

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

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý 3 Năm 2023

---

Tháng 10 năm 2023

**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	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	6 - 7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	8 - 28

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

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

### **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

#### **Hội đồng Quản trị:**

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

#### **Ban Tổng Giám đốc:**

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

---

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Đỗ Thị Định**  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

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

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

**MẪU SỐ B 01a-DN**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày	Tại ngày
			30/09/2023	01/01/2023
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>824.110.752.154</b>	<b>1.266.288.923.132</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>2.269.277.469</b>	<b>85.392.386.403</b>
1. Tiền	111		2.269.277.469	55.392.386.403
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	30.000.000.000
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>611.711.405.846</b>	<b>975.318.073.908</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	49.621.899.654	46.104.270.168
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	5.538.786.015	6.061.267.042
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	5.000.000.000	5.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	551.550.720.177	918.152.536.698
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>209.377.079.602</b>	<b>203.285.297.511</b>
1. Hàng tồn kho	141	9	209.377.079.602	203.285.297.511
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>752.989.237</b>	<b>2.293.165.310</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	710.349.494	1.486.849.190
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	18	42.639.743	806.316.120
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>3.905.827.040.197</b>	<b>3.907.181.079.920</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>44.965.605.340</b>	<b>60.647.928.565</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	36.817.445.351	52.349.768.573
- Nguyên giá	222		77.122.173.128	89.679.673.128
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(40.304.727.777)	(37.329.904.555)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	8.148.159.989	8.298.159.992
- Nguyên giá	228		8.698.160.000	8.698.160.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(550.000.011)	(400.000.008)
<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>13</b>	<b>54.273.004.432</b>	<b>55.613.165.013</b>
- Nguyên giá	231		94.840.642.188	94.840.642.188
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(40.567.637.756)	(39.227.477.175)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>121.863.650.368</b>	<b>118.070.933.807</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	121.863.650.368	118.070.933.807
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>15</b>	<b>3.684.525.000.000</b>	<b>3.672.308.363.386</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		3.684.525.000.000	3.684.525.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	(12.216.636.614)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>199.780.057</b>	<b>540.689.149</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	199.780.057	540.689.149
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270=100+200)	<b>270</b>		<b>4.729.937.792.351</b>	<b>5.173.470.003.052</b>

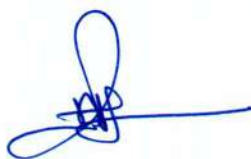
Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày	Tại ngày
			30/09/2023	01/01/2023
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>275.208.759.963</b>	<b>763.471.028.863</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>271.149.292.506</b>	<b>759.356.802.049</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	35.177.990.412	53.198.114.891
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	8.304.611.341	4.576.419.988
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	21.658.904.003	51.984.708.648
4. Phải trả người lao động	314		6.464.657.698	9.513.346.626
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	28.202.737.984	47.787.598.792
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		144.987.767	518.023.000
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	171.195.403.301	173.603.590.104
8. Vay ngắn hạn	320	21	-	418.175.000.000
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>4.059.467.457</b>	<b>4.114.226.814</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	19	3.728.132.910	3.522.713.267
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	260.179.000
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342		331.334.547	331.334.547
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>4.454.729.032.388</b>	<b>4.409.998.974.189</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>22</b>	<b>4.454.729.032.388</b>	<b>4.409.998.974.189</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.750.000.000.000	3.750.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(320.509.091)	(320.509.091)
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		705.049.541.479	660.319.483.280
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		660.319.483.280	597.577.762.506
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/ năm nay	421b		44.730.058.199	62.741.720.774
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>4.729.937.792.351</b>	<b>5.173.470.003.052</b>



Đỗ Ngọc Anh  
 Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan  
 Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định  
 Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 09 năm 2023

