

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**  
Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2,  
Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

---

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**QUÝ 4/2023**

---

**Tháng 01 năm 2024**

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	6 - 7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	8 - 49

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là “Công ty mẹ”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con (gọi chung là “Công ty”) cho kỳ hoạt động 12 tháng 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 trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

#### **Hội đồng Quản trị:**

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

#### **Ban Tổng Giám đốc:**

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

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính 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 kỳ tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 Quý 4/2023 hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2023 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 Quý 4/2023 hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số 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 Quý 4/2023 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 Quý 4/2023. 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 Quý 4/2023.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Đỗ Thị Định**  
**Tổng Giám đốc**

Ngày 30 tháng 01 năm 2024



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**

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

MÃ SỐ B 01a-DN/HN

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>6.322.740.862.256</b>	<b>7.866.453.353.138</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>106.824.262.936</b>	<b>155.102.298.088</b>
1. Tiền	111		106.824.262.936	125.102.298.088
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	30.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5</b>	<b>6.926.178.874</b>	<b>6.604.333.270</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		6.926.178.874	6.604.333.270
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>5.274.228.739.600</b>	<b>5.778.288.946.126</b>
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	2.302.772.495.829	2.052.845.774.635
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(10.710.432.522)	(4.979.593.049)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>10</b>	<b>888.630.221.242</b>	<b>1.820.331.152.127</b>
1. Hàng tồn kho	141		888.630.221.242	1.820.331.152.127
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>46.131.459.604</b>	<b>106.126.623.527</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	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	3.483.043.302	20.345.042.382
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>6.876.699.025.974</b>	<b>11.460.495.113.953</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>3.711.400.000.000</b>	<b>3.722.700.000.000</b>
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
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>77.740.551.582</b>	<b>530.192.081.004</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	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	13	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)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>14</b>	<b>625.182.780.964</b>	<b>166.228.090.405</b>
- 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)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>180.548.210.381</b>	<b>215.845.617.746</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	180.548.210.381	215.845.617.746
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>2.281.704.125.744</b>	<b>6.809.272.042.026</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	16	1.891.704.125.744	2.805.272.042.026
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	16	390.000.000.000	4.000.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	5	-	4.000.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>123.357.303</b>	<b>16.257.282.772</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	123.357.303	16.257.282.772
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>13.199.439.888.230</b>	<b>19.326.948.467.091</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**

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

Mẫu số B 01a-DN/HN


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


**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày	Tại ngày
			31/12/2023	01/01/2023
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>7.357.430.395.932</b>	<b>14.056.288.891.883</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3.354.456.753.338</b>	<b>5.086.686.802.716</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	326.255.841.095	732.628.606.029
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	754.060.541.391	1.519.763.330.557
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	334.393.937.649	166.914.999.493
4. Phải trả người lao động	314		10.757.186.272	10.295.923.242
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	742.626.366.184	795.481.313.280
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	2.262.362.058	18.915.959.423
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	22	960.803.171.639	1.421.230.670.692
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	223.297.347.050	421.456.000.000
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>4.002.973.642.594</b>	<b>8.969.602.089.167</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	20	19.181.756.185	21.499.394.250
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	2.422.820.343	4.611.828.501
3. Phải trả dài hạn khác	337	22	762.557.145.000	1.011.300.343.775
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23	3.210.576.878.113	7.924.773.576.824
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		3.377.218.336	3.158.759.834
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342	24	4.857.824.617	4.258.185.983
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>5.842.009.492.298</b>	<b>5.270.659.575.208</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>25</b>	<b>5.842.009.492.298</b>	<b>5.270.659.575.208</b>
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		2.343.740.036.141	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		1.169.120.953.564	310.824.382.680
5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		578.019.011.610	1.195.419.029.098
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440=300+400)	<b>440</b>		<b>13.199.439.888.230</b>	<b>19.326.948.467.091</b>

  
Đỗ Ngọc Anh  
Người lập biểu

  
Nguyễn Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng

  
Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 12 năm 2024



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**

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

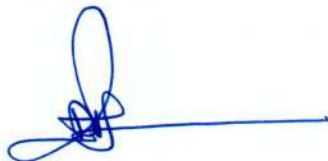
**MẪU SỐ B 02a-DN/HN**

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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT****Quý 4/2023**

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4/2023	Quý 4/2022	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	312.794.384.842	444.441.351.452	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)	10		312.794.384.842	444.441.351.452	2.901.240.375.102	858.294.704.743
4. Giá vốn hàng bán	11	28	144.073.450.388	316.740.722.162	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		168.720.934.454	127.700.629.290	1.802.119.504.993	240.673.766.864
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	99.903.566.594	409.305.160.792	963.933.144.945	1.538.161.130.224
7. Chi phí tài chính	22	30	101.646.533.538	242.500.371.912	742.165.325.230	1.018.855.898.799
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		49.163.473.551	192.191.866.914	533.011.393.378	732.005.653.374
8. Lãi/lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(1.103.703.810)	(21.371.008)	1.488.428.202	5.072.118.783
9. Chi phí bán hàng	25	31	82.341.047.652	45.980.037.906	256.354.943.592	83.717.702.458
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	38.766.993.818	50.821.042.242	131.370.388.518	149.936.729.753
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		44.766.222.230	197.682.967.014	1.637.650.420.800	531.396.684.861
12. Thu nhập khác	31		12.986.960.365	1.256.486.747	21.873.713.814	2.953.141.245
13. Chi phí khác	32	32	5.647.509.471	48.252.868.546	30.787.415.847	95.158.590.768
14. Lợi nhuận/(lỗ) khác (40=31-32)	40		7.339.450.894	(46.996.381.799)	(8.913.702.033)	(92.205.449.523)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		52.105.673.124	150.686.585.215	1.628.736.718.767	439.191.235.338
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	33	12.373.881.122	43.772.241.562	327.461.836.028	106.771.866.941
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		218.458.502	3.158.759.834	218.458.502	3.158.759.834
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		39.513.333.500	103.755.583.819	1.301.056.424.237	329.260.608.563
Trong đó:						
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		36.901.007.221	93.448.779.524	1.169.120.953.564	310.824.382.680
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		2.612.326.279	10.306.804.295	131.935.470.673	18.436.225.883
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	34	98	257	3.118	848



Đỗ Ngọc Anh  
 Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan  
 Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định  
 Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 01 năm 2024

