		2.543.754.772	
	123.357.303		16.257.282.772	

- (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 phân bổ vào chi phí bán hàng tương ứng với các căn hộ được bàn giao cho khách hàng.
- (ii) Chi phí liên quan đến trái phiếu phản ánh các khoản phí quản lý tài sản đảm bảo, phí đại diện người sở hữu trái phiếu và phí lưu ký đã trả Công ty cổ phần Chứng khoán Smartmind (trước đây là Công ty cổ phần chứng khoán KS); liên quan tới các gói trái phiếu đã phát hành tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - công ty con của Công ty.

6 // THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tổng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	503.468.601.529	104.902.027.818	535.375.455	608.906.004.802
Mua trong năm	-	2.886.550.000	-	2.886.550.000
Điều chỉnh phân bổ theo giá trị thực tế	(2.029.467.798)	-	-	(2.029.467.798)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(475.532.856.057)	-	-	(475.532.856.057)
Giảm do thanh lý, nhượng bán	-	(15.257.500.000)	-	(15.257.500.000)
Số dư cuối năm	25.906.277.674	92.531.077.818	535.375.455	118.972.730.947
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	32.007.158.830	56.894.155.560	510.769.400	89.412.083.790
Trích khấu hao trong năm	14.386.907.226	9.197.515.092	10.545.460	23.594.967.778
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(43.248.248.287)	-	-	(43.248.248.287)
Giảm do thanh lý, nhượng bán	-	(1.880.842.961)	-	(1.880.842.961)
Số dư cuối năm	3.145.817.769	64.210.827.691	521.314.860	67.877.960.320
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	471.461.442.699	48.007.872.258	24.606.055	519.493.921.012
Tại ngày cuối năm	22.760.459.905	28.320.250.127	14.060.595	51.094.770.627

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 2022: 4.951.462.727 VND).

Các phương tiện vận tải là xe ô tô với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 458.572.009 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 13.515.523.744 VND, đã đính chính lại so với báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022) tại Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes - Công ty mẹ đang được dùng làm tài sản cầm cố cho khoản vay của Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

Công ty đã thế chấp tài sản cố định là tầng hầm tại Dự án Sunshine Center với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 22.760.459.905 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 23.500.639.273 VND để đảm bảo cho khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (bên liên quan của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - Công ty con của Công ty) tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	7.698.160.000	5.000.000.000	12.698.160.000
Tăng trong năm	-	16.975.000.000	16.975.000.000
Số dư cuối năm	7.698.160.000	21.975.000.000	29.673.160.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	-	2.000.000.008	2.000.000.008
Khấu hao trong năm	-	1.027.379.037	1.027.379.037
Số dư cuối năm	-	3.027.379.045	3.027.379.045
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	7.698.160.000	2.999.999.992	10.698.159.992
Tại ngày cuối năm	7.698.160.000	18.947.620.955	26.645.780.955

15. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tài sản khác	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	663.184.261.763	1.833.485.455	665.017.747.218
Tăng trong năm	34.654.309.946	-	34.654.309.946
Điều chỉnh phân bổ theo giá trị thực tế	(3.083.614.296)	-	(3.083.614.296)
Tăng từ tài sản cố định hữu hình	475.532.856.057	-	475.532.856.057
Số dư cuối năm	1.170.287.813.470	1.833.485.455	1.172.121.298.925
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	497.671.766.078	1.117.890.735	498.789.656.813
Trích khấu hao trong năm	4.542.418.949	358.193.912	4.900.612.861
Tăng từ tài sản cố định hữu hình	43.248.248.287	-	43.248.248.287
Số dư cuối năm	545.462.433.314	1.476.084.647	546.938.517.961
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	165.512.495.685	715.594.720	166.228.090.405
Tại ngày cuối năm	624.825.380.156	357.400.808	625.182.780.964

6 // THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 31 tháng 12 năm 2023 lần lượt là 28.752.595.506 VND và 0 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 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 31 tháng 12 năm 2023 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 2022: 486.542.670.087 VND).

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

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	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	46.477.170.653	492.772.143.571	32.145.762.517	1.712.291.159	30.433.471.358
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Garden tại Hai Bà Trưng, Hà Nội	458.861.746.749	380.278.201.321	78.583.545.428	458.861.746.749	378.680.292.715	80.181.454.034
Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào tại Phú Thượng, Tây Hồ, Hà Nội	66.088.046.682	12.260.954.717	53.827.091.965	66.088.046.682	10.474.881.669	55.613.165.013
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Palace tại Hai Bà Trưng, Hà Nội	79.169.595.764	79.169.595.764	-	79.169.595.764	79.169.595.764	-
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center tại Nam Từ Liêm, Hà Nội	28.752.595.506	28.752.595.506	-	28.752.595.506	28.752.595.506	-
	1.172.121.298.925	546.938.517.961	625.182.780.964	665.017.747.218	498.789.656.813	166.228.090.405

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 31 tháng 12 năm 2023 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

6 // THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án Sunshine Center (i)	122.027.286.479	118.070.933.807
Dự án Sunshine City	58.520.923.902	97.774.683.939
	180.548.210.381	215.845.617.746

(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 31 tháng 12 năm 2023 và 31 tháng 12 năm 2022, các tài sản này đang được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (bên liên quan của Công ty Cổ phần 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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Công ty Cổ phần Thiên Hải	1.445.000.000.000	1.443.393.208.676	1.445.000.000.000	1.444.341.592.944
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	450.000.000.000	449.139.180.701	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	-	-	1.078.947.400.000	1.080.551.324.755
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	-	-	175.000.000.000	175.380.669.153
Công ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng	-	-	105.000.000.000	104.998.455.174
	1.895.000.000.000	1.892.532.389.377	2.803.947.400.000	2.805.272.042.026