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

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

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

**MẪU SỐ B 02a-DN**

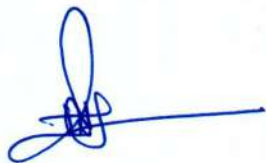
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3	Quý 3	Lũy kế 9 tháng	Lũy kế 9 tháng
			năm 2023	năm 2022	năm 2023	năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	22.488.015.632	67.488.608.053	70.229.799.094	164.693.438.354
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		22.488.015.632	67.488.608.053	70.229.799.094	164.693.438.354
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	25	20.078.733.125	46.098.615.217	64.136.260.311	106.187.199.572
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		2.409.282.507	21.389.992.836	6.093.538.783	58.506.238.782
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	20.676.919.860	24.109.961.682	66.188.492.566	131.020.865.154
6. Chi phí tài chính	22	27	3.352.993.150	19.922.857.179	1.095.348.520	29.935.358.575
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.352.993.150	8.227.833.562	13.187.304.794	16.953.400.686
7. Chi phí bán hàng	25	28	-	4.141.609.819	-	24.244.755.213
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	4.369.391.821	11.388.017.067	12.122.699.305	35.893.166.235
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22-25-26))	30		15.363.817.396	10.047.470.453	59.063.983.524	99.453.823.913
10. Thu nhập khác	31		1.181.042.742	572.061.232	1.804.855.129	822.824.101
11. Chi phí khác	32	29	165.648.549	1.241.256.138	3.242.391.766	23.913.189.310
12. Lợi nhuận/(lỗ) khác (40=31-32)	40		1.015.394.193	(669.194.906)	(1.437.536.637)	(23.090.365.209)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		16.379.211.589	9.378.275.547	57.626.446.887	76.363.458.704
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	30	3.511.283.006	2.161.712.402	12.896.388.688	20.031.731.234
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		12.867.928.583	7.216.563.145	44.730.058.199	56.331.727.470



Đỗ Ngọc Anh  
 Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan  
 Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định  
 Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2023

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

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

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

**MẪU SỐ B 03a-DN**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Cho kỳ hoạt động 9	Cho kỳ hoạt động 9
		tháng kết thúc ngày 30/09/2023	tháng kết thúc ngày 30/09/2022
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	57.626.446.887	76.363.458.704
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	6.345.826.767	6.420.738.898
Các khoản dự phòng	03	(12.216.636.614)	13.007.116.667
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(66.444.156.015)	(84.101.013.703)
Chi phí lãi vay	06	13.187.304.794	8.227.833.562
3. (Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(1.501.214.181)	19.918.134.128
Thay đổi các khoản phải thu	09	369.306.001.154	21.229.652.621
Thay đổi hàng tồn kho	10	(6.100.089.091)	(274.837.873)
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(36.572.127.532)	(217.445.481.754)
Thay đổi chi phí trả trước	12	1.117.408.788	1.829.323.158
Tiền lãi vay đã trả	14	(29.002.150.685)	8.725.567.124
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(31.702.462.342)	(39.321.554.801)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>265.545.366.111</b>	<b>(205.339.197.397)</b>
<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	(14.017.154.538)	(50.651.162.597)
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	-	(60.000.000.000)
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(1.830.075.000.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	-	660.000.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	69.887.315.857	945.287.675
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>69.506.524.955</b>	<b>(1.279.780.874.922)</b>

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



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

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

**MẪU SỐ B 03a-DN**

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

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

Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Cho kỳ hoạt động 9	Cho kỳ hoạt động 9
		tháng kết thúc ngày 30/09/2023	tháng kết thúc ngày 30/09/2022
<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	-	1.073.475.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(418.175.000.000)	(746.000.000.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>	<i>(418.175.000.000)</i>	<i>1.577.154.490.909</i>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(83.123.108.934)</b>	<b>92.034.418.590</b>
Tiền đầu kỳ	60	85.392.386.403	87.347.705.462
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)</b>	<b>70</b>	<b>2.269.277.469</b>	<b>179.382.124.052</b>

  
 \_\_\_\_\_  
 Đỗ Ngọc Anh  
 Người lập biểu

  
 \_\_\_\_\_  
 Nguyễn Thị Phương Loan  
 Kế toán trưởng

  
 \_\_\_\_\_  
 Đỗ Thị Định  
 Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2023

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

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

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

**MẪU SỐ B 09a-DN**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2023 là 149 người

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Công ty hoạt động trong ngành bất động sản.

Hoạt động chính của Công ty là phát triển và kinh doanh bất động sản dự án Sunshine Center tại số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội; kinh doanh cho thuê nhà biệt thự Vườn Đào tại Lô số 23, lô D3A.3, khu đấu giá 18.6ha, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội; cho thuê xe có động cơ và hoạt động tư vấn quản lý.