**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	Luỹ kế năm nay	Luỹ kế năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	1.628.736.718.767	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	(912.981.308.688)	(1.607.398.453.477)
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	06	531.512.610.483	732.005.653.374
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	1.283.121.458.345	(401.942.931.608)
Thay đổi các khoản phải thu	09	(1.027.846.469.559)	(121.279.446.796)
Thay đổi hàng tồn kho	10	583.218.325.886	215.526.177.320
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(1.596.004.377.151)	(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	(396.117.621.589)	(864.375.363.771)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(98.670.281.591)	(75.900.802.542)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(1.220.632.768.766)	(1.354.979.115.496)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(51.432.245.650)	(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	(867.520.000.000)	(1.091.447.739.116)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	845.471.000.000	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	431.433.879.804	1.573.774.895.308
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	1.548.641.302.736	147.493.492.208



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**

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

**MẪU SỐ B 03a-DN/HN**

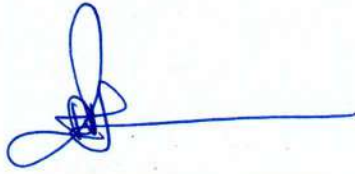
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
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	137.654.715.439	1.315.975.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(513.941.284.561)	(1.371.686.793.742)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<b>40</b>	<b>(376.286.569.122)</b>	<b>1.193.967.697.167</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(48.278.035.152)</b>	<b>(13.517.926.121)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>155.102.298.088</b>	<b>168.620.224.209</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)</b>	<b>70</b>	<b>106.824.262.936</b>	<b>155.102.298.088</b>



Đỗ Ngọc Anh  
 Người lập biểu




Nguyễn Thị Phương Loan  
 Kế toán trưởng

Đỗ Phú Định  
 Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2024

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2023**

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****Hình thức sở hữu vốn**

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

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con 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 kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

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



**Cấu trúc doanh nghiệp**

**Công ty con**

Thông tin chi tiết về các công ty con sở hữu trực tiếp và gián tiếp của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ quyền		Hoạt động chính
		Tỷ lệ phần sở hữu	biểu quyết năm giữ	
<b>Công ty con trực tiếp</b>				
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Tầng 11, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	100%	100%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Xuân La	Tầng 4, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	97,00%	97,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Số 50A, ngách 6/6, ngõ 6 phố Đội Nhân, phường Cống Vị, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	51,30%	51,30%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
<b>Công ty con gián tiếp</b>				
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	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ quyền		Hoạt động chính
		Tỷ lệ phần sở hữu	biểu quyết năm giữ	
<b>Công ty liên kết trực tiếp</b>				
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%	Kinh doanh bất động sản
<b>Công ty liên kết gián tiếp</b>				
Công ty Cổ phần Thiên Hải	257 Đường 19/4 Phường Xuân An, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận	21,18%	41,29%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê



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

### Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2023

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2023 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 Quý 4/2023.

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2023 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 Quý 4/2023 được lập trên cơ sở hợp nhất số liệu báo cáo tài chính riêng Quý 4/2023 của Công ty mẹ và báo cáo tài chính Quý 4/2023 của các công ty con của Công ty.

### Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

## 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2023:

### Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2023 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 Quý 4/2023 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 Quý 4/2023 cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

### Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2023

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2023 bao gồm báo cáo tài chính riêng Quý 4/2023 của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty mẹ kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ hoạt động 12 tháng 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 kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 4/2023 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 Quý 4/2023 của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty mẹ và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2023.

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 giữa niên độ phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của các đơn vị được hợp nhất từ thời điểm hợp nhất kinh doanh;
- Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh và giá trị tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

#### **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 Quý 4/2023 theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất Quý 4/2023 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 Quý 4/2023.

#### **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 (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 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 trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.



**Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho chủ yếu bao gồm các chi phí xây dựng dở dang của các dự án sau:

<b>STT Dự án</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Công ty chủ đầu tư</b>
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 Đình, 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 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)
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 Nobel" (ii)	Sân Golf, Thôn Đa Thọ, Xã Kim Nỗ, Huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (Công ty mẹ)

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

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

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

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

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 4/2023 dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

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

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

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

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

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa 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 giữa niên độ.

**Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

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

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

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



**Bất động sản đầu tư**

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

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

STT	Dự án	Địa chỉ	Công ty sở hữu
1.	Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào	Lô số 23 lô D3A.3, khu đấu giá 18.6ha, 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)

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

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

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

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**Các khoản trả trước**

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

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

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



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

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

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

#### **Trái phiếu phát hành**

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

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

#### **Các khoản dự phòng phải trả**

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

#### **Doanh thu chưa thực hiện**

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

#### **Ghi nhận doanh thu**

##### ***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

Đối với các bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư; khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu

của khách hàng thì Công ty được ghi nhận doanh thu khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng khi đáp ứng tất cả năm (5) điều kiện tương tự như trên.

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

***Lãi tiền gửi, cho vay và đầu tư***

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

***Thuế***

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 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 chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế này do không chắc chắn về lợi nhuận trong tương lai.



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

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

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

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

#### 4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
	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
	<b>106.824.262.936</b>	<b>155.102.298.088</b>

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ TỚI NGÀY ĐÁO HẠN

	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
<b>a. Ngắn hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn	6.926.178.874	6.926.178.874	6.604.333.270	6.604.333.270
	<b>6.926.178.874</b>	<b>6.926.178.874</b>	<b>6.604.333.270</b>	<b>6.604.333.270</b>
<b>b. Dài hạn</b>				
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
	-	-	<b>4.000.000.000.000</b>	<b>4.000.000.000.000</b>



## 6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
<b>a. Phải thu ngắn hạn với các bên không phải là bên liên quan</b>	<b>280.175.598.691</b>	<b>249.254.023.019</b>
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	61.723.608.702	81.002.032.244
- Dự án Sunshine Center	42.211.759.448	42.433.455.664
- Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long	46.246.736.458	-
- Dự án Sunshine Palace	6.669.964.242	13.851.701.692
Khác	775.641.244	7.139.457.651
<b>b. Phải thu ngắn hạn với bên liên quan</b>	<b>7.164.536.220</b>	<b>9.733.507.095</b>
	<b>287.340.134.911</b>	<b>258.987.530.114</b>

## 7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>227.659.041.382</b>	<b>84.799.734.426</b>
Công ty TNHH Thiết kế đầu tư xây dựng Green house (i)	207.635.043.102	64.385.414.351
Khác	20.023.998.280	20.414.320.075
	<b>227.659.041.382</b>	<b>84.799.734.426</b>

