

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

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý 1/2024

---

Tháng 04 năm 2024

**MỤC LỤC**

| <b><u>NỘI DUNG</u></b>               | <b><u>TRANG</u></b> |
|--------------------------------------|---------------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC        | 1 - 2               |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN                 | 3 - 4               |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | 5                   |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ           | 6 - 7               |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  | 8 - 27              |

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ hoạt động 03 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024.

### **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 kỳ hoạt động 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 |

#### **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 |

### **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 30 tháng 03 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 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 27 tháng 04 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 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 03 năm 2024

Đơn vị: VND

| TÀI SẢN                                      | Mã số      | Thuyết minh | Tại ngày<br>31/03/2024   | Tại ngày<br>01/01/2024   |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b> |             | <b>347.241.998.407</b>   | <b>354.960.351.851</b>   |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | <b>4</b>    | <b>7.318.695.056</b>     | <b>9.809.776.579</b>     |
| 1. Tiền                                      | 111        |             | 7.318.695.056            | 9.809.776.579            |
| <b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>       | <b>130</b> |             | <b>132.197.787.864</b>   | <b>134.746.843.823</b>   |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        | 5           | 64.441.702.817           | 42.242.938.767           |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        | 6           | 5.710.170.465            | 5.623.890.595            |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác                    | 136        | 7           | 62.045.914.582           | 86.880.014.461           |
| <b>III. Hàng tồn kho</b>                     | <b>140</b> |             | <b>206.749.437.198</b>   | <b>209.377.079.602</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141        | 8           | 206.749.437.198          | 209.377.079.602          |
| <b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>             | <b>150</b> |             | <b>976.078.289</b>       | <b>1.026.651.847</b>     |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 151        | 9           | 933.438.546              | 984.012.104              |
| 2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 153        | 17          | 42.639.743               | 42.639.743               |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    | <b>200</b> |             | <b>4.354.066.810.340</b> | <b>4.353.032.586.960</b> |
| <b>I. Tài sản cố định</b>                    | <b>220</b> |             | <b>19.427.680.644</b>    | <b>43.514.027.815</b>    |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 221        | 10          | 11.379.520.657           | 35.415.867.827           |
| - Nguyên giá                                 | 222        |             | 51.252.445.454           | 77.158.723.128           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 223        |             | (39.872.924.797)         | (41.742.855.301)         |
| 2. Tài sản cố định vô hình                   | 227        | 11          | 8.048.159.987            | 8.098.159.988            |
| - Nguyên giá                                 | 228        |             | 8.698.160.000            | 8.698.160.000            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 229        |             | (650.000.013)            | (600.000.012)            |
| <b>II. Bất động sản đầu tư</b>               | <b>230</b> | <b>12</b>   | <b>84.721.010.518</b>    | <b>53.827.091.965</b>    |
| - Nguyên giá                                 | 231        |             | 129.574.389.171          | 94.840.642.188           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 232        |             | (44.853.378.653)         | (41.013.550.223)         |
| <b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>          | <b>240</b> |             | <b>115.393.119.178</b>   | <b>122.027.286.479</b>   |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           | 242        | 13          | 115.393.119.178          | 122.027.286.479          |
| <b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>          | <b>250</b> | <b>14</b>   | <b>4.134.525.000.000</b> | <b>4.133.664.180.701</b> |
| 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          | 450.000.000.000          |
| 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn         | 254        |             | -                        | (860.819.299)            |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b><br>(270=100+200)    | <b>270</b> |             | <b>4.701.308.808.747</b> | <b>4.707.992.938.811</b> |



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

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

**MẪU SỐ B 01-DN**

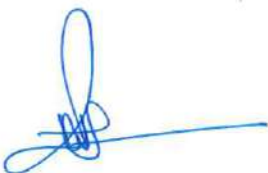
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**


Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024

Đơn vị: VND

| NGUỒN VỐN  | Mã số      | Thuyết minh | Tại ngày<br>31/03/2024   | Tại ngày<br>01/01/2024   |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>  | <b>300</b> |             | <b>259.802.659.115</b>   | <b>267.314.886.787</b>   |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>  | <b>310</b> |             | <b>255.995.732.792</b>   | <b>263.507.960.464</b>   |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                                   | 311        | 15          | 29.387.505.404           | 29.584.629.242           |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                             | 312        | 16          | 4.576.419.988            | 8.304.611.341            |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                           | 313        | 17          | 14.028.268.059           | 14.936.516.925           |
| 4. Phải trả người lao động                                       | 314        |             | 5.912.166.977            | 10.535.026.598           |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                                     | 315        | 18          | 31.194.596.822           | 29.587.067.304           |
| 6. Phải trả ngắn hạn khác  | 319        | 19          | 170.896.775.542          | 170.560.109.054          |
| <b>I. Nợ dài hạn</b>   | <b>330</b> |             | <b>3.806.926.323</b>     | <b>3.806.926.323</b>     |
| 1. Chi phí phải trả dài hạn                                      | 333        | 18          | 3.475.591.776            | 3.475.591.776            |
| 2. Dự phòng phải trả dài hạn                                     | 342        |             | 331.334.547              | 331.334.547              |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>   | <b>400</b> |             | <b>4.441.506.149.632</b> | <b>4.440.678.052.024</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>   | <b>410</b> | <b>21</b>   | <b>4.441.506.149.632</b> | <b>4.440.678.052.024</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu  | 411        |             | 3.750.000.000.000        | 3.750.000.000.000        |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần  | 412        |             | (320.509.091)            | (320.509.091)            |
| 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                             | 421        |             | 691.826.658.723          | 690.998.561.115          |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy<br>kể đến cuối năm trước | 421a       |             | 690.998.561.115          | 660.319.483.280          |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm<br>nay                   | 421b       |             | 828.097.608              | 30.679.077.835           |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN<br/>(440=300+400)</b>                     | <b>440</b> |             | <b>4.701.308.808.747</b> | <b>4.707.992.938.811</b> |



Đỗ Ngọc Anh  
 Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan  
 Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định  
 Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 04 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 03-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 kỳ hoạt động kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số | Thuyết minh | Quý 1/2024     | Quý 1/2023      |
|--|-------|-------------|----------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                        | 01    | 22          | 24.012.291.028 | 21.249.705.824  |
| 2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)       | 10    |             | 24.012.291.028 | 21.249.705.824  |
| 3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp                          | 11    | 23          | 21.174.654.040 | 19.607.528.066  |
| 4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)      | 20    |             | 2.837.636.988  | 1.642.177.758   |
| 5. Doanh thu hoạt động tài chính                                 | 21    | 24          | 1.618.666.307  | 22.701.318.427  |
| 6. Chi phí tài chính   | 22    | 25          | (860.819.299)  | 5.155.582.192   |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                                      | 23    |             | -              | 5.155.582.192   |
| 7. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                  | 26    | 26          | 4.070.017.909  | 2.472.253.214   |
| 8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22-25-26)) | 30    |             | 1.247.104.685  | 16.715.660.779  |
| 9. Thu nhập khác   | 31    |             | 147.274.603    | 303.425.470     |
| 10. Chi phí khác   | 32    | 27          | 68.265.123     | 1.606.181.653   |
| 11. (Lỗ) khác (40=31-32)   | 40    |             | 79.009.480     | (1.302.756.183) |
| 12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)                 | 50    |             | 1.326.114.165  | 15.412.904.596  |
| 13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                 | 51    | 28          | 498.016.557    | 3.685.562.699   |
| 14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)          | 60    |             | 828.097.608    | 11.727.341.897  |



Đỗ Ngọc Anh  
 Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan  
 Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định  
 Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 04 năm 2024

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số | Quý 1/2024       | Quý 1/2023       |
|--|-------|------------------|------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>  |       |                  |                  |
| 1. Lợi nhuận trước thuế  | 01    | 1.326.114.165    | 15.412.904.596   |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:   |       |                  |                  |
| Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư  | 02    | 2.019.897.927    | 2.272.291.505    |
| Các khoản dự phòng   | 03    | (860.819.299)    | -                |
| Lãi từ hoạt động đầu tư  | 05    | (1.618.666.307)  | (22.408.767.123) |
| Chi phí lãi vay  | 06    | -                | 5.155.582.192    |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                             | 08    | 866.526.486      | 432.011.170      |
| Thay đổi các khoản phải thu  | 09    | 4.532.733.341    | (29.864.905.215) |
| Thay đổi hàng tồn kho  | 10    | -                | (6.091.782.091)  |
| Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11    | (13.787.191.191) | (1.127.386.395)  |
| Thay đổi chi phí trả trước   | 12    | 50.573.558       | 391.221.841      |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 15    | -                | -                |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh  | 20    | (8.337.357.806)  | (36.260.840.690) |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>   |       |                  |                  |
| 1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                               | 21    | 5.776.946.962    | (6.056.645.874)  |
| 2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác  | 23    | -                | (40.000.000.000) |
| 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                              | 24    | -                | 40.000.000.000   |
| 4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                       | 27    | 69.329.321       | 20.435.740.169   |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư  | 30    | 5.846.276.283    | 14.379.094.295   |