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Số dư đầu năm	2.805.272.042.026	563.587.990.491
Phần lãi trong công ty liên kết	2.316.691.835	5.072.118.783
Tăng do hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung (vthông qua mua các công ty con)	-	3.370.200.000.000
Tăng do đầu tư, góp vốn thêm trong năm	450.000.000.000	258.947.400.000
Giảm do chuyển công ty liên kết thành công ty con trong năm	-	(1.312.465.692.003)
Giảm do thoái vốn đầu tư tại công ty liên kết	(1.365.056.344.484)	(80.069.775.245)
Số dư cuối năm	1.892.532.389.377	2.805.272.042.026

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô (i)	390.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	-	-	4.000.000.000	-
	390.000.000.000	-	4.000.000.000	-

(i) Theo Nghị quyết số 509/2023/NQ-HĐQT ngày 05 tháng 09 năm 2023, Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty quyết định thông qua việc nhận chuyển nhượng 5.556.500 cổ phần (tương ứng 2,16% vốn góp) tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô từ Công ty Cổ phần Đầu tư KFinance theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 0509/2023/HDCN/TPLC/KSF-AD ngày 05 tháng 09 năm 2023 giữa Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương và Công ty Cổ phần Đầu tư KFinance. Ngày 15 tháng 9 năm 2023, Công ty con này 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.

6 // THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	152.858.964.757	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	37.176.385.580	10.855.626.462
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	28.790.200.000	480.991.289
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	14.040.000.000	332.527.242.018
Công ty Cổ phần Dseatech Group	13.587.190.469	13.787.190.469
Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy Thiết bị Thăng Long	13.294.698.000	9.250.900.000
Công ty Cổ phần HASKY	9.494.877.338	21.480.202.135
Công ty Cổ phần Xây dựng và Công nghiệp NSN	-	10.560.728.933
Công ty Cổ phần Phú Thành	-	6.121.901.084
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S-Homes	-	202.635.067.384
Các đối tượng khác	56.921.504.951	124.928.756.255
	326.163.821.095	732.628.606.029
Trong đó:		
Phải trả người bán ngắn hạn là bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	51.971.299.130	573.894.808.036

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu bao gồm các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản thuộc các dự án của Công ty

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án Sunshine City (i)	354.628.024.594	806.261.068.674
Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long	332.438.030.485	654.149.262.955
Dự án Sunshine Garden	52.098.290.966	54.311.169.937
Dự án Sunshine Center	7.992.165.644	4.263.974.291
Dự án Sunshine Palace	6.591.584.005	465.409.003
Khác	312.445.697	312.445.697
	754.060.541.391	1.519.763.330.557

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn tại Dự án Sunshine City bao gồm 252.717.582.390 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 738.274.844.919 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.

6 // THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

	Số đầu năm	Số phải thu/phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/ bù trừ trong năm	Giảm do thanh lý công ty con	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND
Các khoản phải thu					
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	19.573.961.702	19.806.975.791	3.502.038.291	-	3.269.024.202
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	763.677.579	1.593.998.791	1.037.554.059	-	207.232.847
Thuế thu nhập cá nhân	7.403.101	3.956.350	1.322.835	-	4.769.586
	20.345.042.382	21.404.930.932	4.540.915.185	-	3.481.026.635
Các khoản phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng	55.170.462.399	164.049.249.134	187.881.985.559	-	31.337.725.974
Thuế thu nhập doanh nghiệp	108.987.580.256	310.575.164.171	98.670.281.592	17.316.721.736	303.575.741.099
Thuế thu nhập cá nhân	2.756.956.838	11.654.052.975	11.113.128.140	2.480.059	3.295.401.614
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	2.492.639.253	2.492.639.253	-	-
Các loại thuế khác	-	1.877.975.856	1.877.975.856	-	-
	166.914.999.493	490.649.081.389	302.036.010.400	17.319.201.795	338.208.868.687

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số đầu năm	Số cuối năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng, giá trị tạm tăng tài sản cố định và bất động sản đầu tư	412.800.909.714	373.939.963.798
Trích trước chi phí lãi vay và lãi trái phiếu phải trả	281.921.917.809	350.672.591.979
Trích trước giá trị tạm tăng tài sản cố định và bất động sản đầu tư	19.020.434.206	16.237.384.878
Phạt chậm bàn giao ước tính	8.127.937.105	8.127.937.105
Chi phí thưởng khác cho khách hàng	2.462.532.337	5.015.620.905
Trích trước chi phí phát hành trái phiếu	-	20.580.254.339
Chi phí phải trả khác	19.522.188.887	20.907.560.276
	743.855.920.058	795.481.313.280
b. Dài hạn		
Tiền thuê đất phải trả	19.181.756.185	21.499.394.250
	19.181.756.185	21.499.394.250
Trong đó:		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan chủ yếu (chi tiết tại Thuyết minh số 39)	303.205.627	240.949.910.544

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số đầu năm	Số cuối năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	2.262.362.058	9.369.789.077
Doanh thu từ cho thuê căn hộ	-	9.546.170.346
	2.262.362.058	18.915.959.423
b. Dài hạn		
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	2.422.820.343	4.611.828.501
	2.422.820.343	4.611.828.501

