

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

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	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	10 - 33



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho 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 Thành viên và Ban Tổng Giám đốc Công ty 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 có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho 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. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2024

Số: 0667 /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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 20 tháng 3 năm 2024, từ trang 05 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho 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.



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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

MẪU SỐ B 01-DN

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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		354.960.351.851	1.266.288.923.132
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	9.809.776.579	85.392.386.403
1. Tiền	111		9.809.776.579	55.392.386.403
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	30.000.000.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		134.746.843.823	975.318.073.908
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	42.242.938.767	46.104.270.168
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	5.623.890.595	6.061.267.042
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	5.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	86.880.014.461	918.152.536.698
III. Hàng tồn kho	140		209.377.079.602	203.285.297.511
1. Hàng tồn kho	141	8	209.377.079.602	203.285.297.511
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.026.651.847	2.293.165.310
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	984.012.104	1.486.849.190
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17	42.639.743	806.316.120
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.353.032.586.960	3.907.181.079.920
I. Tài sản cố định	220		43.514.027.815	60.647.928.565
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	35.415.867.827	52.349.768.573
- Nguyên giá	222		77.158.723.128	89.679.673.128
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(41.742.855.301)	(37.329.904.555)
2. Tài sản cố định vô hình	227	11	8.098.159.988	8.298.159.992
- Nguyên giá	228		8.698.160.000	8.698.160.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(600.000.012)	(400.000.008)
II. Bất động sản đầu tư	230	12	53.827.091.965	55.613.165.013
- Nguyên giá	231		94.840.642.188	94.840.642.188
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(41.013.550.223)	(39.227.477.175)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		122.027.286.479	118.070.933.807
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	122.027.286.479	118.070.933.807
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	14	4.133.664.180.701	3.672.308.363.386
1. Đầu tư vào công ty con	251		3.684.525.000.000	3.684.525.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		450.000.000.000	-
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(860.819.299)	(12.216.636.614)
V. Tài sản dài hạn khác	260		-	540.689.149
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	9	-	540.689.149
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		4.707.992.938.811	5.173.470.003.052

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

MẪU SỐ B 01-DN

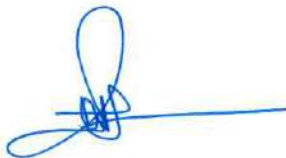
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (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		267.314.886.787	763.471.028.863
I. Nợ ngắn hạn	310		263.507.960.464	759.356.802.049
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	29.584.629.242	53.198.114.891
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	8.304.611.341	4.576.419.988
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	14.936.516.925	51.984.708.648
4. Phải trả người lao động	314		10.535.026.598	9.513.346.626
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	29.587.067.304	47.787.598.792
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	518.023.000
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	170.560.109.054	173.603.590.104
8. Vay ngắn hạn	320	20	-	418.175.000.000
II. Nợ dài hạn	330		3.806.926.323	4.114.226.814
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	18	3.475.591.776	3.522.713.267
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	260.179.000
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342		331.334.547	331.334.547
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.440.678.052.024	4.409.998.974.189
I. Vốn chủ sở hữu	410	21	4.440.678.052.024	4.409.998.974.189
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.750.000.000.000	3.750.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(320.509.091)	(320.509.091)
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		690.998.561.115	660.319.483.280
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		660.319.483.280	597.577.762.506
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		30.679.077.835	62.741.720.774
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		4.707.992.938.811	5.173.470.003.052



Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu

Nguyễn Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2024

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

MẪU SỐ B 02-DN

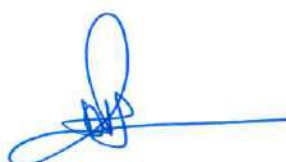
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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	23	96.024.485.316	326.369.324.230
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		96.024.485.316	326.369.324.230
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	24	88.223.609.885	226.296.516.533
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		7.800.875.431	100.072.807.697
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	56.817.349.151	195.286.686.308
6. Chi phí tài chính	22	27	2.001.739.930	36.495.960.994
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		13.187.304.794	23.794.707.809
7. Chi phí bán hàng	25	28	-	41.769.953.975
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	18.277.308.237	53.224.782.373
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		44.339.176.415	163.868.796.663
10. Thu nhập khác	31		1.893.374.909	1.213.742.163
11. Chi phí khác	32	29	5.326.952.982	69.733.312.610
12. (Lỗ) khác (40=31-32)	40		(3.433.578.073)	(68.519.570.447)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		40.905.598.342	95.349.226.216
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	30	10.226.520.507	32.607.505.442
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		30.679.077.835	62.741.720.774



