

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 Năm 2023

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
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 của Công ty cho kỳ kế toán 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 riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động 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. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng 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 hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng 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 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 số 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 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. 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.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



[Handwritten signature]
Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		354.960.351.851	1.266.288.923.132
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	9.809.776.579	85.392.386.403
1. Tiền	111		9.809.776.579	55.392.386.403
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	30.000.000.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		134.746.843.823	975.318.073.908
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	42.242.938.767	46.104.270.168
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	5.623.890.595	6.061.267.042
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	-	5.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	86.880.014.461	918.152.536.698
III. Hàng tồn kho	140		209.377.079.602	203.285.297.511
1. Hàng tồn kho	141	9	209.377.079.602	203.285.297.511
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.026.651.847	2.293.165.310
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	984.012.104	1.486.849.190
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	18	42.639.743	806.316.120
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.353.032.586.960	3.907.181.079.920
I. Tài sản cố định	220		43.514.027.815	60.647.928.565
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	35.415.867.827	52.349.768.573
- Nguyên giá	222		77.158.723.128	89.679.673.128
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(41.742.855.301)	(37.329.904.555)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	8.098.159.988	8.298.159.992
- Nguyên giá	228		8.698.160.000	8.698.160.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(600.000.012)	(400.000.008)
II. Bất động sản đầu tư	230	13	53.827.091.965	55.613.165.013
- Nguyên giá	231		94.840.642.188	94.840.642.188
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(41.013.550.223)	(39.227.477.175)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		122.027.286.479	118.070.933.807
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	122.027.286.479	118.070.933.807
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	15	4.133.664.180.701	3.672.308.363.386
1. Đầu tư vào công ty con	251		3.684.525.000.000	3.684.525.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		450.000.000.000	-
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(860.819.299)	(12.216.636.614)
4. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	-	540.689.149
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		4.707.992.938.811	5.173.470.003.052

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		265.018.306.714	763.471.028.863
I. Nợ ngắn hạn	310		261.211.380.391	759.356.802.049
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	29.584.629.242	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	14.506.471.140	51.984.708.648
4. Phải trả người lao động	314		9.902.046.184	9.513.346.626
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	28.353.513.430	47.787.598.792
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	518.023.000
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	170.560.109.054	173.603.590.104
8. Vay ngắn hạn	320	21	-	418.175.000.000
II. Nợ dài hạn	330		3.806.926.323	4.114.226.814
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	19	3.475.591.776	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
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.442.974.632.097	4.409.998.974.189
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	4.442.974.632.097	4.409.998.974.189
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		693.295.141.188	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		32.975.657.908	62.741.720.774
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		4.707.992.938.811	5.173.470.003.052



Đỗ Ngọc Anh
 Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan
 Kế toán trưởng




Đỗ Thị Định
 Tổng Giám đốc

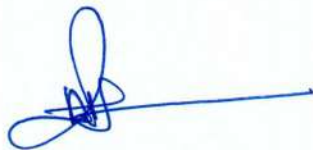
Ngày 30 tháng 01 năm 2024

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

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4	Quý 4	Năm 2023	Năm 2022
			năm 2023	năm 2022		
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	25.794.686.222	161.675.885.876	96.024.485.316	326.369.324.230
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		25.794.686.222	161.675.885.876	96.024.485.316	326.369.324.230
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	25	24.087.349.574	120.109.316.961	88.223.609.885	226.296.516.533
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		1.707.336.648	41.566.568.915	7.800.875.431	100.072.807.697
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	(9.371.143.415)	64.265.821.154	56.817.349.151	195.286.686.308
6. Chi phí tài chính	22	27	906.391.410	6.560.602.419	2.001.739.930	36.495.960.994
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	6.841.307.123	13.187.304.794	23.794.707.809
7. Chi phí bán hàng	25	28	-	17.525.198.762	-	41.769.953.975
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	4.825.826.184	17.331.616.138	16.948.525.489	53.224.782.373
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22-25-26))	30		(13.396.024.361)	64.414.972.750	45.667.959.163	163.868.796.663
10. Thu nhập khác	31		88.519.780	390.918.062	1.893.374.909	1.213.742.163
11. Chi phí khác	32	29	851.007.342	45.820.123.300	4.093.399.108	69.733.312.610
12. (Lỗ) khác (40=31-32)	40		(762.487.562)	(45.429.205.238)	(2.200.024.199)	(68.519.570.447)
13. Tổng (lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(14.158.511.923)	18.985.767.512	43.467.934.964	95.349.226.216
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	30	(2.404.111.632)	12.575.774.208	10.492.277.056	32.607.505.442
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		(11.754.400.291)	6.409.993.304	32.975.657.908	62.741.720.774