6 // THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số đầu năm	Số cuối năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Kinh phí bảo trì tòa nhà (i)	318.436.886.048	292.089.223.785
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)	235.403.704.598	230.241.519.089
Phải trả tiền đã ứng trước mua căn hộ (iii)	23.667.846.334	230.904.734.738
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Hòn Rơm (v)	13.498.949.641	190.975.848.901
Nhận đặt cọc mua căn hộ (vi)	5.621.184.246	91.087.191.328
Lãi vay phải trả	-	15.757.005.590
Khác	64.174.600.775	70.175.147.261
	960.803.171.642	1.421.230.670.692
b. Dài hạn		
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Hòn Rơm (v)	762.557.145.000	1.010.273.699.555
Khác	-	1.026.644.220
	762.557.145.000	1.011.300.343.775
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	207.540.000	73.201.910.678
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	-	515.544.476.713

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 31 tháng 12 năm 2023, 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 Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty) theo hợp đồng thực hiện độc quyền môi giới cho dự án Sunshine Center, Dự án Sunshine Garden 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, Sunshine Capital Tây Thăng Long tương ứng với số tiền khách hàng đã trả trước cho các hợp đồng mua bán căn hộ.
- (iv) Phản ánh khoản Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty phải trả Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng APAC về khoản tiền ứng trước 95% giá trị mua căn hộ và sản phẩm thương mại theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 1910.01/2021/HĐMB/XDC-APAC ngày 19 tháng 10 năm 2021 và Hợp đồng mua bán diện tích thương mại số 1910.02/2021/HĐMB/XDC-APAC ngày 19 tháng 10 năm 2021 và các phụ lục điều chỉnh giảm căn hộ chuyển nhượng ký với Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng APAC.
- (v) Phản ánh khoản phải trả về nhận vốn góp hợp tác kinh doanh và phần lợi nhuận chia sẻ phát sinh từ các hợp đồng hợp tác này, liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Hòn Rơm tại Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty. Cụ thể như sau:

Đối tượng	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty TNHH Ngôi nhà Việt Viethome (*)	390.157.473.532	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine (**)	385.898.621.109	-
Công ty Cổ phần Marina 3	-	515.544.476.713
Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Hoàn Mỹ	-	249.990.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Hùng Cường	-	244.739.222.842
Khác	-	190.975.848.901
	776.056.094.641	1.201.249.548.456

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 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 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.
- (vi) Phản ánh các khoản khách hàng đặt cọc để đảm bảo thực hiện và ký kết Hợp đồng mua bán/hợp đồng chuyển nhượng/văn bản chuyển nhượng ("Thỏa thuận") cho mục đích chuyển nhượng bất động sản của dự án Sunshine Capital Tây Thăng tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La và dự án Sunshine City tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh.

6 // THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

24. VAY

a. Vay ngắn hạn

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn	421.456.000.000	7.000.000.000	422.856.000.000	5.600.000.000	
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Bắc Việt (i)	-	5.600.000.000	-	5.600.000.000	
Công ty TNHH Đầu tư River City 2	418.175.000.000	-	418.175.000.000	-	
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Đại Phát Lộc	3.281.000.000	1.400.000.000	4.681.000.000	-	
Vay dài hạn đến hạn trả (như được trình bày tại mục b)		217.697.347.050	-	217.697.347.050	
Trái phiếu đến hạn thanh toán	-	87.462.631.611	-	87.462.631.611	
Công ty Cổ phần KSIInvest (ii)	-	130.234.715.439	-	130.234.715.439	
	421.456.000.000	224.697.347.050	422.856.000.000	223.297.347.050	

(i) Phản ánh khoản vay không có tài sản đảm bảo của Công ty TNHH Đầu tư nhà Hưng Thịnh Phát - công ty con của Công ty với Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Bắc Việt mục đích bổ sung hoạt động sản xuất kinh doanh theo Khế ước vay vốn số 2411/2023/HĐVV ngày 24 tháng 11 năm 2023 và Khế ước vay vốn số 2711/2023/HĐVV ngày 28 tháng 11 năm 2023 thuộc Hợp đồng vay vốn số 2411/2023/HĐV/BV-HTP ngày 24 tháng 11 năm 2023. Thời hạn khoản vay là 12 tháng từ ngày chuyển tiền vay đầu tiên. Lãi suất khoản vay là 13%/năm cố định trong 12 tháng. Lãi của khoản vay được trả cùng khoản vay khi hết hạn hợp đồng vay.

(ii) Phản ánh khoản vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần KSIInvest theo Hợp đồng vay vốn số 0706/2022/HĐV/KSI-SAD ngày 07 tháng 6 năm 2022. Hạn mức vay là 242.500.000.000 VND với mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh của Công ty. Khoản vay có kỳ hạn 24 tháng đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 theo Phụ lục ngày 31 tháng 12 năm 2022 và chịu lãi suất 12%/năm. Lãi vay và gốc vay được trả một lần khi đáo hạn hoặc theo thỏa thuận khác giữa hai bên (nếu có).

b. Vay dài hạn

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm do thanh lý công ty con	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	220.900.000.000	-	-	90.665.284.561	130.234.715.439
Công ty Cổ phần KSIInvest (ii)	220.900.000.000	-	-	90.665.284.561	130.234.715.439
Trái phiếu dài hạn (iii)	7.703.873.576.824	1.695.419.072	4.406.200.947.134	1.328.539.038	3.298.039.509.724
	7.924.773.576.824	1.695.419.072	4.406.200.947.134	91.993.823.599	3.428.274.225.163
Trong đó:					
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	-				217.697.347.050
- Số phải trả sau 12 tháng	7.924.773.576.824				3.210.576.878.113

(iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư trái phiếu phát hành phản ánh khoản trái phiếu dài hạn do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - 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 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"). Trái phiếu có kỳ hạn từ 36 đến 60 tháng. Công ty đã gia hạn một phần gói trái phiếu XDCCH2124001 thêm 24 tháng, tương đương với mệnh giá 912.523.800.000 VND, theo Nghị quyết Người sở hữu Trái phiếu ngày 11 tháng 12 năm 2023. Gốc trái phiếu được hoàn trả vào thời điểm đáo hạn. 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.