Đỗ Ngọc Anh
 Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan
 Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
 Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2024

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

MẪU SỐ B 03-DN

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	40.905.598.342	95.349.226.216
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	8.279.866.759	8.998.442.760
Các khoản dự phòng	03	(11.355.817.315)	12.319.602.469
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(57.077.055.748)	(195.257.953.878)
Chi phí lãi vay	06	13.187.304.794	23.794.707.809
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(6.060.103.168)	(54.795.974.624)
Thay đổi các khoản phải thu	09	412.603.864.010	135.329.202.750
Thay đổi hàng tồn kho	10	(6.091.782.091)	90.380.846.789
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(52.920.098.128)	(380.551.103.438)
Thay đổi chi phí trả trước	12	1.043.526.235	13.791.804.005
Tiền lãi vay đã trả	14	(29.002.150.685)	(8.401.144.110)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(31.702.462.342)	(39.321.554.801)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	287.870.793.831	(243.567.923.429)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(26.165.621.236)	(32.633.600.828)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	13.636.363.636	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(121.923.130.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	5.000.000.000	209.826.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(1.830.075.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	-	600.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	62.250.853.945	186.063.844.289
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	54.721.596.345	(988.741.886.539)

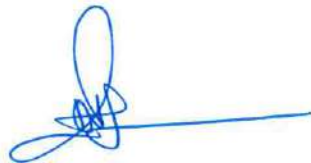
Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)


Cho 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	-	1.073.475.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(418.175.000.000)	(1.092.800.000.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	(418.175.000.000)	1.230.354.490.909
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	(75.582.609.824)	(1.955.319.059)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	85.392.386.403	87.347.705.462
Tiền cuối năm (70=50+60)	70	<u>9.809.776.579</u>	<u>85.392.386.403</u>



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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

MẪU SỐ B 09-DN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 150 người (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 179 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Công ty hoạt động trong ngành bất động sản.

Hoạt động chính của Công ty là phát triển và kinh doanh bất động sản dự án Sunshine Center tại số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội; kinh doanh bất động sản Biệt thự tại Dự án "Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble" tại thôn Thọ Đa, xã Kim Nỗ, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội; kinh doanh cho thuê nhà biệt thự Vườn Đào tại Ô số 23, lô D3A.3, khu đấu giá 18.6 ha, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội; cho thuê xe có động cơ và hoạt động tư vấn quản lý.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

- 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

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

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

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính riêng 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 RIÊNG VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

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

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng này nên đọc báo cáo cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 để thu thập các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm.

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 riêng:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt 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.

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 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.

2500-
G TY
HH
TOÁN
DITTI
NAM
4 - TP V

7
N
P
T
S
D

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên kết

Đầu tư vào công ty con

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

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.

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

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

Công ty hạch toán hàng tồn kho theo phương pháp kê khai thường xuyên. Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc chi phí xây dựng dở dang của Dự án Sunshine Center bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án. Giá gốc chi phí xây dựng dở dang của Biệt thự tại dự án Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble là 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 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.

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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	10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	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.

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

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

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc 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
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
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

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

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

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	35 - 45
Bất động sản đầu tư 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 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 hỗ trợ lãi suất và chi phí thẻ hội viên golf và các khoản chi phí trả trước khác.