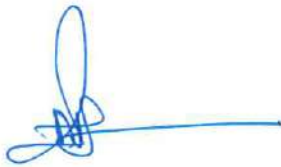


**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)**

Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số     | Quý 1/2024      | Quý 1/2023       |
|--|-----------|-----------------|------------------|
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>             |           |                 |                  |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31        | -               | -                |
| 2. Tiền thu từ đi vay  | 33        | -               | -                |
| 3. Tiền trả nợ gốc vay   | 34        | -               | -                |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>            | <i>40</i> | -               | -                |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm<br>(50=20+30+40)               | 50        | (2.491.081.523) | (21.881.746.395) |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm                               | 60        | 9.809.776.579   | 85.392.386.403   |
| Tiền cuối năm (70=50+60)                                       | 70        | 7.318.695.056   | 63.510.640.008   |



Đỗ Ngọc Anh  
 Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan  
 Kế toán trưởng




Đỗ Thị Định  
 Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 04 năm 2024

## 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 03 năm 2024 là 151 người (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 150 người).

### Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Công ty hoạt động trong ngành bất động sản.

Hoạt động chính của Công ty là phát triển và kinh doanh bất động sản dự án Sunshine Center tại số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội; kinh doanh 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.

### Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các công ty con, công ty liên kết của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 như sau:

| Tên công ty con                         | Nơi thành lập và hoạt động   | Tỷ lệ quyền       |                    | Hoạt động chính                             |
|---|--|-------------------|--------------------|---|
|   |  | Tỷ lệ phần sở hữu | biểu quyết năm giữ |   |
| <b>Công ty con trực tiếp</b>            |  |                   |                    |   |
| Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát | Tầng 11, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam | 100,00%           | 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 Đình (thông qua Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát) | Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam | 94,00% | 94,00% | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
|---|---|--------|--------|---|

**Công ty liên kết 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 | 22,06% | 43% | 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 của Bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán. Số liệu so sánh của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh là số liệu Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ hoạt động 03 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2023

**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 kỳ hoạt động 03 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024 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 (không quá 3 tháng), các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

#### **Các khoản đầu tư tài chính**

##### *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 kỳ kế toán.

### **Nợ phải thu**

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

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



### Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm các chi phí xây dựng dở dang của dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại tại số 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội (“Dự án Sunshine Center”) và Biệt thự tại Dự án “Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng 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 cơ bản dở dang của Biệt thự tại dự án Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble là chi phí công trình dở dang với giá trị được xác định tương ứng với khối lượng các hạng mục công việc được hoàn thành bởi các đơn vị thầu phụ và được nghiệm thu bởi các bên. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

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

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

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

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

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

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

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



**Các khoản dự phòng phải trả**

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

**Ghi nhận doanh thu**

*Doanh thu bán bất động sản*

Doanh thu bán bất động sản Công ty là chủ đầu tư 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 tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản

vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

**Thuế**

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho 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 thuận.

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

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



4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

|  | Tại ngày<br>31/03/2024 | Tại ngày<br>01/01/2024 |
|--|------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    |
| Tiền mặt   | 600.168.226            | 334.377.229            |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn  | 6.718.526.830          | 9.475.399.350          |
| Các khoản tương đương tiền   | -                      | -                      |
|  | <b>7.318.695.056</b>   | <b>9.809.776.579</b>   |
| <b>Trong đó:</b>   |                        |                        |
| Số dư tiền và tương đương tiền tại bên liên quan<br>(Chi tiết tại Thuyết minh số 29) | <b>4.205.544.733</b>   | <b>869.832.795</b>     |

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

|  | Tại ngày<br>31/03/2024 | Tại ngày<br>01/01/2024 |
|--|------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    |
| Phải thu khách hàng mua căn hộ Dự án Sunshine Center                                 | 42.211.759.448         | 42.211.759.448         |
| Khác   | 22.229.943.369         | 31.179.319             |
|  | <b>64.441.702.817</b>  | <b>42.242.938.767</b>  |
| <b>Trong đó:</b>   |                        |                        |
| Phải thu khách hàng là các bên liên quan chủ yếu<br>(Chi tiết tại Thuyết minh số 29) | <b>21.212.870.756</b>  | -                      |

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|                             | Tại ngày<br>31/03/2024 | Tại ngày<br>01/01/2024 |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|
|                             | VND                    | VND                    |
| Công ty Cổ phần THH Decor   | 2.829.396.548          | 2.829.396.548          |
| Công ty Cổ phần BZ Việt Nam | 530.850.000            | 530.850.000            |
| Khác                        | 2.349.923.917          | 2.263.644.047          |
|                             | <b>5.710.170.465</b>   | <b>5.623.890.595</b>   |