- (i) Thể hiện khoản tạm ứng theo Hợp đồng Thiết kế - cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình số 01/2021/HDTT/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 Thiết kế Đầu tư 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

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
<b>a1. Phải thu về cho vay các đối tượng không là bên liên quan</b>	<b>2.096.627.500.000</b>	<b>781.776.000.000</b>
Công ty TNHH Kinh Doanh Xây dựng Đất Việt	418.525.000.000	517.800.000.000
Công ty TNHH kinh doanh và dịch vụ Hòn Ngọc Việt	16.000.000.000	-
Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Thuận Phú Lăng Cổ	73.490.000.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ xây dựng Quốc Bảo	-	87.900.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế xây dựng Green House	-	926.000.000
Công ty CP Đầu tư xây dựng DAT	-	23.450.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	946.032.500.000	-
Công ty cổ phần Vinaminco Khánh Hoà	642.580.000.000	-
Các đối tượng khác	-	151.700.000.000
<b>a2. Phải thu về cho vay các đối tượng là bên liên quan</b>	<b>370.540.000.000</b>	<b>2.604.859.500.000</b>
	<b>2.467.167.500.000</b>	<b>3.386.635.500.000</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
<b>b1. Phải thu về cho vay các đối tượng không là bên liên quan</b>	<b>3.300.000.000.000</b>	<b>3.322.700.000.000</b>
Công ty CP Đầu tư xây dựng DAT	3.300.000.000.000	3.300.000.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Smart	-	12.000.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại Hùng Cường	-	10.700.000.000
<b>b2. Phải thu về cho vay các đối tượng là bên liên quan</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>3.300.000.000.000</b>	<b>3.322.700.000.000</b>



## 9. PHẢI THU KHÁC

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
<b>a1. Phải thu khác không là bên liên quan</b>	<b>2.194.457.914.343</b>	<b>901.389.167.127</b>
Ông Đỗ Văn Trung	-	467.930.000.000
- Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	-	458.800.000.000
- Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	-	9.130.000.000
- Phải thu từ thanh lý hợp đồng đặt cọc	80.640.604.795	-
Công ty TNHH Đầu tư Thiết Kế Xây Dựng Green House	189.022.544.287	199.072.544.287
Phải thu về thu hộ tiền bán căn hộ	1.343.088.071.537	11.219.262.470
Lãi tiền gửi, lãi cho vay, lãi trái phiếu dự thu	410.965.338.643	191.566.650.363
Phải thu về hợp đồng góp vốn đầu tư	30.000.000.000	30.000.000.000
Khác	140.741.355.081	1.600.710.007
<b>a2. Phải thu khác là các bên liên quan</b>	<b>108.314.581.486</b>	<b>1.151.456.607.508</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	-	450.000.000.000
- Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	-	450.000.000.000
Các khoản khác	108.314.581.486	701.456.607.508
	<b>2.302.772.495.829</b>	<b>2.052.845.774.635</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
<b>b1. Phải thu dài hạn khác không là các bên liên quan</b>	<b>411.400.000.000</b>	<b>-</b>
Góp vốn hợp đồng hợp tác đầu tư	337.900.000.000	-
Phải thu về hợp đồng hợp tác đầu tư	73.500.000.000	-
<b>b2. Phải thu khác là các bên liên quan</b>	<b>-</b>	<b>400.000.000.000</b>
Góp vốn hợp đồng hợp tác đầu tư	-	400.000.000.000
	<b>411.400.000.000</b>	<b>400.000.000.000</b>

10. HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	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	-
	<b>888.630.221.242</b>	<b>-</b>	<b>1.820.331.152.127</b>	<b>-</b>

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

	Tại ngày	Tại ngày
	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Dự án Sunshine City	235.106.679.162	664.089.939.836
Dự án Sunshine Garden	89.498.462.939	346.520.481.806
Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long	272.723.700.295	533.283.221.625
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 Center	82.469.590.864	82.469.590.864
Dự án Sunshine Palace	14.459.226.419	5.091.663.247
	<b>821.165.148.417</b>	<b>1.752.270.604.025</b>



11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Chi phí liên quan tới trái phiếu	-	14.850.000.000
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 khác	534.226.021	5.464.759.498
	<b>37.852.100.021</b>	<b>55.205.341.275</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Chi phí liên quan tới trái phiếu	-	13.713.528.000
Các chi phí trả trước khác	123.357.303	2.543.754.772
	<b>123.357.303</b>	<b>16.257.282.772</b>

- (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.

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tổng
	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Tại ngày 01/01/2023	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
Phân loại lại sang hàng tồn kho và Bất Động Sản Đầu Tư	(477.562.323.855)	-	-	(477.562.323.855)
Thanh lý, nhượng bán	-	(15.257.500.000)	-	(15.257.500.000)
Tại ngày 31/12/2023	<b>25.906.277.674</b>	<b>92.531.077.818</b>	<b>535.375.455</b>	<b>118.972.730.947</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Tại ngày 01/01/2023	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
Phân loại lại sang hàng tồn kho và Bất Động Sản Đầu Tư	(43.248.248.287)	-	-	(43.248.248.287)
Thanh lý TSCĐ	-	(1.880.842.961)	-	(1.880.842.961)
Tại ngày 31/12/2023	<b>3.145.817.769</b>	<b>64.210.827.691</b>	<b>521.314.860</b>	<b>67.877.960.320</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày 01/01/2023	<b>471.461.442.699</b>	<b>48.007.872.258</b>	<b>24.606.055</b>	<b>519.493.921.012</b>
Tại ngày 31/12/2023	<b>22.760.459.905</b>	<b>28.320.250.127</b>	<b>14.060.595</b>	<b>51.094.770.627</b>

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2023	7.698.160.000	5.000.000.000	12.698.160.000
Mua trong năm	-	16.975.000.000	16.975.000.000
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>7.698.160.000</b>	<b>21.975.000.000</b>	<b>29.673.160.000</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Tại ngày 01/01/2023	-	2.000.000.008	2.000.000.008
Trích khấu hao trong năm	-	1.027.379.037	1.027.379.037
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>-</b>	<b>3.027.379.045</b>	<b>3.027.379.045</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 01/01/2023	7.698.160.000	2.999.999.992	10.698.159.992
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>7.698.160.000</b>	<b>18.947.620.955</b>	<b>26.645.780.955</b>

14. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Tài sản khác VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2023	663.184.261.763	1.833.485.455	665.017.747.218
Tăng trong năm	31.570.695.650	-	31.570.695.650
Tăng do phân loại từ TSCĐ	475.532.856.057	-	475.532.856.057
Tăng khác	-	-	-
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>1.170.287.813.470</b>	<b>1.833.485.455</b>	<b>1.172.121.298.925</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Tại ngày 01/01/2023	497.671.766.078	1.117.890.735	498.789.656.813
Tăng do phân loại lại từ TSCĐ	43.248.248.287	-	43.248.248.287
Trích khấu hao trong năm	4.542.418.949	358.193.912	4.900.612.861
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>545.462.433.314</b>	<b>1.476.084.647</b>	<b>546.938.517.961</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 01/01/2023	165.512.495.685	715.594.720	166.228.090.405
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>624.825.380.156</b>	<b>357.400.808</b>	<b>625.182.780.964</b>



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2023 (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

Đơn vị: VND

	Tại ngày 31/12/2023			Tại ngày 01/01/2023		
	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 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
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Palace tại Hoàng Mai, Hà Nội	79.169.595.764	79.169.595.764	-	79.169.595.764	79.169.595.764	-
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 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 Center tại Nam Từ Liêm, Hà Nội	28.752.595.506	28.752.595.506	-	28.752.595.506	28.752.595.506	-
	<b>1.172.121.298.925</b>	<b>546.938.517.961</b>	<b>625.182.780.964</b>	<b>665.017.747.218</b>	<b>498.789.656.813</b>	<b>166.228.090.405</b>

*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 giữa niên độ. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

**15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	<b>Tại ngày</b> <b>31/12/2023</b>	<b>Tại ngày</b> <b>01/01/2023</b>
	VND	VND
Dự án Sunshine Center	122.027.286.479	118.070.933.807
Dự án Sunshine City	58.520.923.902	97.774.683.939
	<b>180.548.210.381</b>	<b>215.845.617.746</b>



**16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT**

	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND
<b>a. Đầu tư vào công ty liên kết</b>				
Công ty Cổ phần Thiên Hải	1.445.000.000.000	1.442.564.945.043	1.445.000.000.000	1.444.341.592.944
Công ty Cổ phần Bảo Tín Sơn Tùng	-	-	105.000.000.000	104.998.455.174
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 cổ phần Sunshine Tây Hồ	450.000.000.000	449.139.180.701	-	-
	<b>1.895.000.000.000</b>	<b>1.891.704.125.744</b>	<b>2.803.947.400.000</b>	<b>2.805.272.042.026</b>
<b>b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>				
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Thuận Phú Lăng Cô	390.000.000.000	390.000.000.000	-	-
Công ty khác	-	-	4.000.000.000	4.000.000.000
	<b>390.000.000.000</b>	<b>390.000.000.000</b>	<b>4.000.000.000</b>	<b>4.000.000.000</b>

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Số dư tại ngày 01/01/2023</b>	<b>2.805.272.042.026</b>	<b>563.587.990.491</b>
Phần lãi trong công ty liên kết	1.488.428.202	5.072.118.783
Tăng do hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung (thông qua mua các công ty con)	-	3.370.200.000.000
Tăng do đầu tư, góp vốn thêm trong kỳ	450.000.000.000	258.947.400.000
Giảm do chuyển công ty liên kết thành công ty con trong kỳ	-	(1.312.465.692.003)
Giảm do thoái khoản đầu tư tại công ty liên kết	(1.365.056.344.484)	(80.069.775.245)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2023</b>	<b>1.891.704.125.744</b>	<b>2.805.272.042.026</b>

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>a. Phải trả người bán không là bên liên quan</b>	<b>274.528.163.160</b>	<b>274.528.163.160</b>	<b>158.733.797.993</b>	<b>158.733.797.993</b>
Công ty Cổ phần HASKY	9.494.877.338	9.494.877.338	21.480.202.135	21.480.202.135
Công ty Cổ phần Dseatech Group	13.587.190.469	13.587.190.469	13.787.190.469	13.787.190.469
Công ty cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	37.176.385.580	37.176.385.580	10.855.626.462	10.855.626.462
Công ty Cổ phần Xây dựng và Công nghiệp NSN	-	-	10.560.728.933	10.560.728.933
Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy Thiết bị Thăng Long	13.294.698.000	13.294.698.000	9.250.900.000	9.250.900.000
Công ty Cổ phần Phú Thành	-	-	6.121.901.084	6.121.901.084
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFfinance	152.858.964.757	152.858.964.757	36.745.114.648	36.745.114.648
Các đối tượng khác	48.116.047.016	48.116.047.016	49.932.134.262	49.932.134.262
<b>b. Phải trả người bán là bên liên quan</b>	<b>51.727.677.935</b>	<b>51.727.677.935</b>	<b>573.894.808.036</b>	<b>573.894.808.036</b>
	<b>326.255.841.095</b>	<b>326.255.841.095</b>	<b>732.628.606.029</b>	<b>732.628.606.029</b>

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 thể hiện các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản thuộc các dự án của Công ty. Chi tiết như sau:

	Tại ngày	Tại ngày
	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Dự án Sunshine City	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
	<b>754.060.541.391</b>	<b>1.519.763.330.557</b>

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘ NHÀ NƯỚC

	Tại ngày 01/01/2023 VND	Số phải nộp/ thu trong kỳ VND	Số đã thực nộp/ bù trừ trong kỳ VND	Giảm do thoái đầu tư VND	Tại ngày 31/12/2023 VND
<b>a. Các khoản phải thu</b>					
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	19.573.961.702	19.806.975.792	3.502.038.291	-	3.269.024.201
Thuế giá trị gia tăng	7.403.101	2.029.029	1.412.181	-	6.786.253
Thuế khác	763.677.579	764.849.547	208.404.815	-	207.232.847
	<b>20.345.042.382</b>	<b>20.573.854.368</b>	<b>3.711.855.287</b>	-	<b>3.483.043.301</b>
<b>b. Các khoản phải nộp</b>					
Thuế giá trị gia tăng	55.170.462.399	164.063.075.685	187.895.812.111	-	31.337.725.975
Thuế thu nhập doanh nghiệp	108.987.580.256	308.317.358.784	98.670.281.591	17.979.146.108	300.655.511.341
Thuế thu nhập cá nhân	2.756.956.838	11.915.279.810	12.268.982.079	2.554.236	2.400.700.333
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	2.492.639.253	2.492.639.252	-	-
Các loại thuế khác, khoản khác phải trả Nhà nước	-	3.173.395.699	3.173.395.699	-	-
	<b>166.914.999.493</b>	<b>489.961.749.231</b>	<b>304.501.110.732</b>	<b>17.981.700.344</b>	<b>334.393.937.649</b>