6 // THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

- Toàn bộ quyền thu nợ, 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 06);
- Toàn bộ phần vốn góp trị giá 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 (i) phần xây dựng, phát triển và kinh doanh các khối nhà có tên gọi B, C và (ii) 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 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

		Số cuối năm			Số đầu năm		
		VND			VND		
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	
Gói 1							
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	1.000.000.000.000	11,7%	3 năm, được gia hạn một phần thành 5 năm	1.000.000.000.000	10,03%	3 năm	
Chi phí phát hành trái phiếu	(155.109.487)			(821.167.883)			
	999.844.890.513			999.178.832.117			
Gói 2							
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	1.100.000.000.000	11,7%	4 năm	1.100.000.000.000	10,03%	4 năm	
Chi phí phát hành trái phiếu	(698.699.520)			(1.248.323.065)			
	1.099.301.300.480			1.098.751.676.935			
Gói 3							
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	1.200.000.000.000	11,7%	5 năm	1.200.000.000.000	10,03%	5 năm	
Chi phí phát hành trái phiếu	(1.106.681.269)			(1.586.418.400)			
	1.198.893.318.731			1.198.413.581.600			
Tổng cộng	3.298.039.509.724			3.296.344.090.652			

6 // THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Đối tượng	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trong vòng một năm	217.697.347.050	-
Trong năm thứ hai	1.099.301.300.480	3.517.244.090.652
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	2.111.275.577.633	4.407.529.486.172
	3.428.274.225.163	7.924.773.576.824
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng	217.697.347.050	-
Số phải trả sau 12 tháng	3.210.576.878.113	7.924.773.576.824

25. 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.

26. 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 đầu năm trước	2.500.000.000.000	-	(791.955.590.152)	863.794.699.897	19.501.069.753	2.591.340.179.498
Tăng vốn trong năm	1.250.000.000.000	(320.509.091)	-	-	-	1.249.679.490.909
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	310.824.382.680	18.436.225.883	329.260.608.563
Tăng do hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung	-	-	(57.102.437.224)	-	1.207.025.837.709	1.149.923.400.485
Giảm do thoái vốn tại công ty con	-	-	-	-	(49.544.104.247)	(49.544.104.247)
Số dư đầu năm nay	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 thanh lý công ty con	-	-	19.628.981.014	-	(749.335.488.162)	(729.706.507.148)
Số dư cuối năm nay	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

(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 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 tại ngày hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung.

6 // THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cổ phiếu

Đối tượng	Số cuối năm	Số đầu năm
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 31 tháng 12 năm 2022: 3.750.000.000.000 VND). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, vốn điều lệ đã được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

	Số cuối năm		Vốn đã góp		Số đầu năm	
	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		

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty và các công ty con là kinh doanh bất động sản. Trong năm, Công ty và các công ty con không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào khác trọng yếu, theo đó, thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đều liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản. Theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

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

28. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	2.869.793.494.785	822.936.210.679
Doanh thu cho thuê diện tích sàn thương mại, căn hộ và tầng hầm	12.011.677.307	11.726.765.612
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	9.562.213.838	18.067.397.013
Doanh thu khác	9.872.989.172	5.620.909.091
	2.901.240.375.102	858.351.282.395

Trong đó:

Doanh thu với các bên liên quan chủ yếu (chi tiết tại Thuyết minh số 39)	9.412.715.779	13.934.593.856
--	---------------	----------------

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	1.049.537.086.438	530.610.977.049
Giá vốn cho thuê sàn thương mại, căn hộ và tầng hầm	27.617.281.620	52.620.316.200
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	14.372.203.376	27.130.854.440
Trích lập Dự phòng bảo hành sản phẩm bất động sản	606.875.534	321.294.844
Giá vốn khác	6.987.423.141	6.937.495.346
	1.099.120.870.109	617.620.937.879

6 // THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí phát triển bất động sản đã bán	352.529.002.714	284.067.138.381
Chi phí nhân công	94.211.132.472	91.668.940.628
Chi phí dịch vụ mua ngoài	70.082.109.287	134.828.837.487
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	29.522.959.676	28.957.745.264
Trích lập dự phòng	6.380.128.488	321.294.844
Chi phí khác	5.026.273.333	11.081.595.588
	557.751.605.970	550.925.552.192

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, đầu tư trái phiếu	744.620.261.295	871.406.483.345
Lãi từ cổ phần ưu đãi cổ tức (i)	156.821.917.809	428.646.574.968
Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (ii)	56.241.635.617	90.880.000.000
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	-	64.263.760.678
Lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	43.202.260.272
Lãi từ chuyển nhượng hợp đồng góp vốn đầu tư	-	39.733.270.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	3.257.645	28.780.961
	957.687.072.366	1.538.161.130.224
Trong đó:		
Doanh thu tài chính với các bên liên quan chủ yếu (chi tiết tại Thuyết minh số 39)	297.418.622.741	760.626.538.234

(i) Phản ánh khoản lãi phát sinh từ các khoản cổ phần ưu đãi cổ tức kỳ giữa Công ty Cổ phần Sunshine AM - công ty con của Công ty (tính đến ngày 24 tháng 3 năm 2023) với các bên liên quan. Chi tiết về số dư cổ tức và lãi suất trình bày tại Thuyết minh số 06.