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

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 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

Cho kỳ hoạt động 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế Năm nay	Lũy kế năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	43.467.934.964	95.349.226.216
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	8.279.866.760	8.998.442.760
Các khoản dự phòng	03	(11.355.817.315)	12.319.602.469
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(56.501.342.214)	(195.257.953.878)
Chi phí lãi vay	06	13.187.304.794	23.794.707.809
3. (Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(2.922.053.011)	(54.795.974.624)
Thay đổi các khoản phải thu	09	418.037.368.804	135.329.202.750
Thay đổi hàng tồn kho	10	(6.091.782.091)	90.380.846.789
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(55.823.979.228)	(380.551.103.438)
Thay đổi chi phí trả trước	12	1.043.526.235	13.791.804.005
Tiền lãi vay đã trả	14	(29.002.150.685)	(8.401.144.110)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(31.702.462.342)	(39.321.554.801)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	293.538.467.682	(243.567.923.429)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(25.824.076.759)	(32.633.600.828)
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	-	(121.923.130.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	5.000.000.000	209.826.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(1.830.075.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	-	600.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	56.241.635.617	186.063.844.289
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	49.053.922.494	(988.741.886.539)

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)

Cho kỳ hoạt động 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND


CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế Năm nay	Lũy kế năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	1.249.679.490.909
2. Tiền thu từ đi vay	33	-	1.073.475.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(418.175.000.000)	(1.092.800.000.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>	<i>(418.175.000.000)</i>	<i>1.230.354.490.909</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ(50=20+30+40)	50	(75.582.609.824)	(1.955.319.059)
Tiền đầu kỳ	60	85.392.386.403	87.347.705.462
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	9.809.776.579	85.392.386.403



Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 08 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

MÃU 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

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng 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 31 tháng 12 năm 2023 là 150 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, 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 phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
Công ty con trực tiếp				
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Tầng 11, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	100%	100%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Xuân La	Tầng 4, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	97,00%	97,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Số 50A, ngách 6/6, ngõ 6 phố Đội Nhân, phường Cống Vị, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	51,30%	51,30%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Công ty con gián tiếp

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân 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

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
---------------------------------	--	--------	--------	-------------------------

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ KỶ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng 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.

Báo cáo tài chính riêng 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 này nên đọc báo cáo cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ hoạt động 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 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 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 riêng:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn 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 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 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 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 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.

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.

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 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 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, 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 phân 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 phân 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 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 chi 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 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 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 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.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	334.377.229	7.284.462.720
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.475.399.350	48.107.923.683
Các khoản tương đương tiền	-	30.000.000.000
	9.809.776.579	85.392.386.403

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
a. Phải thu ngắn hạn khách hàng không là bên liên quan	42.242.938.767	46.104.270.168
Phải thu khách hàng mua căn hộ Dự án Sunshine Center	42.211.759.448	42.433.455.664
Khác	31.179.319	3.670.814.504
b. Phải thu khách hàng ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	-	-
	42.242.938.767	46.104.270.168

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2023	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	2.263.644.047	2.701.020.494
	5.623.890.595	6.061.267.042

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	-	5.000.000.000
	-	5.000.000.000

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
a. Phải thu ngắn hạn khác không là bên liên quan	80.716.118.795	468.152.536.698
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)	80.640.604.795	-
Khác	75.514.000	222.536.698
b. Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan	6.163.895.666	450.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	-	450.000.000.000
- Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	-	450.000.000.000
Khác	6.163.895.666	-
	86.880.014.461	918.152.536.698

- (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

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

MẪU SỐ B 09a-DN

9. HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
Chi phí xây dựng dở dang Biệt thự 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
	209.377.079.602	203.285.297.511

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí hỗ trợ lãi suất	594.063.252	594.063.252
Chi phí khác	389.948.852	892.785.938
	984.012.104	1.486.849.190
b. Dài hạn		
Chi phí khác	-	540.689.149
	-	540.689.149

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại ngày 01/01/2023	25.906.277.674	63.610.895.454	162.500.000	89.679.673.128
Tăng trong năm		2.736.550.000		2.736.550.000
Thanh lý, nhượng bán	-	(15.257.500.000)	-	(15.257.500.000)
Số dư tại ngày 31/12/2023	25.906.277.674	51.089.945.454	162.500.000	77.158.723.128
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
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 năm	740.179.368	5.553.614.339	-	6.293.793.707
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.880.842.961)	-	(1.880.842.961)
Số dư tại ngày 31/12/2023	3.145.817.769	38.434.537.532	162.500.000	41.742.855.301
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2023	23.500.639.273	28.849.129.300	-	52.349.768.573
Tại ngày 31/12/2023	22.760.459.905	12.655.407.922	-	35.415.867.827