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

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

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

Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác

định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc năm tài chính.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản Công ty là chủ đầu tư Dự án Sunshine Center 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 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; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Lãi từ các khoản đầu tư và lãi tiền gửi

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

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

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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 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 riêng và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho 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 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	334.377.229	7.284.462.720
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.475.399.350	48.107.923.683
Các khoản tương đương tiền	-	30.000.000.000
	9.809.776.579	85.392.386.403
Trong đó:		
Số dư tiền và tương đương tiền tại bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	869.832.795	35.275.665.728

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu khách hàng mua căn hộ Dự án Sunshine Center	42.211.759.448	42.433.455.664
Khác	31.179.319	3.670.814.504
	42.242.938.767	46.104.270.168

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần THH Decor	2.829.396.548	2.829.396.548
Công ty Cổ phần BZ Việt Nam	530.850.000	530.850.000
Khác	2.263.644.047	2.701.020.494
	5.623.890.595	6.061.267.042

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ông Đỗ Văn Trung	80.640.604.795	467.930.000.000
- Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)	76.880.000.000	458.800.000.000
- Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (ii)	3.760.604.795	9.130.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	-	450.000.000.000
- Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)	-	450.000.000.000
Khác	6.239.409.666	222.536.698
	86.880.014.461	918.152.536.698
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	6.163.895.666	450.000.000.000

- (i) 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 riêng 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 nói trên.

- (ii) 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 2022 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.

8. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí xây dựng dở dang Biệt thự tại Dự án “Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble”	126.907.488.738	120.815.706.647
Chi phí xây dựng dở dang dự án Sunshine Center (i)	82.469.590.864	82.469.590.864
	209.377.079.602	203.285.297.511

- (i) Thể hiện chi phí xây dựng dở dang các căn hộ tại dự án Sunshine Center. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, các tài sản này 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.

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	594.063.252	594.063.252
Khác	389.948.852	892.785.938
	984.012.104	1.486.849.190
b. Dài hạn		
Chi phí thẻ hội viên golf	-	540.689.149
	-	540.689.149

- (i) Chi phí hỗ trợ lãi suất được Công ty ghi nhận cho các hợp đồng bán hàng tại dự án Sunshine Center. Theo hợp đồng 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 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo doanh thu ghi nhận tương ứng.

10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	25.906.277.674	63.610.895.454	162.500.000	89.679.673.128
Tăng do mua sắm	-	2.736.550.000	-	2.736.550.000
Thanh lý, nhượng bán	-	(15.257.500.000)	-	(15.257.500.000)
Số dư cuối năm	25.906.277.674	51.089.945.454	162.500.000	77.158.723.128
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	2.405.638.401	34.761.766.154	162.500.000	37.329.904.555
Khấu hao trong năm	740.179.368	5.553.614.339	-	6.293.793.707
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.880.842.961)	-	(1.880.842.961)
Số dư cuối năm	3.145.817.769	38.434.537.532	162.500.000	41.742.855.301
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư đầu năm	23.500.639.273	28.849.129.300	-	52.349.768.573
Số dư cuối năm	22.760.459.905	12.655.407.922	-	35.415.867.827

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 216.954.545 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 216.954.545 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 đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022) 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.

11. 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	1.000.000.000	8.698.160.000
Số dư cuối năm	7.698.160.000	1.000.000.000	8.698.160.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	-	400.000.008	400.000.008
Khấu hao trong năm	-	200.000.004	200.000.004
Số dư cuối năm	-	600.000.012	600.000.012
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	7.698.160.000	599.999.992	8.298.159.992
Tại ngày cuối năm	7.698.160.000	399.999.988	8.098.159.988

12. 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	93.007.156.733	1.833.485.455	94.840.642.188
Số dư cuối năm	93.007.156.733	1.833.485.455	94.840.642.188
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	38.109.586.440	1.117.890.735	39.227.477.175
Khấu hao trong năm	1.427.879.136	358.193.912	1.786.073.048
Số dư cuối năm	39.537.465.576	1.476.084.647	41.013.550.223
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	54.897.570.293	715.594.720	55.613.165.013
Tại ngày cuối năm	53.469.691.157	357.400.808	53.827.091.965

Công ty 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: lần lượt là 28.752.595.506 VND và 0 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.

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 28.807.227.324 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 28.752.595.506 VND).