20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	400.628.707.746	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 thường 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	30.464.836.981	20.907.560.276
	<b>742.626.366.184</b>	<b>795.481.313.280</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Tiền thuê đất phải trả	19.181.756.185	21.499.394.250
	<b>19.181.756.185</b>	<b>21.499.394.250</b>
<b>Trong đó:</b>		
Chi phí phải trả các bên liên quan	303.205.627	240.949.910.544

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Doanh thu từ cho thuê căn hộ	-	9.546.170.346
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	2.262.362.058	9.369.789.077
	<b>2.262.362.058</b>	<b>18.915.959.423</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	2.422.820.343	4.611.828.501
	<b>2.422.820.343</b>	<b>4.611.828.501</b>

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
<b>a.1. Phải trả khác không là bên liên quan</b>	<b>960.597.091.639</b>	<b>1.348.028.760.014</b>
Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	300.000.000.000	300.000.000.000
Kinh phí bảo trì tòa nhà	320.299.276.946	292.089.223.785
Phải trả tiền đã ứng trước mua căn hộ	210.147.146.916	230.904.734.738
Phải trả do thanh lý hợp đồng bất động sản mua bán	87.780.126.840	215.563.056.503
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Hòn Rơm	24.352.225.728	152.418.794.984
Nhận đặt cọc mua căn hộ	5.621.184.246	91.087.191.328
Khác	12.397.130.963	65.965.758.676
<b>a.2. Phải trả khác cho các bên liên quan</b>	<b>206.080.000</b>	<b>73.201.910.678</b>
	<b>960.803.171.639</b>	<b>1.421.230.670.692</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
<b>b.1. Phải trả khác không là bên liên quan</b>	<b>762.557.145.000</b>	<b>495.755.867.062</b>
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Hòn Rơm (i)	383.271.430.000	494.729.222.842
Khác	379.285.715.000	1.026.644.220
<b>b.2. Phải trả khác cho các bên liên quan</b>	<b>-</b>	<b>515.544.476.713</b>
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Hòn Rơm (i)	-	515.544.476.713
	<b>762.557.145.000</b>	<b>1.011.300.343.775</b>

- (i) Phản ánh khoản phải trả hợp tác kinh doanh và phần lợi nhuận chia sẻ phát sinh từ các hợp đồng hợp tác này cho các công ty liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Hòn Rơm của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty. Cụ thể như sau:

Đối tượng	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
Công ty TNHH Ngôi nhà Việt Viethome	383.271.430.000	-
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
Công ty TNHH Kinh doanh và Dịch vụ Hòn Ngọc Việt	-	68.995.858.986
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Thương mại Sunflower	-	67.633.768.218
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tài Phát	-	38.557.053.917
Công ty TNHH Kiến Trúc Xây Dựng Việt Mỹ	-	15.605.540.246
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Thương mại Hoàng An	-	183.627.534
Công ty cổ phần Kinh Doanh Nhà Sunshine	379.285.715.000	-
	<b>762.557.145.000</b>	<b>1.201.249.548.456</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2023 (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

23. VAY

a. Vay ngắn hạn

	Tại ngày 01/01/2023		Trong kỳ		Tại ngày 31/12/2023	
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm do thoái vốn VND	Giảm VND	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ VND	
<b>Vay từ bên không liên quan</b>	<b>421.456.000.000</b>	<b>137.654.715.439</b>	-	<b>423.276.000.000</b>	<b>135.834.715.439</b>	
Công ty TNHH Đầu tư River City 2	418.175.000.000	-	-	418.175.000.000	-	
Công ty TNHH ĐT và XD Địa ốc Việt Nam	-	420.000.000	-	420.000.000	-	
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	-	
Công ty TNHH đầu tư và xây dựng Bắc Việt	-	5.600.000.000	-	-	5.600.000.000	
Công ty Cổ phần KSInvest	-	130.234.715.439	-	-	130.234.715.439	
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>-</b>	<b>87.462.631.611</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>87.462.631.611</b>	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (i)	-	87.462.631.611	-	-	87.462.631.611	
	<b>421.456.000.000</b>	<b>225.117.347.050</b>	<b>-</b>	<b>423.276.000.000</b>	<b>223.297.347.050</b>	



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2023 (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

b. Vay dài hạn

	Tại ngày	Trong kỳ				Tại ngày
	01/01/2023					31/12/2023
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm do thoái vốn VND	Giảm VND	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ VND	
<b>Vay dài hạn</b>	<b>220.900.000.000</b>	<b>418.175.000.000</b>	-	<b>639.075.000.000</b>	-	
Công ty Cổ phần KSInvest	220.900.000.000	-	-	220.900.000.000	-	
Công ty TNHH Đầu tư River City 2	-	418.175.000.000	-	418.175.000.000	-	
<b>Trái phiếu phát hành (i)</b>	<b>7.703.873.576.824</b>	<b>1.695.419.072</b>	<b>4.406.200.947.134</b>	<b>1.328.539.038</b>	<b>3.298.039.509.724</b>	
	<b>7.924.773.576.824</b>	<b>419.870.419.072</b>	<b>4.406.200.947.134</b>	<b>640.403.539.038</b>	<b>3.298.039.509.724</b>	
<b>Trong đó:</b>						
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	-	-	-	-	87.462.631.611	
- Số phải trả sau 12 tháng	7.924.773.576.824	-	-	-	3.210.576.878.113	

- (i) Trái phiếu phát hành phản ánh khoản trái phiếu dài hạn do Công ty phát hành cho đơn vị phát hành chia làm 3 gói với năm hạn và giá trị phát hành khác nhau, đại lý 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 các chương trình dự án đầu tư. Công ty chỉ định Công ty Cổ phần Chứng khoán KS là đại diện người sở hữu trái phiếu. Trái phiếu có năm hạn từ 36 đến 60 tháng. Gốc trái phiếu được hoàn trả vào thời điểm đáo hạn. Lãi trái phiếu được trả định kỳ mỗi 12 tháng. 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. Trong năm Công ty đã thực hiện gia hạn kỳ hạn trái phiếu của gói 1 (1.000 tỷ đồng) thêm 24 tháng.