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

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

**Cấu trúc doanh nghiệp**

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2023 như sau:

<u>Tên công ty con</u>	<u>Nơi thành lập và hoạt động</u>	<u>Tỷ lệ phần sở hữu</u>	<u>Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ</u>	<u>Hoạt động chính</u>
<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	Số 83A Lý Thường Kiệt, phường Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	97,00%	97,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Số 50A, ngách 6/6, ngõ 6 phố Đội Nhân, phường Cống Vị, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	51,30%	51,30%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

**Công ty con gián tiếp**

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình (thông qua Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát)	Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	94,00%	94,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
---	---	--------	--------	---

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

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022 đã được soát xét.

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

**Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

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

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

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nên đọc báo cáo cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023 để có được các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ.

**Kỳ kế toán**

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023.

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

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

**Ước tính kế toán**

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

### **Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

### **Các khoản đầu tư tài chính**

#### ***Đầu tư vào công ty con***

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con được trình bày trong Bảng cân đối kế toán giữa niên độ theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

### **Nợ phải thu**

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

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

### **Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho bao gồm các chi phí xây dựng dở dang của dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại tại số 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội (“Dự án Sunshine Center”) và Biệt thự tại Dự án “Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Nobel” tọa lạc tại Sân Golf, Thôn Đa Thọ, Xã Kim Nỗ, Huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

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

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

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

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

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

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

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

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	35
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	5

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

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

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

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

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

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

**Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

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

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	35 - 45
Bất động sản đầu tư khác	4 - 5

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài

sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

#### **Các khoản trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm khoản chi phí hỗ trợ lãi suất, chi phí thẻ hội viên golf và các khoản chi phí trả trước khác.

Chi phí hỗ trợ lãi suất phát sinh trước khi Công ty bàn giao bất động sản cho khách hàng, được đánh giá là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ theo doanh thu kinh doanh bất động sản khi bàn giao cho khách hàng.

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

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

#### **Các khoản dự phòng phải trả**

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

#### **Ghi nhận doanh thu**

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

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

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

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

##### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

***Lãi từ các khoản đầu tư và lãi tiền gửi***

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

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

**Chi phí đi vay**

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

**Thuế**

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại hiện hành với thuế thu nhập hoãn lại 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 hoãn lại hiện hành trên cơ sở thuận.

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

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

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

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

**MẪU SỐ B 09a-DN**

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

	Tại ngày 30/09/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	282.588.692	7.284.462.720
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.986.688.777	48.107.923.683
Các khoản tương đương tiền	-	30.000.000.000
	<b>2.269.277.469</b>	<b>85.392.386.403</b>

**5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	Tại ngày 30/09/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
<b>a. Phải thu ngắn hạn khách hàng không là bên liên quan</b>	<b>43.736.804.681</b>	<b>46.104.270.168</b>
Phải thu khách hàng mua căn hộ Dự án Sunshine Center	42.211.759.448	42.433.455.664
Khác	1.525.045.233	3.670.814.504
<b>b. Phải thu khách hàng ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)</b>	<b>5.885.094.973</b>	-
	<b>49.621.899.654</b>	<b>46.104.270.168</b>

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Tại ngày 30/09/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
Công ty Cổ phần THH Decor	2.829.396.548	2.829.396.548
Công ty Cổ Phần BZ Việt Nam	530.850.000	530.850.000
Khác	2.178.539.467	2.701.020.494
	<b>5.538.786.015</b>	<b>6.061.267.042</b>

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

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



8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Tại ngày 30/09/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
<b>a. Phải thu ngắn hạn khác không là bên liên quan</b>	<b>92.908.525.852</b>	<b>468.152.536.698</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 Ông Đỗ Văn Trung (i)	92.122.613.013	-
Khác	785.912.839	222.536.698
<b>b. Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	<b>458.642.194.325</b>	<b>450.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	453.698.630.137	450.000.000.000
- Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (ii)	450.000.000.000	450.000.000.000
- Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	3.698.630.137	-
Khác	4.943.564.188	-

- (i) Phản ánh số tiền phải thu gốc và lãi còn lại phát sinh từ việc thanh lý hợp đồng đặt cọc mua cổ phần của Ông Đỗ Văn Trung.
- (ii) Thể hiện các khoản đặt cọc mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ - bên liên quan của Công ty. Chi tiết số dư cuối kỳ như sau:

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

**MẪU SỐ B 09a-DN**

<b>STT</b>	<b>Đối tượng nhận đặt cọc</b>	<b>Cổ phần của Công ty</b>	<b>Dự án sở hữu</b>	<b>Địa điểm triển khai</b>	<b>Diện tích đất (m2)</b>	<b>Tỷ lệ sở hữu (%)</b>	<b>Số lượng cổ phần nhận chuyển nhượng (cổ phần)</b>	<b>Giá chuyển nhượng (VND)</b>	<b>Số tiền đặt cọc (VND)</b>
1.	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine - bên liên quan của Công ty	Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Sunshine Wonder Villas	Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội	110.542	45,00	4.500.000	450.000.000.000	450.000.000.000
								<b>450.000.000.000</b>	<b>450.000.000.000</b>

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

MẪU SỐ B 09a-DN

**9. HÀNG TỒN KHO**

	Tại ngày 30/09/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
Chi phí xây dựng dở dang Biệt thự tại thị trấn tại dự án Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Nobel	126.907.488.738	120.815.706.647
Chi phí xây dựng dở dang dự án Sunshine Center	82.469.590.864	82.469.590.864
	<b>209.377.079.602</b>	<b>203.285.297.511</b>

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Tại ngày 30/09/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Chi phí hỗ trợ lãi suất	594.063.252	594.063.252
Các khoản khác	116.286.242	892.785.938
	<b>710.349.494</b>	<b>1.486.849.190</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Chi phí thẻ hội viên golf	199.780.057	540.689.149
	<b>199.780.057</b>	<b>540.689.149</b>

**11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư tại ngày 01/01/2023	25.906.277.674	63.610.895.454	162.500.000	89.679.673.128
Tăng trong kỳ		2.700.000.000		2.700.000.000
Thanh lý, nhượng bán	-	(15.257.500.000)	-	(15.257.500.000)
<b>Số dư tại ngày 30/09/2023</b>	<b>25.906.277.674</b>	<b>51.053.395.454</b>	<b>162.500.000</b>	<b>77.122.173.128</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư tại ngày 01/01/2023	2.405.638.401	34.761.766.154	162.500.000	37.329.904.555
Khấu hao trong kỳ	555.134.526	4.300.531.657	-	4.855.666.183
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.880.842.961)	-	(1.880.842.961)
<b>Số dư tại ngày 30/09/2023</b>	<b>2.960.772.927</b>	<b>37.181.454.850</b>	<b>162.500.000</b>	<b>40.304.727.777</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày 01/01/2023	<b>23.500.639.273</b>	<b>28.849.129.300</b>	<b>-</b>	<b>52.349.768.573</b>
Tại ngày 30/09/2023	<b>22.945.504.747</b>	<b>13.871.940.604</b>	<b>-</b>	<b>36.817.445.351</b>

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư tại ngày 01/01/2023	7.698.160.000	1.000.000.000	8.698.160.000
<b>Số dư tại ngày 30/09/2023</b>	<b>7.698.160.000</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>8.698.160.000</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư tại ngày 01/01/2023	-	400.000.008	400.000.008
Khấu hao trong kỳ	-	150.000.003	150.000.003
<b>Số dư tại ngày 30/09/2023</b>	<b>-</b>	<b>550.000.011</b>	<b>550.000.011</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 01/01/2023	7.698.160.000	599.999.992	8.298.159.992
Tại ngày 30/09/2023	7.698.160.000	449.999.989	8.148.159.989

13. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Tài sản khác VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư tại ngày 01/01/2023	93.007.156.733	1.833.485.455	94.840.642.188
<b>Số dư tại ngày 30/09/2023</b>	<b>93.007.156.733</b>	<b>1.833.485.455</b>	<b>94.840.642.188</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư tại ngày 01/01/2023	38.109.586.440	1.117.890.735	39.227.477.175
Khấu hao trong kỳ	1.070.909.352	269.251.229	1.340.160.581
<b>Số dư tại ngày 30/09/2023</b>	<b>39.180.495.792</b>	<b>1.387.141.964</b>	<b>40.567.637.756</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 01/01/2023	54.897.570.293	715.594.720	55.613.165.013
Tại ngày 30/09/2023	53.826.660.941	446.343.491	54.273.004.432

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

**MẪU SỐ B 09a-DN**

Chi tiết bất động sản đầu tư như sau:

Đơn vị: VND

	Tại ngày 30/09/2023			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
Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào tại Phú Thượng, Tây Hồ, Hà Nội	66.088.046.682	11.815.042.250	54.273.004.432	66.088.046.682	10.474.881.669	55.613.165.013
Sàn thương mại tầng 1 thuộc Dự án Sunshine Center tại Nam Từ Liêm, Hà Nội	28.752.595.506	28.752.595.506	-	28.752.595.506	28.752.595.506	-
	<b>94.840.642.188</b>	<b>40.567.637.756</b>	<b>54.273.004.432</b>	<b>94.840.642.188</b>	<b>39.227.477.175</b>	<b>55.613.165.013</b>

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

	Tại ngày 30/09/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
Dự án Sunshine Center	121.863.650.368	118.070.933.807
	<b>121.863.650.368</b>	<b>118.070.933.807</b>

**15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

**Đầu tư vào công ty con**

	Tại ngày 30/09/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	2.454.450.000.000	-	2.454.450.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Xuân La	756.600.000.000	-	756.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	473.475.000.000	-	473.475.000.000	(12.216.636.614)
	<b>3.684.525.000.000</b>	<b>-</b>	<b>3.684.525.000.000</b>	<b>(12.216.636.614)</b>

Tình hình hoạt động của các công ty con trong kỳ như sau:

	Kết quả hoạt động kinh doanh kỳ này	Kết quả hoạt động kinh doanh kỳ trước
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Có lãi	Có lãi
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Xuân La	Có lãi	Có lãi
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Có lãi	Hoạt động kinh doanh lỗ

Các giao dịch và số dư chủ yếu giữa Công ty và công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 32.

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

MẪU SỐ B 09a-DN

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/09/2023	Tại ngày 01/01/2023
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Giá trị/Số có khả năng trả nợ
<b>a. Phải trả người bán ngắn hạn không là bên liên quan</b>	<b>30.002.813.494</b>	<b>52.976.868.448</b>
Công ty TNHH Tập đoàn thang máy Thiết bị Thăng Long	9.250.900.000	9.250.900.000
Công ty Cổ phần HASKY	8.386.495.689	20.368.400.486
Công ty TNHH Noble (Việt Nam)	6.614.715.600	-
Công ty Cổ phần Phú Thành	-	6.121.901.084
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	-	10.004.832.622
Khác	5.750.702.205	7.230.834.256
<b>b. Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)</b>	<b>5.175.176.918</b>	<b>221.246.443</b>
	<b>35.177.990.412</b>	<b>53.198.114.891</b>

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/09/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
Khách hàng trả tiền trước mua căn hộ tại dự án Sunshine Center	7.992.165.644	4.263.974.291
Khác	312.445.697	312.445.697
	<b>8.304.611.341</b>	<b>4.576.419.988</b>

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

	Tại ngày 01/01/2023	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/ bù trừ trong kỳ	Tại ngày 30/09/2023
	VND	VND	VND	VND
<b>a. Các khoản phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	42.639.743	-	-	42.639.743
Các loại thuế khác	763.676.377	763.676.377	-	-
	<b>806.316.120</b>	<b>763.676.377</b>	<b>-</b>	<b>42.639.743</b>
<b>b. Các khoản phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	18.077.473.679	10.267.565.597	21.830.821.203	6.514.218.073
Thuế thu nhập doanh nghiệp	31.633.760.154	12.896.388.688	31.702.462.342	12.827.686.500
Thuế thu nhập cá nhân	2.273.474.815	7.063.860.538	7.062.577.805	2.274.757.548
Các loại thuế khác	-	1.909.909.300	1.867.667.418	42.241.882
	<b>51.984.708.648</b>	<b>32.137.724.123</b>	<b>62.463.528.768</b>	<b>21.658.904.003</b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	Tại ngày 30/09/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán và tạm tăng tài sản cố định, bất động sản đầu tư	18.253.800.387	18.459.220.030
Lãi vay phải trả	-	15.814.845.891
Phạt chậm bàn giao ước tính	8.127.937.105	8.127.937.105
Chi phí phải trả khác	1.821.000.492	5.385.595.766
	<b>28.202.737.984</b>	<b>47.787.598.792</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Thuế đất phải trả	3.728.132.910	3.522.713.267
	<b>3.728.132.910</b>	<b>3.522.713.267</b>