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

Theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 2212/2023/HĐCN/SSG-SSH ngày 22 tháng 12 năm 2023 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine, Công ty sẽ miễn lãi cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2023 đến ngày hoàn thành chuyển nhượng (ngày 22 tháng 12 năm 2023).

Theo thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc số 3108/2023/TTCD/SSH-ĐVT ngày 31 tháng 8 năm 2023 giữa Công ty và ông Đỗ Văn Trung, khoản tiền lãi sẽ được tính đến ngày ông Đỗ Văn Trung hoàn trả toàn bộ tiền đặt cọc cho Công ty và ông Đỗ Văn Trung phải thanh toán toàn bộ tiền lãi cho Công ty trước ngày 31 tháng 12 năm 2024 như được trình bày tại Thuyết minh số 09.

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	533.011.393.378	732.005.653.374
Chi phí liên quan tới trái phiếu	85.580.091.984	230.581.683.668
Chi phí hợp tác đầu tư	68.893.359.492	45.008.277.031
Lỗ từ chuyển nhượng cổ phần	52.696.713.411	-
Chi phí tài chính khác	1.983.766.965	11.260.284.726
	742.165.325.230	1.018.855.898.799
Trong đó:		
Chi phí tài chính với các bên liên quan chủ yếu (chi tiết tại Thuyết minh số 39)	87.207.212.262	696.443.465.155

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí thưởng, hoa hồng đại lý	183.753.520.139	24.314.348.900
Chi phí quảng cáo, quà tặng	47.458.410.000	43.890.405.211
Chi phí hỗ trợ lãi suất	8.787.906.380	14.197.896.949
Các khoản chi phí bán hàng khác	16.355.107.073	1.315.051.398
	256.354.943.592	83.717.702.458
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	94.211.132.472	90.938.432.276
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.623.699.287	35.932.223.615
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.746.889.831	7.004.885.225
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	5.773.252.954	4.979.593.049
Các chi phí khác	5.026.273.333	11.081.595.588
	133.381.247.877	149.936.729.753

6 // THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

34. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu nhập khác từ các khoản nhận nợ thay quá hạn	16.445.957.208	266.229.906
Thu nhập từ thanh lý căn hộ và tiền cọc	10.059.610.674	1.633.206.260
Lãi phạt chậm thanh toán	1.094.091.975	-
Các khoản khác	1.088.899.844	1.053.705.079
Tổng	28.688.559.701	2.953.141.245

35. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí hỗ trợ lãi suất các căn hộ đã thanh lý	14.486.181.009	27.392.934.383
Chi phí phạt hành chính, phạt chậm nộp thuế	10.157.768.616	26.136.928.674
Chi phí xóa sổ các khoản phải thu	-	34.310.059.200
Các khoản khác	7.377.020.096	7.318.668.511
Tổng	32.020.969.721	95.158.590.768

36. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	330.382.139.962	106.771.866.941
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	330.382.139.962	106.771.866.941
(Thu nhập)/Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải tính thuế do điều chỉnh hợp nhất	-	3.158.759.834
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(2.986.595.974)	-
Tổng (Thu nhập)/Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(2.986.595.974)	3.158.759.834

37. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	1.161.235.297.082	310.824.382.680
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.161.235.297.082	310.824.382.680
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	375.000.000	366.438.356
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.097	848

Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 do Đại hội đồng Cổ đông Công ty chưa quyết định tỷ lệ trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2023. 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.

38. 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 Đình 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 31 tháng 12 năm 2023 lần lượt là khoảng 39 tỷ VND, 12 tỷ VND, 323 tỷ VND và 121 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 42 tỷ VND, 921 tỷ, 347 tỷ VND và 120 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 Đình, Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương và Công ty Cổ phần Xây dựng Xuân La - các 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 Sunshine City, Sunshine Palace và Sunshine Garden, 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 31 tháng 12 năm 2023, giá trị chưa thực hiện của các cam kết hỗ trợ lãi suất cho khách hàng lần lượt là khoảng 0 VND, 0 VND và 4,3 tỷ VND. (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 1,2 tỷ VND, 1,5 tỷ VND và 17,5 tỷ VND).

6 // THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Công ty cùng cổ đông góp vốn/ liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S-Homes	Công ty cùng cổ đông góp vốn/ liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Công ty cùng cổ đông góp vốn/ liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt (Không còn là bên liên quan từ ngày 01 tháng 11 năm 2023)
Công ty TNHH Cafe's Plus	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt (Không còn là bên liên quan từ ngày 06 tháng 6 năm 2023)
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Công ty liên kết trực tiếp
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	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 Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	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 Cổ phần KS Group	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind (trước là Công ty Cổ phần Chứng khoán KS)	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt (Không còn là bên liên quan từ ngày 28 tháng 12 năm 2023)
Công ty Cổ phần S-Decoro	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	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 năm (Tiếp Theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Xây dựng V-pro	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt (Không còn là bên liên quan từ ngày 08 tháng 3 năm 2023)
Ông Bùi Văn Tư	Phó Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 08 tháng 03 năm 2023)
Công ty Cổ phần Marina 3	Công ty cùng cổ đông góp vốn
Công ty Cổ phần Marina 2	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Công ty cùng cổ đông góp vốn
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	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 TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tài Phát	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt (Không còn là bên liên quan từ ngày 05 tháng 7 năm 2023)
Công ty Cổ phần KSInvest	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 Cổ phần Sunshine AM	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 Cổ phần Bất động sản Wonderland	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt (Không còn là công ty liên kết từ ngày 24 tháng 03 năm 2023)
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Bên liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu Tư Công Nghệ Uncloud	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