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

|   | Tại ngày<br>31/03/2024 | Tại ngày<br>01/01/2024 |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| Ông Đỗ Văn Trung  | 58.254.051.370         | 80.640.604.795         |
| - Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)   | 52.880.000.000         | 76.880.000.000         |
| - Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (ii)                                     | 5.374.051.370          | 3.760.604.795          |
| Khác  | 3.791.863.212          | 6.239.409.666          |
|   | <b>62.045.914.582</b>  | <b>86.880.014.461</b>  |
| <b>Trong đó:</b>  |                        |                        |
| Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan<br>(Chi tiết tại Thuyết minh số 29) | <b>3.403.236.455</b>   | <b>6.163.895.666</b>   |

- (i) Thể hiện các khoản đặt cọc mua cổ phần tại Công ty Cổ Phần Quản Lý Tài Sản AMG: Ngày 31 tháng 08 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 09 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
- (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 08 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**

|  | Tại ngày<br>31/03/2024 | Tại ngày<br>01/01/2024 |
|--|------------------------|------------------------|
|  | 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        | 126.907.488.738        |
| Chi phí xây dựng dở dang dự án Sunshine Center (i)                                 | 79.841.948.460         | 82.469.590.864         |
|  | <b>206.749.437.198</b> | <b>209.377.079.602</b> |

- (i) Thể hiện chi phí xây dựng dở dang các căn hộ tại dự án Sunshine Center. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, các tài sản này được dùng làm tài sản thế chấp cho một đối tác của Công ty.

**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|                             | Tại ngày<br>31/03/2024 | Tại ngày<br>01/01/2024 |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|
|                             | VND                    | VND                    |
| Chi phí hỗ trợ lãi suất (i) | 594.063.252            | 594.063.252            |
| Khác                        | 339.375.294            | 389.948.852            |
|                             | <b>933.438.546</b>     | <b>984.012.104</b>     |

- (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 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 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,<br>vật kiến trúc | Phương tiện<br>vận tải, truyền dẫn | Thiết bị,<br>dụng cụ quản lý | Tổng                  |
|----------------------------------|---------------------------|------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
|                                  | VND                       | VND                                | VND                          | VND                   |
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>                |                           |                                    |                              |                       |
| Số dư tại ngày 01/01/2024        | 25.906.277.674            | 51.089.945.454                     | 162.500.000                  | 77.158.723.128        |
| Chuyển sang Bất động sản đầu tư  | (25.906.277.674)          | -                                  | -                            | (25.906.277.674)      |
| <b>Số dư tại ngày 30/03/2024</b> | <b>-</b>                  | <b>51.089.945.454</b>              | <b>162.500.000</b>           | <b>51.252.445.454</b> |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>    |                           |                                    |                              |                       |
| Số dư tại ngày 01/01/2024        | 3.145.817.769             | 38.434.537.532                     | 162.500.000                  | 41.742.855.301        |
| Khấu hao trong kỳ                | -                         | 1.275.887.265                      | -                            | 1.275.887.265         |
| Chuyển sang Bất động sản đầu tư  | (3.145.817.769)           | -                                  | -                            | (3.145.817.769)       |
| <b>Số dư tại ngày 30/03/2024</b> | <b>-</b>                  | <b>39.710.424.797</b>              | <b>162.500.000</b>           | <b>39.872.924.797</b> |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>           |                           |                                    |                              |                       |
| Số dư tại ngày 01/01/2024        | 22.760.459.905            | 12.655.407.922                     | -                            | 35.415.867.827        |
| <b>Số dư tại ngày 30/03/2024</b> | <b>-</b>                  | <b>11.379.520.657</b>              | <b>-</b>                     | <b>11.379.520.657</b> |

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 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 2023: 216.954.545 VND).

