

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	5 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 61



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị:

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

Ban Tổng Giám đốc:

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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



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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2024



Số: 0668 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của kiểm toán viên

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



Trần Huy Công

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0891-2023-001-1

Đào Đức Anh Dũng

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 4202-2023-001-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 20 tháng 3 năm 2024

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

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

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

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

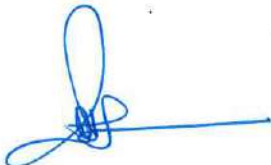
Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		7.360.388.041.959	14.056.288.891.883
I. Nợ ngắn hạn	310		3.360.619.453.841	5.086.686.802.716
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	326.163.821.095	732.628.606.029
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	754.060.541.391	1.519.763.330.557
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	20	338.208.868.687	166.914.999.493
4. Phải trả người lao động	314		11.967.421.860	10.295.923.242
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	743.855.920.058	795.481.313.280
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	22	2.262.362.058	18.915.959.423
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	23	960.803.171.642	1.421.230.670.692
8. Vay ngắn hạn	320	24	223.297.347.050	421.456.000.000
II. Nợ dài hạn	330		3.999.768.588.118	8.969.602.089.167
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	21	19.181.756.185	21.499.394.250
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	22	2.422.820.343	4.611.828.501
3. Phải trả dài hạn khác	337	23	762.557.145.000	1.011.300.343.775
4. Vay dài hạn	338	24	3.210.576.878.113	7.924.773.576.824
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		172.163.860	3.158.759.834
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342	25	4.857.824.617	4.258.185.983
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		5.840.446.866.547	5.270.659.575.208
I. Vốn chủ sở hữu	410	26	5.840.446.866.547	5.270.659.575.208
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.750.000.000.000	3.750.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.750.000.000.000	3.750.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(320.509.091)	(320.509.091)
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(829.429.046.362)	(849.058.027.376)
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.335.854.379.659	1.174.619.082.577
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		1.174.619.082.577	863.794.699.897
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		1.161.235.297.082	310.824.382.680
5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		584.342.042.341	1.195.419.029.098
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		13.200.834.908.506	19.326.948.467.091



Đỗ Ngọc Anh
 Người lập biểu




Nguyễn Thị Phương Loan
 Kế toán trưởng

Đỗ Thị Định
 Tổng Giám đốc



Ngày 20 tháng 3 năm 2024

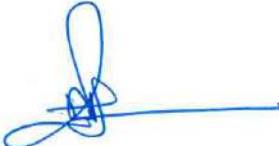
Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	28	2.901.240.375.102	858.351.282.395
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	56.577.652
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		2.901.240.375.102	858.294.704.743
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	29	1.099.120.870.109	617.620.937.879
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		1.802.119.504.993	240.673.766.864
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	31	957.687.072.366	1.538.161.130.224
7. Chi phí tài chính	22	32	742.165.325.230	1.018.855.898.799
- Trong đó: Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	23		533.011.393.378	732.005.653.374
8. Phần lãi trong công ty liên kết	24	17	2.316.691.835	5.072.118.783
9. Chi phí bán hàng	25	33	256.354.943.592	83.717.702.458
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	33	133.381.247.877	149.936.729.753
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		1.630.221.752.495	531.396.684.861
12. Thu nhập khác	31	34	28.688.559.701	2.953.141.245
13. Chi phí khác	32	35	32.020.969.721	95.158.590.768
14. Lỗ khác (40=31-32)	40		(3.332.410.020)	(92.205.449.523)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		1.626.889.342.475	439.191.235.338
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	36	330.382.139.962	106.771.866.941
17. (Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	36	(2.986.595.974)	3.158.759.834
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		1.299.493.798.487	329.260.608.563
Trong đó:				
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		1.161.235.297.082	310.824.382.680
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		138.258.501.405	18.436.225.883
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	37	3.097	848



Đỗ Ngọc Anh
 Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan
 Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
 Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2024

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. <i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01	1.626.889.342.475	439.191.235.338
2. <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	29.522.959.676	28.957.745.264
Các khoản dự phòng	03	6.330.478.107	5.300.887.893
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(907.563.499.742)	(1.607.398.453.477)
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	06	533.011.393.378	732.005.653.374
3. <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08	1.288.190.673.894	(401.942.931.608)
Thay đổi các khoản phải thu	09	(1.473.310.929.632)	(121.279.446.796)
Thay đổi hàng tồn kho	10	975.478.373.782	215.526.177.320
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(1.823.107.618.436)	(72.098.630.466)
Thay đổi chi phí trả trước	12	31.666.196.893	(34.908.117.633)
Tiền lãi vay đã trả	14	(418.675.391.339)	(864.375.363.771)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(102.172.319.883)	(75.900.802.542)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20	(1.521.931.014.721)	(1.354.979.115.496)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(26.315.621.236)	(455.551.001.803)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	13.636.363.636	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(673.350.000.000)	(1.091.447.739.116)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.077.901.000.000	808.231.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(390.000.000.000)	(1.423.959.652.507)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	1.567.052.304.946	736.445.990.326
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	411.250.216.784	1.573.774.895.308
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	1.980.174.264.130	147.493.492.208

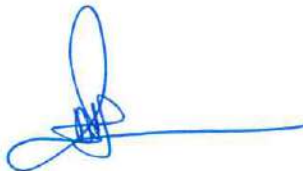
Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

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

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

Đơn vị: VND

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



Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu

Nguyễn Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2024

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất 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 mẹ”) được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0106784499 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu vào ngày 09 tháng 3 năm 2015 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 14 được cấp ngày 08 tháng 02 năm 2022.