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

(\*) Toàn bộ quyền thu, quyền mua cổ phần và quyền mua phần vốn góp của Công ty phát sinh từ hợp đồng cho vay và đầu tư số 01/HĐĐT/XD-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 tối đa 3.840 tỷ VND của DAT trong Big Gain;

(\*\*\*) Tài sản và quyền tài sản của Big Gain tại Dự án Sunshine Diamond River (khu nhà ở cao tầng Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh) (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:

	<b>Tại ngày 31/12/2023</b>		
	Giá trị	Lãi suất	VND Kỳ hạn
<b>Gói 1</b>			
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	1.000.000.000.000	11,7%	3 năm
Chi phí phát hành trái phiếu	(155.109.487)		
	<b>999.844.890.513</b>		
<b>Gói 2</b>			
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	1.100.000.000.000	11,7%	4 năm
Chi phí phát hành trái phiếu	(698.699.520)		
	<b>1.099.301.300.480</b>		
<b>Gói 3</b>			
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	1.200.000.000.000	11,7%	5 năm
Chi phí phát hành trái phiếu	(1.106.681.269)		
	<b>1.198.893.318.731</b>		
<b>Tổng</b>	<b>3.298.039.509.724</b>		

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

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
Trong vòng một năm	-	-
Trong năm thứ hai	1.099.301.300.480	3.517.244.090.652
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	2.198.738.209.244	4.407.529.486.172
	<u>3.298.039.509.724</u>	<u>7.924.773.576.824</u>
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng	-	-
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<u><b>3.298.039.509.724</b></u>	<u><b>7.924.773.576.824</b></u>

**24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

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



**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**Thay đổi của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	<b>2.500.000.000.000</b>	-	<b>(791.955.590.152)</b>	<b>863.794.699.897</b>	<b>19.501.069.753</b>	<b>2.591.340.179.498</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	310.824.382.680	18.436.225.883	329.260.608.563
Tăng vốn trong năm	1.250.000.000.000	(320.509.091)	-	-	-	1.249.679.490.909
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)
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	<b>3.750.000.000.000</b>	<b>(320.509.091)</b>	<b>(849.058.027.376)</b>	<b>1.174.619.082.577</b>	<b>1.195.419.029.098</b>	<b>5.270.659.575.208</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	1.169.120.953.564	131.935.470.673	1.301.056.424.237
Giảm do thoái vốn tại công ty con	-	-	19.628.981.014	-	(749.335.488.161)	(729.706.507.147)
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>3.750.000.000.000</b>	<b>(320.509.091)</b>	<b>(829.429.046.362)</b>	<b>2.343.740.036.141</b>	<b>578.019.011.610</b>	<b>5.842.009.492.298</b>

**Cổ phiếu**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	375.000.000	375.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>375.000.000</i>	<i>375.000.000</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	375.000.000	375.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>375.000.000</i>	<i>375.000.000</i>

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:

	<b>Vốn đã góp</b>			
	<b>Số cuối kỳ</b>		<b>Số đầu kỳ</b>	
	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
	<b>3.750.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>3.750.000.000.000</b>	<b>100</b>

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty và các công ty con là kinh doanh bất động sản. Trong kỳ, Công ty và các công ty con không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào khác trọng yếu, theo đó, thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 kỳ hoạt động 12 tháng 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 kỳ này và kỳ trước; do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý.

27. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 4/2023	Quý 4/2022
	VND	VND
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	302.658.660.144	427.299.173.558
Doanh thu dịch vụ quản lý	3.453.702.534	9.237.118.420
Doanh thu cho thuê diện tích sàn thương mại, căn hộ và tầng hầm	-	3.787.641.266
Doanh thu khác	6.682.022.164	4.117.418.208
	<b>312.794.384.842</b>	<b>444.441.351.452</b>
<b>Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan</b>	<b>5.977.216.821</b>	<b>5.120.443.824</b>

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 4/2023	Quý 4/2022
	VND	VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	138.890.621.168	298.156.882.455
Giá vốn dịch vụ quản lý	(231.326.324)	9.791.565.779
Giá vốn cho thuê sàn Thương mại, căn hộ và hầm	3.810.993.189	8.217.873.735
Trích lập/ (hoàn nhập) dự phòng	26.440.142	(1.050.206.624)
Giá vốn khác	1.576.722.213	1.624.606.817
	<b>144.073.450.388</b>	<b>316.740.722.162</b>

29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 4/2023	Quý 4/2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	109.278.040.565	345.701.759.067
Lãi từ cọc chuyển nhượng cổ phần	(9.374.473.971)	22.906.739.725
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	-	40.696.662.000
	<b>99.903.566.594</b>	<b>409.305.160.792</b>
<b>Trong đó: Doanh thu tài chính với các bên liên quan</b>	<b>(98.660.822)</b>	<b>229.573.776.601</b>



30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 4/2023	Quý 4/2022
	VND	VND
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	100.145.992.986	195.554.171.132
Chi phí phát hành trái phiếu	(12.568.113.191)	15.511.345.999
Lỗ từ chuyển nhượng cổ phần	(32.748.870.186)	-
Chi phí hợp tác đầu tư	46.813.967.316	29.414.868.825
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	-	(2.448.562.975)
Chi phí tài chính khác	477.015.700	4.468.548.931
	<b>102.119.992.625</b>	<b>242.500.371.912</b>
<b>Trong đó: Chi phí tài chính với các bên liên quan</b>	<b>(169.112.478.538)</b>	<b>289.840.329.968</b>

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

	Quý 4/2023	Quý 4/2022
	VND	VND
<b>Các khoản chi phí bán hàng</b>		
Chi phí thưởng, hoa hồng đại lý	22.987.207.082	10.426.313.261
Chi phí hỗ trợ lãi suất	326.295.178	5.978.722.815
Chi phí quảng cáo, quà tặng, thương hiệu	43.245.000.000	28.469.372.467
Các khoản chi phí bán hàng khác	15.782.545.392	1.105.629.363
	<b>82.341.047.652</b>	<b>45.980.037.906</b>
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.512.802.660	32.694.328.423
Chi phí nhân viên	25.836.963.282	9.697.109.484
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.475.234.887	1.238.981.385
Các chi phí khác	2.941.992.989	7.190.622.950
	<b>38.766.993.818</b>	<b>50.821.042.242</b>

32. CHI PHÍ KHÁC

	Quý 4/2023	Quý 4/2022
	VND	VND
Chi phí phạt hành chính	870.131.954	10.236.046.341
Chi phí hỗ trợ lãi suất các căn hộ đã thanh lý	(446.243.427)	-
Chi phí từ hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Mai Trang	-	34.310.059.200
Các khoản khác	5.223.620.944	3.706.763.005
	<b>5.647.509.471</b>	<b>48.252.868.546</b>

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý 4/2023	Quý 4/2022
	VND	VND
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	12.373.881.122	43.772.241.562
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>12.373.881.122</b>	<b>46.931.001.396</b>

34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Quý 4/2023	Quý 4/2022
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	36.901.007.221	93.448.779.524
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	36.901.007.221	93.448.779.524
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	375.000.000	363.553.114
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>98</b>	<b>257</b>

Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2023, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho kỳ hoạt động 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 do Đại hội đồng Cổ đông Công ty chưa quyết định tỷ lệ trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2023 và năm 2022. 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.