Phương tiện vận tải là xe ô tô với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 là 402.092.011 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là: 458.572.009 VND) đang được dùng làm tài sản cầm cố cho khoản vay của Công ty TNHH Giáo Dục Sunshine Maple Bear tại Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành Phố Hồ Chí Minh



11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

|                               | Quyền<br>sử dụng đất | Phần mềm<br>máy tính | Tổng          |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|---------------|
|                               | VND                  | VND                  | VND           |
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                      |                      |               |
| Số dư tại ngày 01/01/2024     | 7.698.160.000        | 1.000.000.000        | 8.698.160.000 |
| Số dư tại ngày 31/03/2024     | 7.698.160.000        | 1.000.000.000        | 8.698.160.000 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                      |                      |               |
| Số dư tại ngày 01/01/2024     | -                    | 600.000.012          | 600.000.012   |
| Khấu hao trong kỳ             | -                    | 50.000.001           | 50.000.001    |
| Số dư tại ngày 31/03/2024     | -                    | 650.000.013          | 650.000.013   |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                      |                      |               |
| Tại ngày 01/01/2024           | 7.698.160.000        | 399.999.988          | 8.098.159.988 |
| Tại ngày 31/03/2024           | 7.698.160.000        | 349.999.987          | 8.048.159.987 |

12. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

|                                  | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Tài sản khác  | Tổng            |
|----------------------------------|---------------------------|---------------|-----------------|
|                                  | VND                       | VND           | VND             |
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>                |                           |               |                 |
| Số dư tại ngày 01/01/2024        | 93.007.156.733            | 1.833.485.455 | 94.840.642.188  |
| Tăng từ Tài sản cố định hữu hình | 25.906.277.674            | -             | 25.906.277.674  |
| Tăng trong kỳ                    | 8.827.469.309             | -             | 8.827.469.309   |
| Số dư tại ngày 31/03/2024        | 127.740.903.716           | 1.833.485.455 | 129.574.389.171 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>    |                           |               |                 |
| Số dư tại ngày 01/01/2024        | 39.537.465.576            | 1.476.084.647 | 41.013.550.223  |
| Tăng từ Tài sản cố định hữu hình | 3.145.817.769             | -             | 3.145.817.769   |
| Khấu hao trong kỳ                | 605.067.978               | 88.942.683    | 694.010.661     |
| Số dư tại ngày 31/03/2024        | 43.288.351.323            | 1.565.027.330 | 44.853.378.653  |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>           |                           |               |                 |
| Tại ngày 01/01/2024              | 53.469.691.157            | 357.400.808   | 53.827.091.965  |
| Tại ngày 31/03/2024              | 84.452.552.393            | 268.458.125   | 84.721.010.518  |



Chi tiết bất động sản đầu tư như sau:

Đơn vị: VND

|   | Tại ngày 31/03/2024    |                       |                       | Tại ngày 01/01/2024   |                       |                       |
|---|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|   | 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         | 12.706.867.184        | 53.381.179.498        | 66.088.046.682        | 12.260.954.717        | 53.827.091.965        |
| Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center tại Nam Từ Liêm, Hà Nội | 63.486.342.489         | 32.146.511.469        | 31.339.831.020        | 28.752.595.506        | 28.752.595.506        | -                     |
|   | <b>129.574.389.171</b> | <b>44.853.378.653</b> | <b>84.721.010.518</b> | <b>94.840.642.188</b> | <b>41.013.550.223</b> | <b>53.827.091.965</b> |

*Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư*

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 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 03 năm 2024 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**

|                           | Tại ngày<br>31/03/2024 | Tại ngày<br>01/01/2024 |
|---------------------------|------------------------|------------------------|
|                           | VND                    | VND                    |
| Dự án Sunshine Center (i) | 115.393.119.178        | 122.027.286.479        |
|                           | <b>115.393.119.178</b> | <b>122.027.286.479</b> |

- (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 03 năm 2024 và 31 tháng 12 năm 2023, các tài sản này đang được dùng làm tài sản bảo đảm cho một đối tác của Công ty

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

|   | Tại ngày 31/03/2024      |                 | Tại ngày 01/01/2024      |                      |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------------|----------------------|
|   | Giá gốc                  | VND<br>Dự phòng | Giá gốc                  | VND<br>Dự phòng      |
| <b>Đầu tư vào công ty con</b>           |                          |                 |                          |                      |
| 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          | -                    |
|   | <b>3.684.525.000.000</b> | <b>-</b>        | <b>3.684.525.000.000</b> | <b>-</b>             |
| <b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>      |                          |                 |                          |                      |
| Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ         | 450.000.000.000          | -               | 450.000.000.000          | (860.819.299)        |
|   | <b>450.000.000.000</b>   | <b>-</b>        | <b>450.000.000.000</b>   | <b>(860.819.299)</b> |