6 // THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
		VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Thuyết minh số 28)		9.412.715.779	13.934.593.856
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Doanh thu cho thuê căn hộ	6.531.939.648	87.096.771
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu cho thuê sàn thương mại	1.079.010.890	439.924.800
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu cho thuê xe ô tô	866.161.615	774.242.423
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu cho thuê văn phòng	550.000.000	660.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sun-shine Mart	Doanh thu cho thuê sàn thương mại	385.603.626	2.629.982.463
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Doanh thu cho thuê mặt bằng	-	759.708.865
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	Doanh thu cho thuê văn phòng	-	8.300.010.508
Công ty TNHH Cafe's Plus	Doanh thu cho thuê sàn thương mại	-	283.628.027
Mua hàng hóa và dịch vụ		143.118.353.536	384.865.102.057
Chi phí thi công xây dựng, phí thương hiệu, in lịch, mua tài sản cố định			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phí quản trị hệ thống công nghệ thông tin, mua phần mềm và lắp đặt thiết bị dự án, chi phí thuê xe	53.809.767.612	199.907.141.977
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Phí dịch vụ tư vấn và môi giới trái phiếu	31.016.563.998	3.017.505.496
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	Phí vận hành tòa nhà	25.376.489.080	18.522.094.661
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Chi phí thi công hoàn thiện dự án	17.540.080.190	33.443.909.835
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chi phí mua voucher quà tặng khách hàng, cán bộ nhân viên và dịch vụ suất ăn, văn phòng phẩm	11.276.349.920	3.273.916.565
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sun-shine Mart	Chi phí mua quà tặng khách hàng	2.245.901.560	3.048.192.655
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Chi phí mua quà tặng khách hàng	800.000.000	3.150.000.000
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Chi phí dịch vụ theo dõi sức khỏe thương hiệu	600.000.000	2.215.545.500
Công ty Cổ phần Đầu tư Công Nghệ Unicloud	Chi phí mua cây	212.727.273	-
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	Chi phí thuê văn phòng	175.837.539	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí liên quan đến phát hành trái phiếu	64.636.364	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind (trước là Công ty Cổ phần Chứng khoán KS)	Chi phí liên quan đến phát hành trái phiếu	-	47.959.337.332
Công ty Cổ phần KS Group		-	36.598.356.165
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S-Homes	Chi phí thi công xây dựng dự án	-	26.570.051.886
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí trang trí nội thất	-	7.159.049.985

6 // THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
		VND	VND
Phí dịch vụ chi hộ		8.848.228.970	11.568.452.835
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phí dịch vụ chi hộ	7.661.123.964	10.771.979.775
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phí dịch vụ chi hộ	877.878.505	425.760.815
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Phí dịch vụ chi hộ	169.534.663	199.832.029
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phí dịch vụ chi hộ	139.691.838	170.880.216
Chi đầu tư		-	406.112.876.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Đầu tư góp vốn bổ sung vào công ty liên kết	-	258.947.400.000
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	Nhận chuyển nhượng trái phiếu đầu tư	-	147.165.476.000
Nhận tiền hợp tác đầu tư		-	426.116.000.000
Công ty Cổ phần Marina 3	Nhận tiền hợp tác đầu tư	-	426.116.000.000
Hoàn trả hợp đồng hợp tác đầu tư		552.780.476.713	-
Công ty Cổ phần Marina 3	Hoàn trả hợp đồng hợp tác đầu tư	515.544.476.713	-
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tài Phát	Hoàn trả hợp đồng hợp tác đầu tư	37.236.000.000	-
Cho vay		-	56.500.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Chuyển tiền cho vay	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Chuyển tiền cho vay	-	36.500.000.000
Nhận lại gốc cho vay		53.960.000.000	33.101.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Nhận lại gốc cho vay	36.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Nhận lại gốc cho vay	17.460.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Nhận lại gốc cho vay	-	33.100.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S-Homes	Nhận lại gốc cho vay	-	1.000.000
Nhận gốc vay		-	242.500.000.000
Công ty Cổ phần KSIInvest	Nhận tiền vay	-	242.500.000.000

6 // THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
		VND	VND
Trả gốc vay		21.209.866.548	21.600.000.000
Công ty Cổ phần KSIInvest	Trả gốc vay	21.209.866.548	21.600.000.000
Mở hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn		-	212.700.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long	Mở hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn	-	212.700.000.000
Tắt toán hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn		30.000.000.000	528.700.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long	Tắt toán hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn	30.000.000.000	528.700.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính (Thuyết minh số 31)		297.418.622.741	760.626.538.234
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Lãi từ cổ phần ưu đãi cổ tức, lãi cho vay	119.207.283.836	297.392.232.877
Công ty cổ phần Sunshine Cab	Lãi từ cổ phần ưu đãi cổ tức	38.958.904.110	106.487.670.861
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business	Lãi từ cổ phần ưu đãi cổ tức	38.958.904.110	106.487.670.861
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	Lãi cho vay	32.701.025.753	89.447.499.999
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi cho vay	22.983.815.891	48.500.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	22.191.780.822	45.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Lãi cho vay và hợp tác đầu tư	15.780.821.918	43.483.383.559
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Lãi cho vay	2.871.086.301	11.192.294.049
Công ty Cổ phần Xây dựng V-pro	Lãi cho vay	2.034.246.575	5.560.273.974
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Lãi cho vay	848.958.904	580.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Lãi cho vay	646.027.397	4.767.682.190
Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ Tài Phát	Lãi cho vay	235.767.124	1.727.829.864