Tổng số nhân viên của Công ty mẹ và các công ty con (gọi tắt là “Công ty”) tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 166 người (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 197 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Công ty hoạt động trong ngành bất động sản.

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

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



- Ngày 22 tháng 12 năm 2023, Công ty đã hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng 45% vốn điều lệ (tương ứng 4.500.000 cổ phần) của Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine với giá chuyển nhượng là 450.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ trở thành công ty liên kết của Công ty kể từ ngày này.

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty con

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

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ quyền		Hoạt động chính
		Tỷ lệ phần sở hữu	biểu quyết nắm giữ	
Công ty con trực tiếp				
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Tầng 11, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	100,00%	100,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Xuân La	Tầng 4, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	97,00%	97,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Số 50A, ngách 6/6, ngõ 6 phố Đội Nhân, phường Cống Vị, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	51,30%	51,30%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty con gián tiếp				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (thông qua Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát)	Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	94,00%	94,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Công ty liên kết

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

Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			năm giữ	Hoạt động chính
Công ty liên kết trực tiếp				
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	45,00%	45,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty liên kết gián tiếp				
Công ty Cổ phần Thiên Hải (thông qua Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương)	257 Đường 19/4 Phường Xuân An, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận, Việt Nam	21,18%	41,29%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê

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

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

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

- Tài sản và nợ phải trả của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh doanh;
- Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh;

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

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

Sau ngày hợp nhất kinh doanh, nếu Công ty chuyển nhượng và/hoặc giảm tỷ lệ lợi ích trong khoản đầu tư vào đơn vị này, phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần đã được hạch toán trước đây vào vốn chủ sở hữu sẽ được phân bổ dần và ghi nhận vào chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Đầu tư vào công ty liên kết

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

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 03 tháng và cổ phần ưu đãi cổ tức mà bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Các khoản cho vay

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

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

- (i) Giá gốc chi phí xây dựng dở dang và thành phẩm của các dự án này bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án.
- (ii) Giá gốc chi phí xây dựng dở dang của Biệt thự tại dự án Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble thể hiện chi phí thi công công trình dở dang với giá trị được xác định tương ứng với khối lượng các hạng mục công việc được hoàn thành bởi các đơn vị thầu phụ và được nghiệm thu bởi các bên.

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản 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/thu hồi giá trị của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các khoản trả trước

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

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

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

Trái phiếu phát hành

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

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

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

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

Các khoản dự phòng phải trả

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

Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước liên quan đến một hay nhiều năm tài chính cho dịch vụ cho thuê căn hộ và phí dịch vụ quản lý tòa nhà chưa được cung cấp. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán bất động sản

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

- (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 năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Lãi tiền gửi, lãi cho vay và đầu tư

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

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

Chi phí đi vay

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

Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập tính thuế trong năm. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát - công ty con của Công ty có các khoản lỗ có thể được mang sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong thời hạn 5 năm. Công ty này chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế này do không chắc chắn về lợi nhuận trong tương lai.

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

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	2.627.770.403	18.627.223.140
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	104.196.492.533	106.475.074.948
Các khoản tương đương tiền	-	30.000.000.000
	106.824.262.936	155.102.298.088
Trong đó:		
Số dư tiền và tương đương tiền tại bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	16.420.899.754	47.776.394.114

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ TỚI NGÀY ĐÁO HẠN

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

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



6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

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

- (i) Phản ánh khoản cho vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo kèm theo quyền được chuyển đổi dư nợ gốc và/hoặc tiền lãi cộng dồn (nếu có) thành phần vốn góp của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc theo Hợp đồng số 03/HĐVV/XUANDINH-KINHBAC ngày 20 tháng 5 năm 2020. Mục đích vay vốn: thực hiện, phát triển dự án phù hợp với định hướng phát triển và phù hợp với quy định pháp luật. Lãi suất cho vay trong hạn là 2%/năm đối với khoản vay chuyển đổi thành vốn góp và 8%/năm đối với khoản vay hoặc một phần khoản vay không chuyển đổi thành vốn góp. Giá trị vốn góp chuyển đổi sẽ theo thỏa thuận của các bên tại thời điểm chuyển đổi và được xác định trên cơ sở định giá bởi một đơn vị định giá độc lập tại thời điểm chuyển đổi hoặc theo thỏa thuận thống nhất của hai bên tại thông báo chuyển đổi. Ngày 02 tháng 01 năm 2021, hai bên đã ký phụ lục số 03, sửa đổi một số nội dung như sau: bãi bỏ quy định về việc chuyển đổi khoản vay trong hợp đồng vay, sửa đổi lãi suất vay trong hạn thành 2%/năm áp dụng cho giai đoạn từ ngày bắt đầu khoản vay đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 và 8%/năm áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2021. Ngày 27 tháng 3 năm 2023, hai bên đã ký phụ lục số 05 quy định lại lịch trả nợ, theo đó gia hạn đợt trả nợ cuối cùng đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, là lần gia hạn thứ 04 đối với khoản vay này. Ngày 01 tháng 7 năm 2023, hai bên đã ký Phụ lục số 06, giảm lãi suất khoản vay xuống 4%/năm đến cuối thời hạn vay.
- (ii) Phản ánh các khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa theo các Hợp đồng số 04/2020/HĐVV ngày 21 tháng 5 năm 2020 với thời hạn 18 tháng từ ngày 22 tháng 5 năm 2020 với lãi suất 12,5%/năm. Công ty đã ký phụ lục số 02 với Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa ngày 01 tháng 10 năm 2021 cho vay thêm một khoản bổ sung với thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày chuyển khoản vay là ngày 28 tháng 10 năm 2021 và gia hạn thời hạn thanh toán khoản vay đến ngày đáo hạn của khoản vay bổ sung. Trong năm 2023, Công ty đã ký phụ lục số 05, 06 với Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa về việc điều chỉnh lãi suất khoản vay. Theo đó, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2023, lãi suất của khoản vay được thay đổi thành

8%/năm và từ ngày 01 tháng 07 năm 2023, lãi suất của khoản vay được thay đổi thành 4%/năm đến cuối thời hạn vay. Đồng thời, Công ty đã ký phụ lục số 04 với Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa gia hạn thời hạn khoản vay lần thứ 3, đến ngày 31 tháng 12 năm 2024.