**20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	Tại ngày 30/09/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
Nhận đặt cọc, ký cược, ký quỹ (i)	150.000.000.000	150.000.000.000
Kinh phí bảo trì tòa nhà Sunshine Center (ii)	18.475.119.126	18.881.658.065
Khác	2.720.284.175	4.721.932.039
	<b>171.195.403.301</b>	<b>173.603.590.104</b>

- (i) Phản ánh khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động Sản S-Việt Nam - bên liên quan của Công ty con theo hợp đồng thực hiện độc quyền môi giới cho dự án Sunshine Center.
- (ii) Phản ánh khoản kinh phí bảo trì thu được từ các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Center và được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng

**21. VAY**

	<b>Số đầu kỳ</b>		<b>Trong kỳ</b>	<b>Số cuối kỳ</b>
	<b>VND</b>		<b>VND</b>	<b>VND</b>
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Đầu Tư River City 2	418.175.000.000	-	418.175.000.000	-
	<b>418.175.000.000</b>	<b>-</b>	<b>418.175.000.000</b>	<b>-</b>
<b>Vay dài hạn</b>				
Công ty TNHH Đầu tư River City 2	-	418.175.000.000	418.175.000.000	-
	<b>-</b>	<b>418.175.000.000</b>	<b>418.175.000.000</b>	<b>-</b>



**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**Thay đổi trong vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư tại 01/01/2022	2.500.000.000.000	-	597.577.762.506	3.097.577.762.506
Tăng vốn trong năm	1.250.000.000.000	(320.509.091)	-	1.249.679.490.909
Lợi nhuận trong năm	-	-	62.741.720.774	62.741.720.774
<b>Số dư tại 01/01/2023</b>	<b>3.750.000.000.000</b>	<b>(320.509.091)</b>	<b>660.319.483.280</b>	<b>4.409.998.974.189</b>
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	44.730.058.199	44.730.058.199
<b>Số dư tại 30/09/2023</b>	<b>3.750.000.000.000</b>	<b>(320.509.091)</b>	<b>705.049.541.479</b>	<b>4.454.729.032.388</b>

**Vốn điều lệ**

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 14 ngày 08 tháng 02 năm 2022, vốn điều lệ của Công ty là 3.750.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 3.750.000.000.000 VND). Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, vốn điều lệ đã được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

	Vốn đã góp		Tại ngày 01/01/2023	
	Tại ngày 30/09/2023 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>

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản. Trong kỳ, Công ty không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào khác trọng yếu, theo đó, thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 9 năm 2023 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023 đều liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản. Theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)      MẪU SỐ B 09a-DN**

**24.      DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Quý 3/2023	Quý 3/2022
	VND	VND
Doanh thu phí quản lý dự án	20.766.904.521	14.178.035.306
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	51.331.964.269
Doanh thu khác	1.721.111.111	1.978.608.478
	<b>22.488.015.632</b>	<b>67.488.608.053</b>
<b>Trong đó:</b>		
<b>Doanh thu với các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	21.126.348.965	14.537.479.750

**25.      GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	Quý 3/2023	Quý 3/2022
	VND	VND
Giá vốn phí quản lý dự án	18.239.107.549	12.889.123.005
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	262.903.363	614.398.769
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	30.454.190.642
Giá vốn khác	1.576.722.213	2.140.902.801
	<b>20.078.733.125</b>	<b>46.098.615.217</b>

**26.      DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Quý 3/2023	Quý 3/2022
	VND	VND
Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	20.672.876.712	23.155.726.028
Lãi tiền gửi, lãi đầu tư trái phiếu	-	945.287.675
Doanh thu hoạt động tài chính khác	4.043.148	8.947.979
	<b>20.676.919.860</b>	<b>24.109.961.682</b>
<b>Trong đó:</b>		
<b>Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	11.342.465.753	11.465.753.425

**27.      CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý 3/2023	Quý 3/2022
	VND	VND
Lãi tiền vay	3.352.993.150	8.227.833.562
Trích lập dự phòng khoản đầu tư	-	11.695.023.617
Khác	-	-
	<b>3.352.993.150</b>	<b>19.922.857.179</b>