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc kỳ hoạt động 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 kỳ như sau:

|   | Quý 1/2024                  | Quý 1/2023                  |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Công ty con</b>                      |                             |                             |
| 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 lỗ     | Hoạt động kinh doanh có lãi |
| <b>Công ty liên kết</b>                 |                             |                             |
| Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ         | Hoạt động kinh doanh có lãi | 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 29.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|   | Tại ngày 31/03/2024               | Tại ngày 01/01/2024               |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
|   | 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                     | 8.386.495.689                     |
| Công ty TNHH Noble (Việt Nam)   | 6.672.096.000                     | 6.672.096.000                     |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE                                     | 178.825.580                       | 178.825.580                       |
| Khác  | 4.899.188.135                     | 5.096.311.973                     |
|   | <b>29.387.505.404</b>             | <b>29.584.629.242</b>             |
| <b>Trong đó:</b>  |                                   |                                   |
| Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 29) | 196.885.595                       | 336.620.685                       |

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

|  | Tại ngày<br>31/03/2024 | Tại ngày<br>01/01/2024 |
|--|------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    |
| Khách hàng trả tiền trước mua căn hộ tại dự án Sunshine Center | 4.263.974.291          | 7.992.165.644          |
| Khác   | 312.445.697            | 312.445.697            |
|  | <b>4.576.419.988</b>   | <b>8.304.611.341</b>   |

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

|                                    | Tại ngày<br>01/01/2024 | Số phải<br>nộp/phải thu<br>trong kỳ | Số đã thực nộp/<br>bù trừ trong kỳ | Tại ngày<br>31/03/2024 |
|------------------------------------|------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------|
|                                    | VND                    | VND                                 | VND                                | VND                    |
| <b>a. Các khoản phải thu</b>       |                        |                                     |                                    |                        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp | 42.639.743             | -                                   | -                                  | 42.639.743             |
|                                    | <b>42.639.743</b>      | <b>-</b>                            | <b>-</b>                           | <b>42.639.743</b>      |
| <b>b. Các khoản phải nộp</b>       |                        |                                     |                                    |                        |
| Thuế giá trị gia tăng đầu ra       | 2.208.892.657          | 2.039.468.286                       | 2.332.294.716                      | 1.916.066.227          |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp         | 10.157.818.319         | 498.016.557                         | -                                  | 10.655.834.876         |
| Thuế thu nhập cá nhân              | 2.569.805.949          | 2.450.544.264                       | 3.563.983.257                      | 1.456.366.956          |
| Các loại thuế khác                 | -                      | 10.659.020                          | 10.659.020                         | -                      |
|                                    | <b>14.936.516.925</b>  | <b>4.998.688.127</b>                | <b>5.906.936.993</b>               | <b>14.028.268.059</b>  |

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

|  | Tại ngày<br>31/03/2024 | Tại ngày<br>01/01/2024 |
|--|------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    |
| <b>a. Ngắn hạn</b>   |                        |                        |
| Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán và tạm tăng tài sản cố định, bất động sản đầu tư | 20.422.410.404         | 18.377.052.172         |
| Phạt chậm bàn giao ước tính  | 8.127.937.105          | 8.127.937.105          |
| Chi phí phải trả khác  | 2.644.249.313          | 3.082.078.027          |
|  | <b>31.194.596.822</b>  | <b>29.587.067.304</b>  |
| <b>b. Dài hạn</b>  |                        |                        |
| Thuế đất phải trả  | 3.475.591.776          | 3.475.591.776          |
|  | <b>3.475.591.776</b>   | <b>3.475.591.776</b>   |



19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

|   | Tại ngày<br>31/03/2024 | Tại ngày<br>31/03/2023 |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| Nhận đặt cọc, ký cược, ký quỹ (i)             | 150.000.000.000        | 150.000.000.000        |
| Kinh phí bảo trì tòa nhà Sunshine Center (ii) | 18.166.583.124         | 18.166.583.124         |
| Khác  | 2.856.808.320          | 2.393.525.930          |
|   | <b>170.896.775.542</b> | <b>170.560.109.054</b> |

(i) Phản ánh khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động Sản S-Việt Nam – đối tác của Công ty theo hợp đồng thực hiện độc quyền môi giới cho dự án Sunshine Center.

(ii) Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024, 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. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

|                           | Vốn góp<br>của chủ sở hữu | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Lợi nhuận sau<br>thuế<br>chưa phân phối | Tổng cộng                |
|---------------------------|---------------------------|-------------------------|---|--------------------------|
|                           | VND                       | VND                     | VND                                     | VND                      |
| Số dư tại ngày 01/01/2023 | 3.750.000.000.000         | (320.509.091)           | 660.319.483.280                         | 4.409.998.974.189        |
| Lợi nhuận trong kỳ        | -                         | -                       | 30.679.077.835                          | 30.679.077.835           |
| Số dư tại ngày 31/12/2023 | <b>3.750.000.000.000</b>  | <b>(320.509.091)</b>    | <b>690.998.561.115</b>                  | <b>4.440.678.052.024</b> |
| Số dư tại ngày 01/01/2024 | 3.750.000.000.000         | (320.509.091)           | 690.998.561.115                         | 4.440.678.052.024        |
| Lợi nhuận trong kỳ        | -                         | -                       | 828.097.608                             | 828.097.608              |
| Số dư tại ngày 31/03/2024 | <b>3.750.000.000.000</b>  | <b>(320.509.091)</b>    | <b>691.826.658.723</b>                  | <b>4.441.506.149.632</b> |