**Bên liên quan**

Công ty Cổ phần Marina 3  
Công ty Cổ phần Marina 2

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công Nghệ Vietnet  
Công ty Cổ phần Đầu Tư KSFINANCE

Công ty TNHH Kinh Doanh Dịch Vụ Tài Phát

Công ty Cổ phần KS Invest

Công ty Cổ phần Sunshine AM

Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland

**Mối quan hệ**

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
(Không còn là bên liên quan từ 08/03/2023)  
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
(Không còn là bên liên quan từ 20/05/2023)  
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
(Không còn là bên liên quan từ 08/03/2023)  
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
(Không còn là bên liên quan từ 08/03/2023)  
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
(Không còn là công ty con từ ngày 24/03/2023)  
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
(Không còn là công ty liên kết từ ngày 24/03/2023)

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Quý 4/2023 VND	Quý 4/2022 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Thuyết minh số 27)</b>		<b>5.977.216.821</b>	<b>5.120.443.824</b>
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Doanh thu vận hành quản lý	5.450.392.377	1.984.282.658
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu cho thuê xe ô tô	194.444.444	194.444.444
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu cho thuê văn phòng	55.000.000	745.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Doanh thu cho thuê mặt bằng	277.380.000	912.102.459
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công Nghệ Vietnet	Doanh thu cho thuê mặt bằng hệ thống phủ sóng	-	759.708.865
Công ty Cổ phần Đầu Tư KSFINANCE	Doanh thu cho thuê sản phẩm thương mại	Không còn là bên liên quan	421.239.798
Công ty TNHH Café's Plus	Doanh thu cho thuê mặt bằng	Không còn là bên liên quan	103.665.600
<b>Mua hàng hóa và dịch vụ</b>		<b>46.697.849.044</b>	<b>56.499.229.606</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí quảng cáo, thương hiệu và thi công dự án	13.000.000.000	25.302.870.753
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Chi phí vận hành tòa nhà	3.211.136.041	7.784.551.889
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây Dựng SCG	Chi phí thi công xây dựng, hoàn thiện dự án	-	3.273.916.565
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UNICLOUD	Chi phí quản trị hệ thống công nghệ thông tin	15.775.928.889	-
Công ty cổ phần tập đoàn công nghệ Unicloud- CN Hồ Chí Minh	Chi phí mua phần mềm, bảo trì phần mềm	14.000.000.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn	653.632.114	-
Công ty TNHH giáo dục Sunshine Maple Bear	Chi phí mua voucher quà tặng khách hàng	50.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Landsape	Chi phí mua cây	7.152.000	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư KSFINANCE	Phí dịch vụ tư vấn và môi giới	Không còn là bên liên quan	6.050.390.399
Công ty Cổ phần Chứng khoán SMARTMIND	Chi phí liên quan đến phát hành trái phiếu	-	14.087.500.000

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Quý 4/2023	Quý 4/2022
		VND	VND
<b>Doanh thu hoạt động tài chính (Thuyết minh số 29)</b>		<b>(98.660.822)</b>	<b>229.573.776.601</b>
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Lãi từ cổ phần ưu đãi cổ tức, lãi cho vay	Không còn là bên liên quan	101.255.704.110
Công ty cổ phần Sunshine Cab	Lãi từ cổ phần ưu đãi cổ tức	-	39.824.657.534
Công ty Cổ phần đầu tư thương mại Sunshine Business	Lãi từ cổ phần ưu đãi cổ tức	-	39.824.657.534
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Lãi phát sinh từ đặt cọc mua cổ phần	-	11.342.465.753
Công ty cổ phần BDS Fulland	Lãi cho vay và hợp tác đầu tư	-	16.131.506.849
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi cho vay	(104.469.041)	12.224.657.534
Công ty cổ phần BDS Wonderland	Lãi cho vay	-	4.461.459.340
Công ty cổ phần xây dựng V-Pro	Lãi cho vay	Không còn là bên liên quan	2.079.452.056
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Lãi cho vay	-	1.783.035.616
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch Vụ Tài Phát	Lãi cho vay	5.808.219	646.180.275
<b>Chi phí tài chính (Thuyết minh số 30)</b>		<b>(169.112.478.538)</b>	<b>289.840.329.968</b>
Công ty Cổ phần Chứng khoán SMARTMIND	Chi phí phải trả liên quan đến trái phiếu	1.663.562.000	225.170.817.677
Công ty Cổ phần Chứng khoán SMARTMIND	Lãi trái phiếu	(5.765.958.904)	-
Công ty Cổ phần KS Group	Chi phí hỗ trợ môi giới trái phiếu	(18.299.178.081)	55.452.054.790
Công ty Cổ phần KS Group	Lãi trái phiếu	(178.435.618.992)	-
Công ty cổ phần Marina 3	Lãi hợp tác đầu tư	-	6.592.694.795
Công ty cổ phần đầu tư KSFinance	Chi phí liên quan trái phiếu đã phát hành	Không còn là bên liên quan	2.089.327.748
Công ty Cổ phần KS invest	Chi phí lãi vay	31.724.715.439	-
Công ty TNHH kinh doanh dịch vụ Tài Phát	Lãi hợp tác đầu tư	-	469.275.616
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc	Chi phí lãi vay	Không còn là bên liên quan	66.159.342