- (iii) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La - công ty con của Công ty với Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt theo hợp đồng số 01/2022/HĐV/XL-ĐV ngày 10 tháng 3 năm 2022 kèm phụ lục số 01 gia hạn hợp đồng số 01/2022/HĐV/XL-ĐV ngày 10 tháng 3 năm 2023 và hợp đồng số 02/2022/HĐV/XL-ĐV ngày 13 tháng 10 năm 2022 kèm phụ lục số 02 gia hạn hợp đồng ngày 13 tháng 10 năm 2023 với hạn mức cho vay lần lượt là 338.800.000.000 VND và 171.000.000.000 VND. Lãi suất vay trong hạn là 4% - 10%/năm với thời hạn cho vay 12 tháng. Nợ gốc được thanh toán cùng lãi vay khi đáo hạn hợp đồng.
- (iv) Phản ánh các khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ - bên liên quan của Công ty theo các Hợp đồng số 05/2020/HĐVV ngày 21 tháng 5 năm 2020 với thời hạn 18 tháng từ ngày 22 tháng 5 năm 2020 với lãi suất 12,5%/năm. Công ty đã ký phụ lục số 02 với Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ ngày 01 tháng 10 năm 2021 cho vay thêm một khoản bổ sung với thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày chuyển khoản vay là ngày 01 tháng 10 năm 2021 và gia hạn thời hạn thanh toán khoản vay đến ngày đáo hạn của khoản vay bổ sung. Trong năm 2023, Công ty đã ký phụ lục số 05, 06 với Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ về việc điều chỉnh lãi suất khoản vay. Theo đó, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2023, lãi suất của khoản vay được thay đổi thành 8%/năm và từ ngày 01 tháng 07 năm 2023, lãi suất của khoản vay được thay đổi thành 4%/năm đến cuối thời hạn vay. Đồng thời, Công ty đã ký phụ lục số 04 với Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ gia hạn thời hạn khoản vay lần thứ 3, đến ngày 31 tháng 12 năm 2024.
- (v) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo tại Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô ("Thuận Phú Lăng Cô") theo Hợp đồng vay vốn số 01.2023/HĐVV/SAD-TPLC ngày 24 tháng 3 năm 2023 nhằm mục đích phục vụ hoạt động kinh doanh của Bên vay. Khoản cho vay có kỳ hạn 12 tháng bắt đầu từ ngày vay đầu tiên với lãi suất 8%/năm.
- (vi) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty với Công ty TNHH Kinh doanh & Dịch vụ Hòn Ngọc Việt theo hợp đồng số 01/2023/HĐVV/XĐ-HNV ngày 24 tháng 3 năm 2023 với hạn mức tối đa là 200.000.000.000 VND và Phụ lục số 01 về việc sửa đổi lãi suất khoản vay, thời hạn 12 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư. Lãi suất vay trong hạn là 8%/năm, được điều chỉnh thành 4%/năm kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2023 theo Phụ lục số 01. Nợ gốc được thanh toán trước hoặc tại ngày đáo hạn. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh đã thu hồi được toàn bộ khoản phải thu về cho vay này.
- (vii) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT theo Hợp đồng số 01/HĐĐT/XĐ-DAT ngày 24 tháng 3 năm 2021 hạn mức tối đa là 3.300.000.000.000 VND và Phụ lục số 02 về việc sửa đổi lãi suất khoản vay. Khoản vay cho mục đích được các bên thỏa thuận phù hợp với quy định của pháp luật. Lãi suất vay trong hạn là 17,5%/năm và được điều chỉnh thành 15%/năm kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2023 với thời hạn vay quy định theo từng nhóm vay, nhưng không vượt quá 5 năm từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên của nhóm vay. Nợ gốc được thanh toán trước hoặc tại ngày đáo hạn nhóm vay; hoặc được bù trừ nghĩa vụ thực hiện quyền mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT hoặc quyền mua toàn bộ phần vốn góp vào Công ty TNHH Đầu tư Big Gain của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT. Ngày 11 tháng 12 năm 2023, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con Công ty đã ký Thỏa thuận gia hạn thời hạn khoản vay với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT. Theo đó, thời hạn của khoản vay được gia hạn đến ngày 29 tháng 03 năm 2026.

Như trình bày tại Thuyết minh số 24, toàn bộ quyền thu nợ, quyền mua cổ phần và quyền mua phần vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - công ty con của Công ty phát sinh từ hợp đồng cho vay với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu phát hành của công ty con này.

9. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu về thu hộ tiền bán căn hộ (i)	1.437.044.378.957	11.219.262.470
Lãi tiền gửi, lãi cho vay, lãi trái phiếu dự thu	555.576.847.136	779.689.792.379
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế xây dựng Green House (ii)	189.022.544.287	199.072.544.287
Ông Đỗ Văn Trung	80.640.604.795	467.930.000.000
- Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (iii)	76.880.000.000	458.800.000.000
- Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (iv)	3.760.604.795	9.130.000.000
Phải thu về hợp đồng góp vốn đầu tư (v)	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	-	450.000.000.000
- Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (iii)	-	450.000.000.000
Khác	10.956.643.554	114.934.175.499
	2.303.241.018.729	2.052.845.774.635
b. Dài hạn		
Phải thu hợp đồng hợp tác đầu tư (vi)	411.400.000.000	400.000.000.000
	411.400.000.000	400.000.000.000
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	109.114.222.003	1.151.456.607.908
Phải thu dài hạn khác các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	-	400.000.000.000

- (i) Phản ánh khoản phải thu Công ty Cổ phần KSHomes Plus, Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance, Công ty Cổ phần KSHomes Premier, Công ty Cổ phần Công nghệ UmeeHomes Plus, Công ty Cổ phần KS Group và Công ty cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn về tiền nhận nợ thay cho cá nhân đã ký hợp đồng mua bán căn hộ với các công ty con của Công ty theo các biên bản nhận nợ và xác nhận nghĩa vụ thanh toán trong năm 2023. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, các khoản phải thu này đã được thu hồi theo đúng tiến độ thanh toán.
- (ii) Phản ánh khoản tiền khách hàng đặt cọc mua căn hộ tại dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La - công ty con của Công ty thông qua Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế xây dựng Green House theo biên bản đối chiếu ngày 31 tháng 12 năm 2023.
- (iii) Thể hiện các khoản đặt cọc mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ và Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản AMG.

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

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

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

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

- (iv) Thể hiện khoản lãi phải thu do chậm chuyển nhượng cổ phần từ Ông Đỗ Văn Trung. Theo điều khoản hợp đồng, lãi chậm chuyển nhượng cổ phần được áp dụng với lãi suất 10%/năm tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày hoàn thành chuyển nhượng. Theo Thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc số 3108/2023/TTCD/SSH-ĐVT ngày 31 tháng 8 năm 2023, khoản tiền lãi sẽ được tính đến ngày ông Đỗ Văn Trung hoàn trả toàn bộ tiền đặt cọc cho Công ty và ông Đỗ Văn Trung phải thanh toán toàn bộ tiền lãi cho Công ty trước ngày 31 tháng 12 năm 2024.
- (v) Phản ánh khoản tiền đặt cọc Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty chuyển cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Lộc Phát theo Hợp đồng nguyên tắc số 07/HĐNT/SAD-XLP ngày 24 tháng 6 năm 2021 để cùng hợp tác đầu tư xây dựng và phát triển Dự án Khu dân cư mới và chợ kết hợp thương mại thuộc địa giới hành chính phường Quảng Thọ, Thành phố Sầm Sơn và xã Quảng Tâm, Thành phố Thanh Hóa.
- (vi) Phản ánh số tiền Hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - các công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô ngày 24 tháng 3 năm 2023 và ngày 25 tháng 8 năm 2023 với thời hạn 36 tháng kể từ ngày hợp đồng để phát triển Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng, sân golf Lăng Cô.

10. NỢ XẤU

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

11. HÀNG TỒN KHO

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

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

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

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, các tài sản thuộc dự án Sunshine Garden và Sunshine Palace được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, các tài sản thuộc dự án Sunshine Center với giá gốc là 82.469.590.864 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 82.469.590.864 VND) được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (bên liên quan của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - Công ty con của Công ty), tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

- (i) Chi phí hỗ trợ lãi suất, chi phí hoa hồng đại lý, thưởng bán hàng, tư vấn và môi giới bất động sản được Công ty ghi nhận cho các hợp đồng bán hàng tại các dự án. Theo hợp đồng thỏa thuận giữa các bên, chi phí này chỉ thực phát sinh khi giao dịch mua bán thành công. Các chi phí này được phân bổ vào chi phí bán hàng tương ứng với các căn hộ được bàn giao cho khách hàng.
- (ii) Chi phí liên quan đến trái phiếu phản ánh các khoản phí quản lý tài sản đảm bảo, phí đại diện người sở hữu trái phiếu và phí lưu ký đã trả Công ty cổ phần Chứng khoán Smartmind (trước đây là Công ty cổ phần chứng khoán KS); liên quan tới các gói trái phiếu đã phát hành tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty.

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 5.598.179.091 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 4.951.462.727 VND).

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

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

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

15. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có các khoản thế chấp như sau để đảm bảo cho khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (bên liên quan của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - Công ty con của Công ty) tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh:

- Công ty mẹ đã thế chấp bất động sản đầu tư tại Dự án Sunshine Center với nguyên giá và giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 lần lượt là 28.752.595.506 VND và 0 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 28.752.595.506 VND và 0 VND);
- Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty đã ký thỏa thuận ba bên với Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam và Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh về việc thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng quản lý khai thác và kinh doanh bất động sản đã ký kết giữa Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương và Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam tại Dự án Sunshine Garden và Sunshine Palace để đảm bảo cho khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm các bất động sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê với giá trị là 486.597.301.905 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 486.542.670.087 VND).