Chi tiết bất động sản đầu tư 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
Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào tại Phú Thượng, Tây Hồ, Hà Nội	66.088.046.682	12.260.954.717	53.827.091.965	66.088.046.682	10.474.881.669	55.613.165.013
Sàn thương mại tầng 1 thuộc Dự án Sunshine Center tại Nam Từ Liêm, Hà Nội	28.752.595.506	28.752.595.506	-	28.752.595.506	28.752.595.506	-
	94.840.642.188	41.013.550.223	53.827.091.965	94.840.642.188	39.227.477.175	55.613.165.013

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 riêng. 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.



13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án Sunshine Center (i)	122.027.286.479	118.070.933.807
	122.027.286.479	118.070.933.807

- (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.

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con				
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	2.454.450.000.000	-	2.454.450.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	756.600.000.000	-	756.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	473.475.000.000	-	473.475.000.000	(12.216.636.614)
	3.684.525.000.000	-	3.684.525.000.000	(12.216.636.614)
Đầu tư vào công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	450.000.000.000	(860.819.299)	-	-
	450.000.000.000	(860.819.299)	-	-

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính.

Tình hình hoạt động của các công ty con và công ty liên kết trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty con		
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
Công ty liên kết		
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Chưa là công ty liên kết

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

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị/Số có khả năng trả nợ VND
Công ty TNHH Tập đoàn thang máy Thiết bị Thăng Long	9.250.900.000	9.250.900.000
Công ty Cổ phần HASKY	8.386.495.689	20.368.400.486
Công ty TNHH Noble (Việt Nam)	6.672.096.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	178.825.580	10.004.832.622
Công ty Cổ phần Phú Thành	-	6.121.901.084
Khác	5.096.311.973	7.452.080.699
	29.584.629.242	53.198.114.891
Trong đó:		
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	336.620.685	221.246.443

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Khách hàng trả tiền trước mua căn hộ tại dự án Sunshine Center	7.992.165.644	4.263.974.291
Khác	312.445.697	312.445.697
	8.304.611.341	4.576.419.988

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

	Số đầu năm	Số phải nộp/phải thu trong năm	Số đã thực nộp/bù trừ trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	42.639.743	-	-	42.639.743
Các loại thuế khác	763.676.377	763.676.377	-	-
	806.316.120	763.676.377	-	42.639.743
b. Các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	18.077.473.679	12.986.947.105	28.855.528.127	2.208.892.657
Thuế thu nhập doanh nghiệp	31.633.760.154	10.226.520.507	31.702.462.342	10.157.818.319
Thuế thu nhập cá nhân	2.273.474.815	9.197.629.330	8.901.298.196	2.569.805.949
Các loại thuế khác	-	1.826.340.706	1.826.340.706	-
	51.984.708.648	34.237.437.648	71.285.629.371	14.936.516.925

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán và giá trị tạm tăng tài sản cố định, bất động sản đầu tư	18.377.052.172	18.459.220.030
Phạt chậm bàn giao ước tính	8.127.937.105	8.127.937.105
Lãi vay phải trả	-	15.814.845.891
Chi phí phải trả khác	3.082.078.027	5.385.595.766
	29.587.067.304	47.787.598.792
b. Dài hạn		
Thuế đất phải trả	3.475.591.776	3.522.713.267
	3.475.591.776	3.522.713.267

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nhận đặt cọc, ký cược, ký quỹ (i)	150.000.000.000	150.000.000.000
Kinh phí bảo trì tòa nhà Sunshine Center (ii)	18.166.583.124	18.881.658.065
Khác	2.393.525.930	4.721.932.039
	170.560.109.054	173.603.590.104

- (i) Phản ánh khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động Sản S-Việt Nam (bên liên quan của Công ty 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.
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư phải trả kinh phí bảo trì tòa nhà Sunshine Center bao gồm:
- Khoản kinh phí bảo trì thu được từ các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Center. 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 Dự án Sunshine Center.
 - Khoản kinh phí bảo trì cho diện tích Công ty giữ lại sử dụng, cần phải nộp cho Ban Quản trị nhà chung cư tại Dự án Sunshine Center. 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 thuộc Dự án Sunshine Center.