**Vốn điều lệ**

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 14 ngày 08 tháng 02 năm 2022, vốn điều lệ của Công ty là 3.750.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 3.750.000.000.000 VND). Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024, vốn điều lệ đã được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

|                   | Vốn đã góp               |            | Tại ngày 01/01/2024      |            |
|-------------------|--------------------------|------------|--------------------------|------------|
|                   | Tại ngày 31/03/2024      |            | VND                      | %          |
|                   | VND                      | %          | VND                      | %          |
| Ông Đỗ Anh Tuấn   | 2.437.500.000.000        | 65         | 2.437.500.000.000        | 65         |
| Ông Đỗ Văn Trường | 225.000.000.000          | 6          | 225.000.000.000          | 6          |
| Cổ đông khác      | 1.087.500.000.000        | 29         | 1.087.500.000.000        | 29         |
|                   | <b>3.750.000.000.000</b> | <b>100</b> | <b>3.750.000.000.000</b> | <b>100</b> |

**21. 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 03 năm 2024 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ hoạt động 03 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024 đều liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản. Theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

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

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

|   | Quý 1/2024            | Quý 1/2023            |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | VND                   | VND                   |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản                                | 3.728.191.353         | -                     |
| Doanh thu cho thuê bất động sản                                     | 123.409.091           | -                     |
| Doanh thu phí quản lý dự án   | 19.093.518.868        | 18.732.423.691        |
| Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà                                   | -                     | 158.948.800           |
| Doanh thu khác  | 1.067.171.716         | 2.358.333.333         |
|   | <b>24.012.291.028</b> | <b>21.249.705.824</b> |
| <b>Trong đó:</b>  |                       |                       |
| Doanh thu với các bên liên quan<br>(Chi tiết tại Thuyết minh số 29) | 20.083.089.574        | 19.088.332.782        |

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

|                                    | Quý 1/2024            | Quý 1/2023            |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                    | VND                   | VND                   |
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản | 2.839.815.332         | -                     |
| Giá vốn cho thuê bất động sản      | 248.098.194           | -                     |
| Giá vốn phí quản lý dự án          | 17.357.744.426        | 17.029.476.084        |
| Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà    | -                     | 617.469.090           |
| Giá vốn khác                       | 728.996.088           | 1.960.582.892         |
|                                    | <b>21.174.654.040</b> | <b>19.607.528.066</b> |

**24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|   | Quý 1/2024           | Quý 1/2023            |
|---|----------------------|-----------------------|
|   | VND                  | VND                   |
| Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần  | 1.613.446.575        | 22.408.767.123        |
| Lãi tiền gửi  | 5.219.732            | 292.551.304           |
|   | <b>1.618.666.307</b> | <b>22.701.318.427</b> |
| <b>Trong đó:</b>  |                      |                       |
| Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan<br>(Chi tiết tại Thuyết minh số 29) | -                    | 11.095.890.411        |

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|   | Quý 1/2024           | Quý 1/2023           |
|---|----------------------|----------------------|
|   | VND                  | VND                  |
| Lãi tiền vay                                | -                    | 5.155.582.192        |
| (Hoàn nhập)/Trích lập dự phòng khoản đầu tư | (860.819.299)        | -                    |
|   | <b>(860.819.299)</b> | <b>5.155.582.192</b> |

**26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                           | Quý 1/2024           | Quý 1/2023           |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
|                           | VND                  | VND                  |
| Chi phí nhân viên         | 600.705.102          | 656.753.465          |
| Chi phí khấu hao          | 1.213.777.518        | 311.708.613          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.767.873.621        | 1.008.461.811        |
| Chi phí khác              | 487.661.668          | 495.329.325          |
|                           | <b>4.070.017.909</b> | <b>2.472.253.214</b> |

**27. CHI PHÍ KHÁC**

|              | Quý 1/2024        | Quý 1/2023           |
|--------------|-------------------|----------------------|
|              | VND               | VND                  |
| Chi phí khác | 68.265.123        | 1.606.181.653        |
|              | <b>68.265.123</b> | <b>1.606.181.653</b> |