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

Đơn vị: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine City tại Bắc Từ Liêm, Hà Nội	539.249.314.224	46.477.170.653	492.772.143.571	32.145.762.517	1.712.291.159	30.433.471.358
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Garden tại Hai Bà Trưng, Hà Nội	458.861.746.749	380.278.201.321	78.583.545.428	458.861.746.749	378.680.292.715	80.181.454.034
Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào tại Phú Thượng, Tây Hồ, Hà Nội	66.088.046.682	12.260.954.717	53.827.091.965	66.088.046.682	10.474.881.669	55.613.165.013
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Palace tại Hai Bà Trưng, Hà Nội	79.169.595.764	79.169.595.764	-	79.169.595.764	79.169.595.764	-
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center tại Nam Từ Liêm, Hà Nội	28.752.595.506	28.752.595.506	-	28.752.595.506	28.752.595.506	-
	1.172.121.298.925	546.938.517.961	625.182.780.964	665.017.747.218	498.789.656.813	166.228.090.405

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

- (i) Phản ánh giá trị phần diện tích riêng thuộc sở hữu của chủ đầu tư gồm diện tích văn phòng, sàn thương mại chưa hoàn thiện và các tài sản liên quan tại dự án Sunshine Center. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và 31 tháng 12 năm 2022, các tài sản này đang được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (bên liên quan của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - Công ty con của Công ty) tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

- (i) Theo Nghị quyết số 509/2023/NQ-HĐQT ngày 05 tháng 9 năm 2023, Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty quyết định thông qua việc nhận chuyển nhượng 5.556.500 cổ phần (tương ứng 2,16% vốn góp) tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô từ Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 0509/2023/HĐCN/TPLC/KSF-AD ngày 05 tháng 9 năm 2023 giữa Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương và Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance. Ngày 15 tháng 9 năm 2023, Công ty con này đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 2,16% vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô với giá mua là 390.000.000.000 VND.

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

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

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn tại Dự án Sunshine City bao gồm 252.717.582.390 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 738.274.844.919 VND) là giá trị khoản nhận ứng trước từ Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng APAC. Giá trị khoản ứng trước này gồm: 95% giá trị mua căn hộ theo Hợp đồng mua bán căn hộ Chung cư số 1910.01/2021/HĐMB/XDC-APAC ngày 19 tháng 10 năm 2021 và 95% giá trị mua diện tích thương mại theo Hợp đồng mua bán diện tích thương mại số 1910.02/2021/HĐMB/XDC-APAC ngày 19 tháng 10 năm 2021 ký với Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng APAC và các phụ lục điều chỉnh.

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

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

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Kinh phí bảo trì tòa nhà (i)	318.436.886.048	292.089.223.785
Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn (ii)	300.000.000.000	300.000.000.000
Phải trả do thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (iii)	235.403.704.598	230.241.519.089
Phải trả tiền đã ứng trước mua căn hộ (iii)	23.667.846.334	230.904.734.738
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Hòn Rơm (v)	13.498.949.641	190.975.848.901
Nhận đặt cọc mua căn hộ (vi)	5.621.184.246	91.087.191.328
Lãi vay phải trả	-	15.757.005.590
Khác	64.174.600.775	70.175.147.261
	960.803.171.642	1.421.230.670.692
b. Dài hạn		
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Hòn Rơm (v)	762.557.145.000	1.010.273.699.555
Khác	-	1.026.644.220
	762.557.145.000	1.011.300.343.775
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	207.540.000	73.201.910.678
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	-	515.544.476.713
(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư phản ánh các khoản kinh phí bảo trì tại Dự án Sunshine Center, Dự án Sunshine City, Dự án Sunshine Garden và Dự án Sunshine Palace. Chi tiết số dư bao gồm:		
- Khoản kinh phí bảo trì thu được từ các căn hộ đã bàn giao cho khách hàng thuộc các dự án trên. Kinh phí bảo trì được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.		
- Lãi nhận được khi mở tài khoản ngân hàng theo dõi phần kinh phí bảo trì mà Công ty đã thu được từ khách hàng mua căn hộ tại các dự án này.		
- Khoản kinh phí bảo trì cho diện tích Công ty giữ lại sử dụng, cần nộp cho Ban Quản trị nhà chung cư tại các dự án. Số dư kinh phí bảo trì này được xác định bằng 2% giá trị diện tích cho thuê được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất (giá trị không bao gồm thuế giá trị gia tăng) tại từng dự án.		
Các khoản này sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà sau khi Ban Quản trị này được thành lập.		
(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư phản ánh 2 khoản nhận đặt cọc với cùng số tiền là 150.000.000.000 VND tại Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty nhận từ Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động Sản S-Việt Nam (bên liên quan của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty) theo hợp đồng thực hiện độc quyền môi giới cho dự án Sunshine Center, Dự án Sunshine Garden và Sunshine Palace.		

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

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

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

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

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

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

24. VAY

a. Vay ngắn hạn

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

- (i) Phản ánh khoản vay không có tài sản đảm bảo của Công ty TNHH Đầu tư nhà Hưng Thịnh Phát - công ty con của Công ty với Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Bắc Việt mục đích bổ sung hoạt động sản xuất kinh doanh theo Khế ước vay vốn số 2411/2023/HĐVV ngày 24 tháng 11 năm 2023 và Khế ước vay vốn số 2711/2023/HĐVV ngày 28 tháng 11 năm 2023 thuộc Hợp đồng vay vốn số 2411/2023/HĐV/BV-HTP ngày 24 tháng 11 năm 2023. Thời hạn khoản vay là 12 tháng từ ngày chuyển tiền vay đầu tiên. Lãi suất khoản vay là 13%/năm cố định trong 12 tháng. Lãi của khoản vay được trả cùng khoản vay khi hết hạn hợp đồng vay.
- (ii) Phản ánh khoản vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần KSInvest theo Hợp đồng vay vốn số 0706/2022/HĐV/KSI-SAD ngày 07 tháng 6 năm 2022. Hạn mức vay là 242.500.000.000 VND với mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh của Công ty. Khoản vay có kỳ hạn 24 tháng đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 theo Phụ lục ngày 31 tháng 12 năm 2022 và chịu lãi suất 12%/năm. Lãi vay và gốc vay được trả một lần khi đáo hạn hoặc theo thỏa thuận khác giữa hai bên (nếu có).