6 // THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
		VND	VND
Chi phí tài chính (Thuyết minh số 34)		87.207.212.262	696.443.465.155
Công ty Cổ phần KS Group	Chi phí liên quan trái phiếu đã phát hành	36.001.643.835	464.996.100.223
Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind (trước là Công ty Cổ phần Chứng khoán KS)	Chi phí liên quan trái phiếu đã phát hành	14.714.434.876	97.210.195.194
Công ty Cổ phần KS Invest	Chi phí lãi vay	24.283.946.714	15.255.057.535
Công ty Cổ phần Marina 3	Chi phí lãi hợp đồng hợp tác đầu tư	11.194.775.568	12.964.504.110
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	Chi phí phải trả liên quan đến trái phiếu	589.043.050	102.093.131.929
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tài Phát	Chi phí lãi vay	423.368.219	2.676.772.054
Công ty Cổ phần Marina 2	Chi phí lãi hợp đồng hợp tác đầu tư	-	1.049.945.205
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc	Chi phí lãi vay	-	197.758.905
Nhận chuyển nhượng cổ phần		450.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Nhận chuyển nhượng cổ phần	450.000.000.000	-

6 // THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND	VND
Tiền và tương đương tiền (Thuyết minh số 04)		16.420.899.754	47.776.394.114
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long	Tiền và tương đương tiền	16.420.899.754	47.776.394.114
Cổ phần ưu đãi cổ tức (Thuyết minh số 05)		-	4.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business	Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn	-	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn	-	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn	Không còn là bên liên quan	2.000.000.000.000
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 06)		7.164.536.220	9.733.507.095
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải thu từ dịch vụ cho thuê bất động sản	5.208.505.090	95.806.448
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu từ dịch vụ cho thuê bất động sản	1.650.913.130	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sun-shine Mart	Phải thu từ dịch vụ cho thuê bất động sản	305.118.000	7.170.573.451
Công ty TNHH Cafe's Plus	Phải thu từ cho thuê văn phòng, sàn thương mại	-	1.050.759.265
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Phải thu về quyền đầu tư, khai thác hệ thống IBS và thuê mặt bằng hệ thống phủ sóng	-	835.679.751
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	Phải thu từ dịch vụ	-	580.688.180
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 08)		370.540.000.000	2.604.859.500.000
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Phải thu về cho vay ngắn hạn	370.540.000.000	388.000.000.000
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	Phải thu về cho vay ngắn hạn	Không còn là bên liên quan	715.580.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Phải thu về cho vay ngắn hạn	Không còn là bên liên quan	1.021.512.500.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	206.877.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng V-pro	Phải thu về cho vay ngắn hạn	Không còn là bên liên quan	165.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	52.400.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải thu về cho vay ngắn hạn	Không còn là bên liên quan	36.500.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ Tài Phát	Phải thu về cho vay ngắn hạn	Không còn là bên liên quan	18.990.000.000

6 // THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND	VND
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 09)		109.114.222.003	1.151.456.607.508
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu về thu hộ tiền mua căn hộ	72.455.267.050	-
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	Lãi dự thu từ cho vay	-	-
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi dự thu từ cho vay	22.983.815.891	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải thu từ chi hộ	6.163.895.666	525.361.946
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu về thu hộ tiền mua căn hộ	4.235.768.840	-
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 con từ ngày 29/4/2022
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Phải thu từ chi hộ	184.987.899	106.736.710
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải thu từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	-	450.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Lãi dự thu từ cổ phần ưu đãi cổ tức	Không còn là bên liên quan	407.612.931.507
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	Phải thu tiền khách hàng đặt cọc mua căn hộ và phải thu theo biên bản nhận nợ	Không còn là bên liên quan	112.701.366.836
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Lãi dự thu từ cổ phần ưu đãi cổ tức	-	63.150.684.560
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business	Lãi dự thu từ cổ phần ưu đãi cổ tức	-	54.825.479.450
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu lợi nhuận được chia từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh, lãi cho vay	Không còn là bên liên quan	21.261.860.268
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Lãi dự thu từ cho vay	-	15.872.645.501
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Lãi dự thu từ cho vay và phải thu theo biên bản nhận nợ thay chủ sở hữu các căn hộ	-	13.304.032.550
Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ Tài Phát	Lãi dự thu từ cho vay	Không còn là bên liên quan	7.956.164.385
Công ty Cổ phần Xây dựng V-pro	Lãi dự thu từ cho vay	Không còn là bên liên quan	3.041.261.507
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Lãi dự thu từ cho vay	Không còn là bên liên quan	580.000.000
Công ty cổ phần Marina 2	Lãi dự thu từ cho vay	-	518.082.288
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 09)		-	400.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu góp vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	400.000.000.000