Các khoản này sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà sau khi Ban Quản trị này được thành lập.

20. 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
Công ty TNHH Đầu Tư River City 2	418.175.000.000	-	418.175.000.000	-
	418.175.000.000	-	418.175.000.000	-

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	2.500.000.000.000	-	597.577.762.506	3.097.577.762.506
Tăng vốn trong năm	1.250.000.000.000	(320.509.091)	-	1.249.679.490.909
Lợi nhuận trong năm	-	-	62.741.720.774	62.741.720.774
Số dư đầu năm nay	3.750.000.000.000	(320.509.091)	660.319.483.280	4.409.998.974.189
Số dư đầu năm nay	3.750.000.000.000	(320.509.091)	660.319.483.280	4.409.998.974.189
Lợi nhuận trong năm	-	-	30.679.077.835	30.679.077.835
Số dư cuối năm nay	3.750.000.000.000	(320.509.091)	690.998.561.115	4.440.678.052.024

Vốn điều lệ

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

	Số cuối năm		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

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản. Trong 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 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.

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu phí quản lý dự án	87.544.970.185	61.310.388.714
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	444.868.667	1.267.392.433
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản và cho thuê sàn thương mại	-	256.250.633.992
Doanh thu khác	8.034.646.464	7.540.909.091
	96.024.485.316	326.369.324.230
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	88.961.131.800	62.744.631.137

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn phí quản lý dự án	79.586.336.533	55.736.717.013
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	1.649.850.211	2.601.034.573
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản và cho thuê sàn thương mại	-	161.622.113.270
Giá vốn khác	6.987.423.141	6.336.651.677
	88.223.609.885	226.296.516.533

25. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân công	82.968.256.527	85.503.554.916
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.221.662.090	47.862.061.319
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	8.279.866.759	8.998.442.760
Chi phí phát triển bất động sản đã bán	-	73.558.790.684
Chi phí hỗ trợ lãi suất	-	4.144.571.160
Dự phòng bảo hành sản phẩm bất động sản	-	102.965.855
Chi phí khác	3.122.914.837	8.134.193.976
	112.592.700.213	228.304.580.670

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)	56.241.635.617	90.880.000.000
Lãi tiền gửi	575.713.534	4.644.683.878
Lãi từ chuyển nhượng vốn góp	-	60.000.000.000
Lãi từ chuyển nhượng hợp đồng góp vốn đầu tư	-	39.733.270.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	28.732.430
	56.817.349.151	195.286.686.308
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	22.191.780.822	45.000.000.000

- (i) Thể hiện khoản lãi phải thu 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 07.

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	13.187.304.794	23.794.707.809
Lãi sử dụng vốn từ tài khoản kinh phí bảo trì (Hoàn nhập)/Trích lập dự phòng khoản đầu tư	170.252.451 (11.355.817.315)	484.616.571 12.216.636.614
	2.001.739.930	36.495.960.994

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí bán hàng		
Chi phí quà tặng, quảng cáo và thương hiệu	-	26.407.199.694
Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	-	9.908.550.257
Chi phí hỗ trợ lãi suất	-	4.144.571.160
Chi phí thưởng nhân viên môi giới	-	1.309.632.864
	-	41.769.953.975
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	3.381.919.994	29.766.837.903
Chi phí khấu hao	1.292.443.618	2.806.575.119
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.480.029.788	12.517.175.375
Chi phí khác	3.122.914.837	8.134.193.976
	18.277.308.237	53.224.782.373

29. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí phạt vi phạm hành chính, chậm nộp thuế	3.714.026.689	19.714.847.411
Chi phí xóa sổ các khoản phải thu	-	34.310.059.200
Chi phí hỗ trợ lãi suất các căn đã thanh lý	-	13.579.083.961
Khác	1.612.926.293	2.129.322.038
	5.326.952.982	69.733.312.610

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	40.905.598.342	95.349.226.216
<i>Hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	-	22.434.804.504
<i>Hoạt động khác</i>	40.905.598.342	72.914.421.712
Điều chỉnh cho thu nhập tính thuế		
Lãi từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
<i>Cộng: Các khoản chi phí không được trừ</i>	-	29.253.314.525
Lãi từ hoạt động khác		
<i>Cộng: Các khoản chi phí không được trừ</i>	10.227.004.192	38.434.986.469
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành		
<i>Thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản chịu thuế suất 20%</i>	-	51.688.119.029
<i>Thu nhập từ hoạt động khác chịu thuế suất 20%</i>	51.132.602.534	111.349.408.181
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	10.226.520.507	32.607.505.442

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% trên thu nhập tính thuế.

31. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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

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

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

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong 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 Quản lý và Vận hành S-Service
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương
Công ty Cổ phần Sunshine AM

Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang

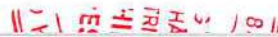
Công ty Cổ phần S-Decoro
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long
Công ty Cổ phần Đầu Tư Công Nghệ Uniclound

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 liên quan đến cán bộ chủ chốt
Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty con trực tiếp
Công ty con gián tiếp
Công ty con trực tiếp
Công ty con trực tiếp
Công ty con gián tiếp/Công ty liên quan đến cán bộ chủ chốt
(Không còn là Công ty con gián tiếp kể từ ngày 24 tháng 3 năm 2023)
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
(Không còn là bên liên quan từ ngày 01 tháng 11 năm 2023)
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
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 với các bên liên quan sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ (Thuyết minh số 23)		88.961.131.800	62.744.631.137
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Doanh thu phí quản lý dự án	37.913.205.397	45.928.811.816
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Doanh thu phí quản lý dự án	31.470.612.949	-
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Doanh thu phí quản lý dự án	18.161.151.839	15.381.576.898
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
Mua hàng hóa, dịch vụ		8.570.364.748	29.634.334.804
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chi phí thi công hoàn thiện dự án	2.703.206.535	3.273.916.565
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Chi phí vận hành tòa nhà Sunshine Center	2.334.400.394	3.011.914.573
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Chi phí quản trị hệ thống công nghệ thông tin	1.884.755.998	2.556.642.163
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí mua voucher, quà tặng cán bộ nhân viên, mua văn phòng phẩm, suất ăn	1.370.638.184	1.836.175.433
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 Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thuê văn phòng	64.636.364	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí thương hiệu, in lịch	-	10.126.474.246
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Chi phí thi công xây dựng và phí quản lý dự án	-	6.894.521.886
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí voucher quà tặng nội thất	-	1.934.689.938
Mở hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn		-	100.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long	Mở hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn	-	100.000.000.000
Tất toán hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn		30.000.000.000	70.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long	Tất toán hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn	30.000.000.000	70.000.000.000



Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Phí dịch vụ chi hộ		2.780.410.105	2.382.408.528
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phí dịch vụ chi hộ	2.780.410.105	2.055.640.852
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Phí dịch vụ chi hộ	-	324.074.074
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phí dịch vụ chi hộ	-	1.346.801
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Phí dịch vụ chi hộ	-	1.346.801
Doanh thu hoạt động tài chính (Thuyết minh số 26)		22.191.780.822	45.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	22.191.780.822	45.000.000.000
Thu hồi cho vay		5.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Thu hồi cho vay	5.000.000.000	-
Góp vốn		-	600.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng Matterhorn	Góp vốn vào công ty con	-	600.000.000.000
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 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) Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long	Tiền và tương đương tiền	869.832.795 869.832.795	35.275.665.728 35.275.665.728
Phải thu về cho vay ngắn hạn Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Phải thu về cho vay ngắn hạn	- -	5.000.000.000 5.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 07) Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải thu từ thu hộ và chi hộ Phải thu đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	6.163.895.666 6.163.895.666 -	450.000.000.000 - 450.000.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 15) Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn Phải trả chi phí vận hành dự án	336.620.685 210.729.552 125.891.133	221.246.443 221.246.443 -

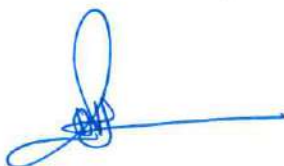
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát trong năm:

	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 (Miễn nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2023)	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

33. 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.



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