b. Vay dài hạn

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



- (iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư trái phiếu phát hành phản ánh khoản trái phiếu dài hạn do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty phát hành chia làm 03 gói với kỳ hạn và giá trị phát hành khác nhau, đại lý tư vấn phát hành trái phiếu là Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện chương trình dự án đầu tư. Cụ thể, Công ty sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành Trái phiếu để tài trợ và đầu tư vào cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT ("DAT") hoặc phần vốn góp của DAT trong Công ty TNHH Đầu tư Big Gain ("Big Gain"). Trái phiếu có kỳ hạn từ 36 đến 60 tháng. Công ty đã gia hạn một phần gói trái phiếu XDCCH2124001 thêm 24 tháng, tương đương với mệnh giá 912.523.800.000 VND, theo Nghị quyết Người sở hữu Trái phiếu ngày 11 tháng 12 năm 2023. Gốc trái phiếu được hoàn trả vào thời điểm đáo hạn. Lãi suất áp dụng cho kỳ thanh toán lãi đầu tiên là 11%/năm, cho mỗi kỳ thanh toán lãi tiếp theo là tổng của 4,5%/năm và trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cao nhất dành cho khách hàng cá nhân bằng đồng Việt Nam, trả lãi sau/trả lãi cuối kỳ, kỳ hạn 12 tháng (hoặc tương đương) được công bố tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam. Lãi trái phiếu được trả định kỳ mỗi 12 tháng.

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

- Toàn bộ quyền thu nợ, quyền mua cổ phần và quyền mua phần vốn góp của Công ty phát sinh từ hợp đồng cho vay và đầu tư số 01/HĐĐT/XĐ-DAT ngày 24 tháng 3 năm 2021 và phụ lục đi kèm với DAT (như trình bày tại Thuyết minh số 06);
- Toàn bộ phần vốn góp trị giá 3.840 tỷ VND của DAT trong Big Gain;
- Tài sản và quyền tài sản của Big Gain tại Dự án Sunshine Diamond River (khu nhà ở cao tầng Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, không bao gồm (i) phần xây dựng, phát triển và kinh doanh các khối nhà có tên gọi B, C và (ii) các công trình thuộc về hạ tầng cơ sở của phần xây dựng, phát triển và kinh doanh các khối nhà có tên gọi B, C), triển khai cùng chủ đầu tư hiện tại Dự án là Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt.

Thông tin chi tiết về khoản trái phiếu phát hành tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn
Gói 1						
<i>Trái phiếu phát hành theo mệnh giá</i>	1.000.000.000.000	11,7%	3 năm, được gia hạn một phần thành 5 năm	1.000.000.000.000	10,03%	3 năm
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>	(155.109.487)			(821.167.883)		
	999.844.890.513			999.178.832.117		
Gói 2						
<i>Trái phiếu phát hành theo mệnh giá</i>	1.100.000.000.000	11,7%	4 năm	1.100.000.000.000	10,03%	4 năm
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>	(698.699.520)			(1.248.323.065)		
	1.099.301.300.480			1.098.751.676.935		

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn
Gói 3						
<i>Trái phiếu phát hành theo mệnh giá</i>	1.200.000.000.000	11,7%	5 năm	1.200.000.000.000	10,03%	5 năm
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>	(1.106.681.269)			(1.586.418.400)		
	1.198.893.318.731			1.198.413.581.600		
Tổng cộng	3.298.039.509.724			3.296.344.090.652		

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

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

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (i)	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	2.500.000.000.000	-	(791.955.590.152)	863.794.699.897	19.501.069.753	2.591.340.179.498
Tăng vốn trong năm	1.250.000.000.000	(320.509.091)	-	-	-	1.249.679.490.909
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	310.824.382.680	18.436.225.883	329.260.608.563
Tăng do hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung	-	-	(57.102.437.224)	-	1.207.025.837.709	1.149.923.400.485
Giảm do thoái vốn tại công ty con	-	-	-	-	(49.544.104.247)	(49.544.104.247)
Số dư đầu năm nay	3.750.000.000.000	(320.509.091)	(849.058.027.376)	1.174.619.082.577	1.195.419.029.098	5.270.659.575.208
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	1.161.235.297.082	138.258.501.405	1.299.493.798.487
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	19.628.981.014	-	(749.335.488.162)	(729.706.507.148)
Số dư cuối năm nay	3.750.000.000.000	(320.509.091)	(829.429.046.362)	2.335.854.379.659	584.342.042.341	5.840.446.866.547

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

Cổ phiếu

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

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

Vốn điều lệ

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

	Vốn đã góp			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	%	VND	%
Ông Đỗ Anh Tuấn	2.437.500.000.000	65	2.437.500.000.000	65
Ông Đỗ Văn Trường	225.000.000.000	6	225.000.000.000	6
Cổ đông khác	1.087.500.000.000	29	1.087.500.000.000	29
	3.750.000.000.000	100	3.750.000.000.000	100

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

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

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

28. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	2.869.793.494.785	822.936.210.679
Doanh thu cho thuê diện tích sàn thương mại, căn hộ và tầng hầm	12.011.677.307	11.726.765.612
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	9.562.213.838	18.067.397.013
Doanh thu khác	9.872.989.172	5.620.909.091
	2.901.240.375.102	858.351.282.395
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan chủ yếu (chi tiết tại Thuyết minh số 39)	9.412.715.779	13.934.593.856