**28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Quý 3/2023	Quý 3/2022
	VND	VND
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	-	2.462.032.041
Chi phí thưởng nhân viên môi giới	-	327.777.778
Chi phí quảng cáo, quà tặng	-	411.300.000
Chi phí hỗ trợ lãi suất khách hàng mua nhà tại dự án Sunshine Center	-	940.500.000
	<b>-</b>	<b>4.141.609.819</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	712.903.037	6.481.131.333
Chi phí khấu hao	311.708.613	286.344.813
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.849.977.860	2.399.712.649
Chi phí khác	494.802.311	2.220.828.272
	<b>4.369.391.821</b>	<b>11.388.017.067</b>

**29. CHI PHÍ KHÁC**

	Quý 3/2023	Quý 3/2022
	VND	VND
Chi phí khác	165.648.549	1.241.256.138
	<b>165.648.549</b>	<b>1.241.256.138</b>

**30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

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

	Quý 3/2023	Quý 3/2022
	VND	VND
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành</b>	<b>3.511.283.006</b>	<b>2.161.712.402</b>

**31. CÁC KHOẢN CAM KẾT**

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng tổng thầu thiết kế, tư vấn và thi công xây dựng công trình cho Dự án Sunshine Center với Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes và các nhà thầu khác tại lô đất số 16 Phạm Hùng, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội với tổng số tiền cam kết theo hợp đồng và các phụ lục kèm theo nhưng chưa thanh toán tại ngày 30 tháng 9 năm 2023 khoảng 39 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: khoảng 42 tỷ VND).

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

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

**Bên liên quan**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine  
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes  
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud  
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart  
Công ty cổ phần Tập Đoàn Xây Dựng SCG  
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service  
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn  
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát  
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình  
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La  
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương  
Công ty Cổ phần Sunshine AM  
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang  
Công ty Cổ phần S-Decoro  
Công ty Cổ phần Đầu Tư Công Nghệ Unicloud

**Mối quan hệ**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**      **MẪU SỐ B 09a-DN**

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

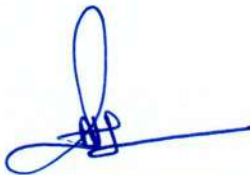
<b>Bên liên quan</b>	<b>Nội dung nghiệp vụ</b>	<b>Quý 3/2023</b>	<b>Quý 3/2022</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Doanh thu cung cấp dịch vụ</b>		<b>21.126.348.965</b>	<b>14.537.479.750</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Doanh thu phí quản lý dự án	6.605.175.042	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Doanh thu phí quản lý dự án	14.161.729.479	7.586.760.495
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Doanh thu phí quản lý dự án	-	6.591.274.811
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	165.000.000	165.000.000
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>		<b>3.234.640.662</b>	<b>2.532.803.704</b>
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Chi phí vận hành tòa nhà Sunshine Center	414.619.975	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn	116.814.152	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chi phí thi công hoàn thiện dự án	2.703.206.535	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Chi phí thi công dự án		2.532.803.704
<b>Doanh thu tài chính</b>		<b>11.342.465.753</b>	<b>11.465.753.425</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Lãi đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	11.342.465.753	11.465.753.425

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


MẪU SỐ B 09a-DN

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày	Tại ngày
		30/09/2023	01/01/2023
		VND	VND
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b> <b>(Thuyết minh số 07)</b>		<b>5,000,000,000</b>	<b>5,000,000,000</b>
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Phải thu về cho vay ngắn hạn	5,000,000,000	5,000,000,000
<b>Phải thu ngắn hạn</b> <b>(Thuyết minh số 05)</b>		<b>5,885,094,973</b>	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Phải thu phí dịch vụ quản lý	765,692,546	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Phải thu phí dịch vụ quản lý	4,727,902,427	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu tiền cho thuê xe	210,000,000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải thu tiền cho thuê văn phòng	181,500,000	-
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b> <b>(Thuyết minh số 08)</b>		<b>458,642,194,325</b>	<b>450,000,000,000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải thu đặt cọc chuyển nhượng cổ	453,698,630,137	450,000,000,000
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải thu từ thu hộ và chỉ hộ	4,943,564,188	-
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b> <b>(Thuyết minh số 16)</b>		<b>5,175,176,918</b>	<b>221,246,443</b>
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải trả phí dịch vụ vận hành	2,182,335,312	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí thi công hoàn thiện dự án	2,919,463,058	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn	73,378,548	221,246,443



**Đỗ Ngọc Anh**  
Người lập biểu



**Nguyễn Thị Phương Loan**  
Kế toán trưởng




**Đỗ Thị Định**  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2023