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2023 (Tiếp theo)**

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày	Tại ngày
		31/12/2023	01/01/2023
		VND	VND
<b>Cổ phần ưu đãi cổ tức (Thuyết minh số 5)</b>		-	<b>4.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương Mại Sunshine Business	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine CAB	Đầu tư nắm giữ đến ngày	-	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động Sản Kinh Bắc	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	Không còn là bên liên quan	2.000.000.000
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6)</b>		<b>7.164.536.220</b>	<b>9.733.507.095</b>
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu từ cho thuê bất động sản	1.650.913.130	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải thu cho thuê mặt bằng	305.118.000	7.170.573.451
Công ty TNHH Cafe's Plus	Phải thu cho thuê mặt bằng	Không còn là bên liên quan	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 Quản lý và Vận hành S-Service	Phải thu từ dịch vụ	5.208.505.090	95.806.448
Công ty Cổ phần Đầu Tư KSFINANCE	Phải thu từ dịch vụ	Không còn là bên liên quan	580.688.180
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)</b>		<b>370.540.000.000</b>	<b>2.604.859.500.000</b>
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 Sunshine Tây Hồ	Phải thu về cho vay ngắn hạn	370.540.000.000	388.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	206.877.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	52.400.000.000
Công ty Cổ phần Marina Nha Trang	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	36.500.000.000
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 Xây dựng V-Pro	Phải thu về cho vay ngắn hạn	Không còn là bên liên quan	165.000.000.000
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

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2023 (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

*Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán (tiếp theo):*

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày	Tại ngày
		31/12/2023	01/01/2023
		VND	VND
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b> <b>(Thuyết minh số 9)</b>		<b>108.314.581.486</b>	<b>1.151.456.607.508</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải thu từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	-	450.000.000.000
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu tiền khách hàng mua nhà	71.655.626.533	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Lãi dự thu từ cho vay	-	580.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi dự thu từ cho vay	22.983.815.891	-
Công ty cổ phần Tập Đoàn Xây Dựng SCG	Phải thu từ bù trừ công nợ ba bên	2.222.220.915	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải thu từ thu hộ và chi hộ	6.163.895.666	525.361.946
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu từ chi hộ	868.265.742	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Công Nghệ Vietnet	Phải thu tiền điện nước	184.987.899	106.736.710
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 cổ tức ưu đãi	-	54.825.479.450
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Lãi dự thu từ cho vay và hợp tác đầu tư	-	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 từ thu hộ	4.235.768.840	13.304.032.550
Công ty Cổ phần Đầu Tư KSFINANCE	Phải thu tiền khách hàng mua căn hộ	Không còn là bên liên quan	112.701.366.836
Công ty TNHH Kinh Doanh Bất Động Sản Kinh Bắc	Lãi dự thu từ cho vay	Không còn là bên liên quan	407.612.931.507
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 Marina 2	Lãi dự thu từ cho vay	Không còn là bên liên quan	518.082.288
<b>Phải thu dài hạn khác</b> <b>(Thuyết minh số 9)</b>		<b>-</b>	<b>400.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu về hợp tác đầu tư	-	400.000.000.000



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2023 (Tiếp theo)**

MÃ SỐ B 09a-DN/HN

*Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán (tiếp theo):*

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày	Tại ngày
		31/12/2023	01/01/2023
		VND	VND
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17)</b>		<b>51.727.677.935</b>	<b>573.894.808.036</b>
Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản S-Homes	Phải trả chi phí thi công xây dựng	-	202.635.067.384
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải trả chi phí vận hành dự án	1.669.473.955	4.833.263.969
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải trả chi phí thi công xây dựng, chi phí bảo trợ thương hiệu và in lịch	14.040.000.000	332.527.242.018
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí thi công và hoàn thiện dự án	6.806.843.410	7.560.443.077
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn	421.160.570	296.521.617
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	Phải trả chi phí thi công xây dựng	Không còn là bên liên quan	985.114.298
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí voucher	-	500.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UNICLOUD	Phải trả mua sắm thiết bị, bảo trì và phần mềm	14.790.200.000	480.991.289
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UNICLOUD - CN HCM	Phải trả phí bảo trì, phần mềm app	14.000.000.000	-
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
Công ty Cổ phần Đầu Tư KSFINANCE	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
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)</b>		<b>206.080.000</b>	<b>73.201.910.678</b>
Công ty Cổ phần Quản lý và vận hành S-Service	Phải trả khác	200.000.000	206.006.765
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả khác	6.080.000	580.000
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	Phải trả khác	Không còn là bên liên quan	2.801.820
Công ty Cổ phần KS Invest	Chi phí lãi vay phải trả	Không còn là bên liên quan	15.255.057.535
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 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	-	6.042.615.209
Công ty TNHH kinh doanh dịch vụ Tài Phát	Phải trả tiền hợp đồng hợp tác đầu tư	-	38.557.053.917
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động Sản Kinh Bắc	Phải trả thanh lý hợp đồng bất động sản	-	6.209.016.369

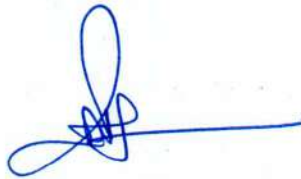


**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2023 (Tiếp theo)**

MÃU SỐ B 09a-DN/HN

*Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán (tiếp theo):*

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày	Tại ngày
		31/12/2023	01/01/2023
		VND	VND
<b>Phải trả dài hạn khác</b> (Thuyết minh số 22)		-	515.544.476.713
Công ty cổ phần Marina 3	Phải trả tiền hợp đồng hợp tác đầu tư	-	515.544.476.713
<b>Vay ngắn hạn</b> (Thuyết minh số 23)		-	3.281.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh Doanh BDS Đại Phát Lộc	Vay ngắn hạn	Không còn là bên liên quan	3.281.000.000
<b>Vay dài hạn</b> (Thuyết minh số 23)		-	5.050.337.400.000
Công ty Cổ phần KS Group	Mệnh giá trái phiếu	Trái phiếu đã niêm yết trên VSDC nên sẽ không có danh sách trái chủ	3.653.426.500.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Mệnh giá trái phiếu		148.300.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán SMARTMIND	Mệnh giá trái phiếu		
Công ty Cổ phần KSInvest	Vay dài hạn	Không còn là bên liên quan	220.900.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư KSFINANCE	Mệnh giá trái phiếu	Không còn là bên liên quan	1.027.710.900.000
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b> (Thuyết minh số 20)		303.205.627	240.949.910.544
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 Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Chi phí voucher	-	271.908.800
Công ty Cổ phần Chứng khoán SMARTMIND	Chi phí lãi trái phiếu, chi phí liên quan phát hành	-	82.656.311.047
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải trả từ chi hệ voucher	271.908.800	110.560.498
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn	31.296.827	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư KSFINANCE	Phí hoa hồng chuyển nhượng trái phiếu	Không còn là bên liên quan	7.546.030.467



**Đỗ Ngọc Anh**  
 Người lập biểu

**Nguyễn Thị Phương Loan**  
 Kế toán trưởng




**Đỗ Thị Định**  
 Tổng Giám đốc

Ngày 08 tháng 12 năm 2024