6 // THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND	VND
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18)		51.971.299.130	573.894.808.036
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uniclound	Phải trả mua sắm thiết bị, bảo trì và phần mềm	28.790.200.000	480.991.289
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải trả chi phí thi công, hoàn thiện dự án	14.040.000.000	332.527.242.018
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án	6.806.843.410	7.560.443.077
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải trả chi phí vận hành dự án	1.727.541.057	4.833.263.969
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sun-shine Mart	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn	421.160.570	296.521.617
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	Chi phí mua cây	185.554.093	-
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFfinance	Phải trả chi phí phát hành trái phiếu, phí tư vấn và môi giới bất động sản	Không còn là bên liên quan	23.845.073.384
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S-Homes	Phải trả chi phí thi công xây dựng và quản lý dự án	-	202.635.067.384
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	Phải trả chi phí thi công xây dựng và chi phí quản lý dự án	-	985.114.298
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí voucher	-	500.000.000
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Chi phí voucher	-	215.545.500
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Chi phí voucher	-	15.545.500
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 21)		303.205.627	240.949.910.544
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí voucher	271.908.800	271.908.800
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sun-shine Mart	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn	31.296.827	-
Công ty Cổ phần KS Group	Chi phí lãi trái phiếu phải trả, phí hoa hồng chuyển nhượng trái phiếu	-	150.365.099.732
Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind (trước là Công ty Cổ phần Chứng khoán KS)	Chi phí lãi trái phiếu phải trả, chi phí liên quan trái phiếu phát hành	-	82.656.311.047
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uniclound	Chi phí voucher	-	110.560.498
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFfinance	Phí hoa hồng chuyển nhượng trái phiếu	Không còn là bên liên quan	7.546.030.467

6 // THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm		Số đầu năm	
		VND		VND	
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 23)		207.540.000		73.201.910.678	
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải trả khác	200.000.000		200.000.000	
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sun-shine Mart	Phải trả khác	7.540.000		580.000	
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải trả khác	-		6.006.765	
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tài Phát	Phải trả tiền hợp đồng hợp tác đầu tư		Không còn là bên liên quan	38.557.053.917	
Công ty Cổ phần KSIinvest	Chi phí lãi vay phải trả		Không còn là bên liên quan	15.255.057.535	
Ông Bùi Văn Tư	Phải trả về chuyển nhượng cổ phần và thanh lý bất động sản		Không còn là bên liên quan	6.928.779.063	
Công ty Cổ phần Bất động sản Kinh Bắc	Phải trả về thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản		Không còn là bên liên quan	6.209.016.369	
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc	Phải trả về thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản và chi phí lãi vay		Không còn là bên liên quan	6.042.615.209	
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	Phải trả khác		Không còn là bên liên quan	2.801.820	
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 23)		-		515.544.476.713	
Công ty Cổ phần Marina 3	Phải trả tiền hợp đồng hợp tác đầu tư	-		515.544.476.713	
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 24)		-		3.281.000.000	
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc	Vay ngắn hạn		Không còn là bên liên quan	3.281.000.000	
Vay dài hạn (Thuyết minh số 24)		-		220.900.000.000	
Công ty Cổ phần KSIinvest	Vay dài hạn		Không còn là bên liên quan	220.900.000.000	

6 // THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát được hưởng trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lương thưởng và các khoản phúc lợi khác của Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng	11.998.823.887	10.376.462.062
Bà Đỗ Thị Định	2.846.123.082	2.587.384.620
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	3.366.334.462	2.431.062.620
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	2.515.408.981	2.458.054.668
Ông Phan Ích Long	510.646.792	Chưa là thành viên Ban Tổng Giám đốc
Bà Hoàng Thị Thanh Hải	378.207.868	Chưa là thành viên Ban Tổng Giám đốc
Ông Bùi Văn Tư (Miễn nhiệm ngày 08 tháng 03 năm 2023)	257.727.702	1.325.463.716
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	2.124.375.000	1.574.496.438
Thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	960.000.000	960.000.000
Ông Đỗ Anh Tuấn	240.000.000	240.000.000
Bà Đỗ Thị Định	120.000.000	120.000.000
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	120.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Xuân Anh	120.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Việt Hải	73.871.000	Chưa là thành viên Hội đồng Quản trị
Ông Lương Thành Long (Miễn nhiệm ngày 20 tháng 05 năm 2023)	46.129.000	120.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Thủy	120.000.000	120.000.000
Ông Trần Đăng Khoa	60.000.000	60.000.000
Bà Lê Thị Thu Giang	36.935.000	Chưa là thành viên Ban Kiểm soát
Ông Nguyễn Hoàng Anh (Miễn nhiệm ngày 20 tháng 05 năm 2023)	23.065.000	60.000.000
	12.958.823.887	11.336.462.062

40. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác trong năm không bao gồm 450.000.000.000 VND là số tiền đã dùng để đặt cọc chuyển nhượng cổ phần cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine từ các năm trước và đã hoàn thành chuyển nhượng trong năm nay. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải thu.

41. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo Nghị quyết số 01/2024/NQ-HĐQT ngày 06 tháng 02 năm 2024, Hội đồng Quản trị quyết định thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Thiên Hải từ Ông Nguyễn Trọng Nhân. Theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 02/2024/HĐCNCP/TH/NTN-SAD ngày 07 tháng 02 năm 2024 giữa Công ty và Ông Nguyễn Trọng Nhân, các bên đã thống nhất về việc Công ty nhận chuyển nhượng 1,71% vốn góp của Ông Nguyễn Trọng Nhân tại Công ty Cổ phần Thiên Hải. Ngày 07 tháng 02 năm 2024, Công ty 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.

Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu

Nguyễn Thị Phương Loan
Kế toán trưởng

Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 03 năm 2024

Nơi nhận:

- UBCKNN, SGDCK;

- Lưu: VT

XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Quý Cổ đông và Nhà đầu tư có nhu cầu về thông tin, xin vui lòng liên hệ:

Phòng Quan hệ Nhà đầu tư

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Mỹ Đình 2, Hà Nội

Email: ir@ssh.vn