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại ngày 01/01/2023	7.698.160.000	1.000.000.000	8.698.160.000
Số dư tại ngày 31/12/2023	7.698.160.000	1.000.000.000	8.698.160.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại ngày 01/01/2023	-	400.000.008	400.000.008
Khấu hao trong năm	-	200.000.004	200.000.004
Số dư tại ngày 31/12/2023	-	600.000.012	600.000.012
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2023	7.698.160.000	599.999.992	8.298.159.992
Tại ngày 31/12/2023	7.698.160.000	399.999.988	8.098.159.988

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
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại ngày 01/01/2023	93.007.156.733	1.833.485.455	94.840.642.188
Số dư tại ngày 31/12/2023	93.007.156.733	1.833.485.455	94.840.642.188
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại ngày 01/01/2023	38.109.586.440	1.117.890.735	39.227.477.175
Khấu hao trong năm	1.427.879.136	358.193.912	1.786.073.048
Số dư tại ngày 31/12/2023	39.537.465.576	1.476.084.647	41.013.550.223
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2023	54.897.570.293	715.594.720	55.613.165.013
Tại ngày 31/12/2023	53.469.691.157	357.400.808	53.827.091.965

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

MÃ SỐ B 09a-DN

Chi tiết bất động sản đầu tư 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
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
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	-
	94.840.642.188	41.013.550.223	53.827.091.965	94.840.642.188	39.227.477.175	55.613.165.013

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
Dự án Sunshine Center	122.027.286.479	118.070.933.807
	122.027.286.479	118.070.933.807

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đầu tư vào công ty con

	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	2.454.450.000.000	-	2.454.450.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Xuân La	756.600.000.000	-	756.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	473.475.000.000	-	473.475.000.000	(12.216.636.614)
	3.684.525.000.000	-	3.684.525.000.000	(12.216.636.614)

Đầu tư vào công ty liên kết

	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ Phần Sunshine Tây Hồ	450.000.000.000	(860.819.299)	-	-
	450.000.000.000	(860.819.299)	-	-

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

MẪU SỐ B 09a-DN

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
Công ty Cổ Phần Sunshine Tây Hồ	Hoạt động kinh doanh lỗ	Chưa là Công ty liên kết

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

16. 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
a. Phải trả người bán ngắn hạn không là bên liên quan	29.248.008.557	52.976.868.448
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)	6.672.096.000	-
Công ty Cổ phần Phú Thành	-	6.121.901.084
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	178.825.580	10.004.832.622
Khác	4.759.691.288	7.230.834.256
b. Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	336.620.685	221.246.443
	29.584.629.242	53.198.114.891

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2023	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
	8.304.611.341	4.576.419.988

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 31/12/2023
	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	42.639.743	-	-	42.639.743
Các loại thuế khác	763.676.377	763.676.377	-	-
	806.316.120	763.676.377	-	42.639.743
b. Các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	18.077.473.679	13.000.773.657	28.869.354.679	2.208.892.657
Thuế thu nhập doanh nghiệp	31.633.760.154	10.492.277.056	31.702.462.342	10.423.574.868
Thuế thu nhập cá nhân	2.273.474.815	9.657.680.935	10.057.152.135	1.874.003.615
Các loại thuế khác	-	2.334.074.487	2.334.074.487	-
	51.984.708.648	35.484.806.135	72.963.043.643	14.506.471.140

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
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	2.300.447.867	5.385.595.766
	28.682.185.359	47.787.598.792
b. Dài hạn		
Thuế đất phải trả	3.146.919.847	3.522.713.267
	3.146.919.847	3.522.713.267

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Tại ngày 31/12/2023	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)	18.166.583.124	18.881.658.065
Khác	2.393.525.930	4.721.932.039
	170.560.109.054	173.603.590.104

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

MẪU SỐ B 09a-DN

- (i) Phản ánh khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động Sản S-Việt Nam 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

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	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
Số dư tại 01/01/2023	3.750.000.000.000	(320.509.091)	660.319.483.280	4.409.998.974.189
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	32.975.657.908	32.975.657.908
Số dư tại 31/12/2023	3.750.000.000.000	(320.509.091)	693.295.141.188	4.442.974.632.097

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:

	<u>Tại ngày 31/12/2023</u>		<u>Tại ngày 01/01/2023</u>	
	<u>VND</u>	<u>%</u>	<u>VND</u>	<u>%</u>
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
	<u>3.750.000.000.000</u>	<u>100</u>	<u>3.750.000.000.000</u>	<u>100</u>

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản. Trong kỳ, Công ty không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào khác trọng yếu, theo đó, thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 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.