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

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

|  | Quý 1/2024         | Quý 1/2023           |
|--|--------------------|----------------------|
|  | VND                | VND                  |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 498.016.557        | 3.685.562.699        |
|  | <b>498.016.557</b> | <b>3.685.562.699</b> |

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



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

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

**Bên liên quan**

**Mối quan hệ**

|  |   |
|--|---|
| Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát                        | Công ty con trực tiếp   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình                      | Công ty con gián tiếp   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La                        | Công ty con trực tiếp   |
| Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương                                  | Công ty con trực tiếp   |
| Công ty Cổ Phần Sunshine Tây Hồ                                | Công ty liên kết  |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine                              | Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến<br>cán bộ quản lý chủ chốt |
| Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và<br>Dịch vụ Sunshine Mart | Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến<br>cán bộ quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-<br>Service               | Công ty liên quan đến cán bộ chủ chốt                                 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn                      | Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến<br>cán bộ quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần S-Decoro                                       | Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt                         |
| Công ty Cổ phần Sunshine Landscape                             | Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt                         |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long                         | Bên liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt                             |

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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

| Bên liên quan   | Nội dung nghiệp vụ  | Quý 1/2024                 | Quý 1/2023            |
|---|---|----------------------------|-----------------------|
|   |   | VND                        | VND                   |
| <b>Doanh thu cung cấp dịch vụ (Thuyết minh số 22)</b>       |   | <b>20.083.089.574</b>      | <b>19.088.332.782</b> |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình                   | Doanh thu phí quản lý dự án   | 9.414.233.665              | 6.213.667.688         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La                     | Doanh thu phí quản lý dự án   | 9.109.753.126              | -                     |
| Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương                               | Doanh thu phí quản lý dự án   | 569.532.077                | 12.518.756.003        |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn                   | Doanh thu cho thuê xe ô tô  | 866.161.615                | 190.909.091           |
| Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service                | Doanh thu cho thuê bất động sản   | 123.409.091                | -                     |
| Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang                   | Doanh thu cho thuê văn phòng  | Không còn là bên liên quan | 165.000.000           |
| <b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>                                |   | <b>686.820.382</b>         | <b>1.036.583.655</b>  |
| Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service                | Chi phí vận hành tòa nhà Sunshine Center                                | 539.212.776                | 767.469.090           |
| Công ty Cổ phần Sunshine Landscape                          | Chi phí dịch vụ cung cấp bụi hoa  | 18.675.000                 | -                     |
| Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart | Chi phí mua voucher, quà tặng cán bộ nhân viên, văn phòng phẩm, suất ăn | 128.932.606                | 269.114.565           |
| <b>Phí dịch vụ chi hộ</b>                                   |   | <b>198.005.500</b>         | <b>413.147.967</b>    |
| Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service                | Phí dịch vụ chi hộ  | 198.005.500                | 413.147.967           |
| <b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>                        |   | -                          | <b>11.095.890.411</b> |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine                           | Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần                                    | -                          | 11.095.890.411        |

Số dư chủ yếu với bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ hoạt động:

| Bên liên quan   | Nội dung nghiệp vụ                   | Tại ngày<br>31/03/2024<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2024<br>VND |
|---|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Tiền và tương đương tiền (Thuyết minh số 04)</b>         |                                      |                               |                               |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long                      | Tiền và tương đương tiền             | 4.205.544.733                 | 869.832.795                   |
| <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 05)</b> |                                      |                               |                               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình                   | Phải thu về dịch vụ phí quản lý      | 10.355.657.032                | -                             |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La                     | Phải thu về dịch vụ phí quản lý      | 10.020.728.439                | -                             |
| Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương                               | Phải thu về dịch vụ phí quản lý      | 626.485.285                   | -                             |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn                   | Phải thu về dịch vụ cho thuê xe ô tô | 210.000.000                   | -                             |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 07)</b>           |                                      |                               |                               |
| Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service                | Phải thu từ thu hộ và chi hộ         | 3.403.236.455                 | 6.163.895.666                 |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 15)</b>      |                                      |                               |                               |
| Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart | Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn     | 177.276.845                   | 210.729.552                   |
| Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service                | Phải trả chi phí vận hành dự án      | -                             | 125.891.133                   |
| Công ty Cổ phần Sunshine Landscape                          | Phải trả về dịch vụ cung cấp bụi hoa | 19.608.750                    | -                             |

Đỗ Ngọc Anh  
Người lập biểu

Nguyễn Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 04 năm 2024