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

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

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

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

31. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, đầu tư trái phiếu	744.620.261.295	871.406.483.345
Lãi từ cổ phần ưu đãi cổ tức (i)	156.821.917.809	428.646.574.968
Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (ii)	56.241.635.617	90.880.000.000
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	-	64.263.760.678
Lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	43.202.260.272
Lãi từ chuyển nhượng hợp đồng góp vốn đầu tư	-	39.733.270.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	3.257.645	28.780.961
	957.687.072.366	1.538.161.130.224

Trong đó:

Doanh thu tài chính với các bên liên quan chủ yếu (chi tiết tại Thuyết minh số 39)	297.418.622.741	760.626.538.234
--	------------------------	------------------------

- (i) Phản ánh khoản lãi phát sinh từ các khoản cổ phần ưu đãi cổ tức ký giữa Công ty Cổ phần Sunshine AM - công ty con của Công ty (tính đến ngày 24 tháng 3 năm 2023) với các bên liên quan. Chi tiết về số dư cổ tức và lãi suất trình bày tại Thuyết minh số 06.
- (ii) Phản ánh khoản lãi do chậm chuyển nhượng cổ phần từ Ông Đỗ Văn Trung và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine. Theo điều khoản hợp đồng, lãi chậm chuyển nhượng cổ phần được áp dụng với lãi suất 10%/năm tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày hoàn thành chuyển nhượng.

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

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

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

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

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

34. THU NHẬP KHÁC

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

35. CHI PHÍ KHÁC

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

36. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	330.382.139.962	106.771.866.941
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	330.382.139.962	106.771.866.941

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

37. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 do Đại hội đồng Cổ đông Công ty chưa quyết định tỷ lệ trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2023. Nếu Công ty trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, chỉ tiêu "Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông" có thể điều chỉnh giảm, dẫn đến việc "Lãi cơ bản trên cổ phiếu" giảm tương ứng.

38. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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

Công ty mẹ và các công ty con (bao gồm: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh và Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương) đã ký kết các hợp đồng tổng thầu thiết kế, tư vấn và thi công xây dựng công trình cho Dự án Sunshine Center, Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long, Dự án Sunshine City, Dự án Sunshine Palace và Sunshine Garden nhưng chưa thực hiện với tổng số tiền cam kết theo hợp đồng và các phụ lục kèm theo còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 lần lượt là khoảng 39 tỷ VND, 12 tỷ VND, 323 tỷ VND và 121 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 42 tỷ VND, 921 tỷ, 347 tỷ VND và 120 tỷ VND).

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh, Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương và Công ty Cổ phần Xây dựng Xuân La - các công ty con của Công ty đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ tại các dự án Sunshine Sunshine City, Sunshine Palace và Sunshine Garden, Sunshine Capital Tây Thăng Long với một số ngân hàng thương mại cho các khách mua căn hộ này vay. Theo các thỏa thuận này, Công ty sẽ hỗ trợ một phần lãi suất của các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi các thỏa thuận. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, giá trị chưa thực hiện của các cam kết hỗ trợ lãi suất cho khách hàng lần lượt là khoảng 0 VND, 0 VND và 4,3 tỷ VND. (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 1,2 tỷ VND, 1,5 tỷ VND và 17,5 tỷ VND).



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

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

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S-Homes
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uniclound
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart
Công ty Cổ phần Sunshine Cab
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang

Công ty TNHH Cafe's Plus

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

Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa

Công ty Cổ phần KS Group
Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind
(trước là Công ty Cổ phần Chứng khoán KS)
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear

Công ty Cổ phần S-Decoro
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland

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 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 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 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
(Không còn là bên liên quan từ ngày 06 tháng 6 năm 2023)
Công ty liên kết trực tiếp
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
(Không còn là bên liên quan từ ngày 08 tháng 3 năm 2023)
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
(Không còn là bên liên quan từ ngày 24 tháng 8 năm 2023)
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
(Không còn là bên liên quan từ ngày 28 tháng 12 năm 2023)
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

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

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng
Công ty Cổ phần Xây dựng V-pro

Ông Bùi Văn Tư
Công ty Cổ phần Marina 3
Công ty Cổ phần Marina 2
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance

Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tài Phát

Công ty Cổ phần KSInvest

Công ty Cổ phần Sunshine AM

Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland

Ngân hàng TMCP Kiên Long
Công ty Cổ phần Đầu Tư Công Nghệ Unicloud

Mối quan hệ

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
(Không còn là bên liên quan từ ngày 08 tháng 3 năm 2023)
Phó Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 08 tháng 03 năm 2023)
Công ty cùng cổ đông góp vốn
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty cùng cổ đông góp vốn
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
(Không còn là bên liên quan từ ngày 20 tháng 5 năm 2023)
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
(Không còn là bên liên quan từ ngày 05 tháng 7 năm 2023)
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
(Không còn là bên liên quan từ ngày 08 tháng 3 năm 2023)
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
(Không còn là công ty con từ ngày 24 tháng 03 năm 2023)
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
(Không còn là công ty liên kết từ ngày 24 tháng 03 năm 2023)
Bên liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