24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 4/2023	Quý 4/2022
	VND	VND
Doanh thu phí quản lý dự án	23.928.587.344	16.331.952.555
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	142.758.262.677
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	144.987.767	541.121.533
Doanh thu khác	1.721.111.111	2.044.549.111
	25.794.686.222	161.675.885.876
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	24.178.031.788	16.691.396.999

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 4/2023	Quý 4/2022
	VND	VND
Giá vốn phí quản lý dự án	22.393.157.783	14.488.684.342
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	117.469.578	667.515.399
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	102.818.141.560
Dự phòng bảo hành sản phẩm bất động sản	-	77.807.078
Giá vốn khác	1.576.722.213	2.057.168.582
	24.087.349.574	120.109.316.961

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 4/2023	Quý 4/2022
	VND	VND
Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	(9.374.473.971)	22.906.739.725
Lãi từ chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của hợp đồng góp vốn đầu tư	-	39.733.270.000
Lãi tiền gửi, khác	3.330.556	1.625.811.429
	(9.371.143.415)	64.265.821.154
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	-	11.342.465.753

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Quý 4/2023</u>	<u>Quý 4/2022</u>
	VND	VND
Lãi tiền vay	-	6.841.307.123
Hoàn/Trích lập dự phòng khoản đầu tư	860.819.299	(280.704.704)
Khác	45.572.111	-
	<u>906.391.410</u>	<u>6.560.602.419</u>

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

	<u>Quý 4/2023</u>	<u>Quý 4/2022</u>
	VND	VND
Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	-	2.457.479.042
Chi phí thưởng nhân viên môi giới	-	150.909.530
Chi phí quảng cáo, quà tặng	-	12.211.031.920
Chi phí hỗ trợ lãi suất khách hàng mua nhà tại dự án Sunshine Center	-	2.705.778.270
	<u>-</u>	<u>17.525.198.762</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	565.313.517	8.553.674.972
Chi phí khấu hao	357.317.779	616.129.661
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.049.080.788	3.967.768.963
Chi phí khác	854.114.100	4.194.042.542
	<u>4.825.826.184</u>	<u>17.331.616.138</u>

29. CHI PHÍ KHÁC

	<u>Quý 4/2023</u>	<u>Quý 4/2022</u>
	VND	VND
Chi phí hỗ trợ lãi suất các căn hộ đã thanh lý	-	9.088.120.273
Chi phí khác	851.007.342	36.732.003.027
	<u>851.007.342</u>	<u>45.820.123.300</u>

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:

	<u>Quý 4/2023</u>	<u>Quý 4/2022</u>
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	(2.404.111.632)	12.186.233.785

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 31 tháng 12 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
Công ty Cổ Phần Sunshine Tây Hồ

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
(Không còn là bên liên quan từ ngày 01 tháng 11 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 kết

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

MẪU SỐ B 09a-DN

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

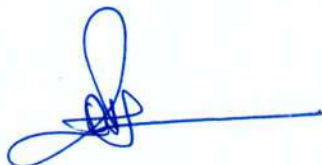
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Quý 4/2023	Quý 4/2022
		VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ		24.178.031.788	16.691.396.999
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Doanh thu phí quản lý dự án	10.204.389.700	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Doanh thu phí quản lý dự án	9.248.838.616	11.268.496.777
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Doanh thu phí quản lý dự án	4.475.359.028	5.063.455.778
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	165.000.000
Mua hàng hóa, dịch vụ		1.692.376.788	15.195.811.763
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Chi phí vận hành tòa nhà Sunshine Center	234.550.183	817.515.399
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn, voucher, quà tặng, văn phòng phẩm	625.986.605	611.180.392
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chi phí thi công 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	831.840.000	366.725.161
Công ty cổ phần Tập Đoàn Sunshine	Chi phí sử dụng thương hiệu	-	10.126.474.246
Doanh thu tài chính		-	11.342.465.753
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Lãi đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	-	11.342.465.753

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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
		31/12/2023	01/01/2023
		VND	VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 07)		-	5.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	5.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 08)		6.163.895.666	450.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải thu đặt cọc chuyển nhượng cổ	-	450.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải thu từ thu hộ và chi hộ	6.163.895.666	-
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16)		336.620.685	221.246.443
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải trả phí dịch vụ vận hành	125.891.133	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn	210.729.552	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 01 năm 2024