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

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

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Trả gốc vay		21.209.866.548	21.600.000.000
Công ty Cổ phần KSIInvest	Trả gốc vay	21.209.866.548	21.600.000.000
Mở hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn		-	212.700.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long	Mở hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn	-	212.700.000.000
Tất toán hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn		30.000.000.000	528.700.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long	Tất toán hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn	30.000.000.000	528.700.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính (Thuyết minh số 31)		297.418.622.741	760.626.538.234
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Lãi từ cổ phần ưu đãi cổ tức, lãi cho vay	119.207.283.836	297.392.232.877
Công ty cổ phần Sunshine Cab	Lãi từ cổ phần ưu đãi cổ tức	38.958.904.110	106.487.670.861
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business	Lãi từ cổ phần ưu đãi cổ tức	38.958.904.110	106.487.670.861
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	Lãi cho vay	32.701.025.753	89.447.499.999
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi cho vay	22.983.815.891	48.500.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	22.191.780.822	45.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Lãi cho vay và hợp tác đầu tư	15.780.821.918	43.483.383.559
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Lãi cho vay	2.871.086.301	11.192.294.049
Công ty Cổ phần Xây dựng V-pro	Lãi cho vay	2.034.246.575	5.560.273.974
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Lãi cho vay	848.958.904	580.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Lãi cho vay	646.027.397	4.767.682.190
Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ Tài Phát	Lãi cho vay	235.767.124	1.727.829.864
Chi phí tài chính (Thuyết minh số 34)		87.207.212.262	696.443.465.155
Công ty Cổ phần KS Group	Chi phí liên quan trái phiếu đã phát hành	36.001.643.835	464.996.100.223
Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind (trước là Công ty Cổ phần Chứng khoán KS)	Chi phí liên quan trái phiếu đã phát hành	14.714.434.876	97.210.195.194
Công ty Cổ phần KS Invest	Chi phí lãi vay	24.283.946.714	15.255.057.535
Công ty Cổ phần Marina 3	Chi phí lãi hợp đồng hợp tác đầu tư	11.194.775.568	12.964.504.110
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	Chi phí phải trả liên quan đến trái phiếu	589.043.050	102.093.131.929
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tài Phát	Chi phí lãi vay	423.368.219	2.676.772.054
Công ty Cổ phần Marina 2	Chi phí lãi hợp đồng hợp tác đầu tư	-	1.049.945.205
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc	Chi phí lãi vay	-	197.758.905
Nhận chuyển nhượng cổ phần		450.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Nhận chuyển nhượng cổ phần	450.000.000.000	-

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

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



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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

<u>Bên liên quan</u>	<u>Nội dung nghiệp vụ</u>	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 09)		109.114.222.003	1.151.456.607.508
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu về thu hộ tiền mua căn hộ	72.455.267.050	-
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	Lãi dự thu từ cho vay	-	-
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi dự thu từ cho vay	22.983.815.891	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải thu từ chi hộ	6.163.895.666	525.361.946
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu về thu hộ tiền mua căn hộ	4.235.768.840	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn xây dựng SCG	Phải thu từ hợp đồng bù trừ công nợ ba bên	2.222.220.915	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu từ chi hộ	868.265.742	Công ty con từ ngày 29/4/2022
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Phải thu từ chi hộ	184.987.899	106.736.710
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải thu từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	-	450.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Lãi dự thu từ cổ phần ưu đãi cổ tức	Không còn là bên liên quan	407.612.931.507
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	Phải thu tiền khách hàng đặt cọc mua căn hộ và phải thu theo biên bản nhận nợ	Không còn là bên liên quan	112.701.366.836
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Lãi dự thu từ cổ phần ưu đãi cổ tức	-	63.150.684.560
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business	Lãi dự thu từ cổ phần ưu đãi cổ tức	-	54.825.479.450
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu lợi nhuận được chia từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh, lãi cho vay	Không còn là bên liên quan	21.261.860.268
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Lãi dự thu từ cho vay	-	15.872.645.501
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Lãi dự thu từ cho vay và phải thu theo biên bản nhận nợ thay chủ sở hữu các căn hộ	-	13.304.032.550
Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ Tài Phát	Lãi dự thu từ cho vay	Không còn là bên liên quan	7.956.164.385
Công ty Cổ phần Xây dựng V-pro	Lãi dự thu từ cho vay	Không còn là bên liên quan	3.041.261.507
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Lãi dự thu từ cho vay	Không còn là bên liên quan	580.000.000
Công ty cổ phần Marina 2	Lãi dự thu từ cho vay	-	518.082.288
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 09)		-	400.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu góp vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	400.000.000.000

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

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

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



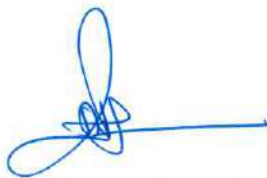
40. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

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

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

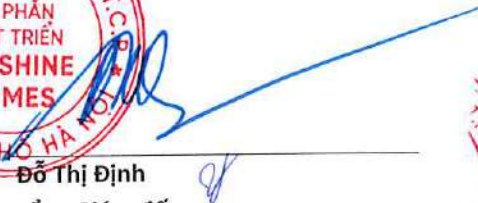
Theo Nghị quyết số 01/2024/NQ-HĐQT ngày 06 tháng 02 năm 2024, Hội đồng Quản trị quyết định thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Thiên Hải từ Ông Nguyễn Trọng Nhân. Theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 02/2024/HĐCNCP/TH/NTN-SAD ngày 07 tháng 02 năm 2024 giữa Công ty và Ông Nguyễn Trọng Nhân, các bên đã thống nhất về việc Công ty nhận chuyển nhượng 1,71% vốn góp của Ông Nguyễn Trọng Nhân tại Công ty Cổ phần Thiên Hải. Ngày 07 tháng 02 năm 2024, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 1,71% vốn góp tại Công ty Cổ phần Thiên Hải với giá mua là 50.000.000.000 VND.



Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2024

