

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ 1/2024

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	6 - 7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	8 - 47

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị:

Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch
Bà Đỗ Thị Định	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Thành viên
Ông Nguyễn Xuân Anh	Thành viên
Ông Nguyễn Việt Hải	Thành viên độc lập

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 mẹ có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 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/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			Tại ngày 31/03/2024	Tại ngày 01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		6.160.028.809.842	6.323.307.618.899
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	169.306.391.110	106.824.262.936
1. Tiền	111		169.306.391.110	106.824.262.936
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	7.182.612.738	7.026.429.284
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		7.182.612.738	7.026.429.284
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.088.540.712.050	5.274.697.262.500
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	288.064.612.750	287.340.134.911
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	227.454.592.604	227.659.041.382
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	1.960.072.500.000	2.467.167.500.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	2.623.659.439.218	2.303.241.018.729
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(10.710.432.522)	(10.710.432.522)
IV. Hàng tồn kho	140	10	864.484.962.213	888.630.221.242
1. Hàng tồn kho	141		864.484.962.213	888.630.221.242
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		30.514.131.731	46.129.442.937
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	25.589.777.031	37.852.100.021
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.109.604.505	4.796.316.281
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	19	2.814.750.195	3.481.026.635
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		6.926.610.902.909	6.877.527.289.607
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.711.400.000.000	3.711.400.000.000
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	3.300.000.000.000	3.300.000.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	9	411.400.000.000	411.400.000.000
II. Tài sản cố định	220		52.051.380.494	77.740.551.582
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	26.138.978.571	51.094.770.627
- Nguyên giá	222		93.066.453.273	118.972.730.947
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(66.927.474.702)	(67.877.960.320)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	25.912.401.923	26.645.780.955
- Nguyên giá	228		29.673.160.000	29.673.160.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.760.758.077)	(3.027.379.045)
III. Bất động sản đầu tư	230	14	651.866.881.606	625.182.780.964
- Nguyên giá	231		1.206.855.045.908	1.172.121.298.925
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(554.988.164.302)	(546.938.517.961)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		173.914.043.080	180.548.210.381
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	173.914.043.080	180.548.210.381
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		2.337.288.269.407	2.282.532.389.377
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	16	1.947.288.269.407	1.892.532.389.377
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	16	390.000.000.000	390.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		90.328.322	123.357.303
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	90.328.322	123.357.303
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		13.086.639.712.751	13.200.834.908.506

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

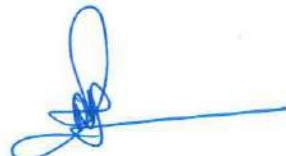
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày	Tại ngày
			31/03/2024	01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		7.127.720.373.298	7.360.388.041.959
I. Nợ ngắn hạn	310		3.113.612.726.692	3.360.619.453.841
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	337.674.176.886	326.163.821.095
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	773.758.893.813	754.060.541.391
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	359.242.420.558	338.208.868.687
4. Phải trả người lao động	314		6.584.914.390	11.967.421.860
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	710.328.006.335	743.855.920.058
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	1.867.416.001	2.262.362.058
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	22	918.556.898.709	960.803.171.642
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	5.600.000.000	223.297.347.050
II. Nợ dài hạn	330		4.014.107.646.606	3.999.768.588.118
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	20	19.181.756.185	19.181.756.185
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	2.071.585.100	2.422.820.343
3. Phải trả dài hạn khác	337	22	762.557.145.000	762.557.145.000
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23	3.225.542.954.339	3.210.576.878.113
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	172.163.860
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342	24	4.754.205.982	4.857.824.617
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		5.958.919.339.453	5.840.446.866.547
I. Vốn chủ sở hữu	410	25	5.958.919.339.453	5.840.446.866.547
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.750.000.000.000	3.750.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.750.000.000.000	3.750.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(320.509.091)	(320.509.091)
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(829.429.046.362)	(829.429.046.362)
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.454.034.621.632	2.335.854.379.659
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		2.335.854.379.659	1.174.619.082.577
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		118.180.241.973	1.161.235.297.082
5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		584.634.273.274	584.342.042.341
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		13.086.639.712.751	13.200.834.908.506



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

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

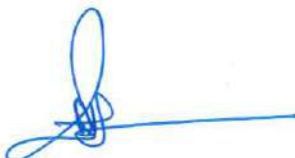
MẪU SỐ B 02-DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			Quý 1/2024	Quý 1/2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	224.466.094.122	508.433.602.577
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		224.466.094.122	508.433.602.577
4. Giá vốn hàng bán	11	28	67.534.813.887	231.811.714.905
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		156.931.280.235	276.621.887.672
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	145.525.824.763	418.443.745.174
7. Chi phí tài chính	22	30	121.331.486.082	328.284.879.592
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		96.163.855.749	214.687.025.364
8. Lãi/lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		4.755.880.028	4.125.895.402
9. Chi phí bán hàng	25	31	19.308.739.156	7.680.607.082
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	30.098.094.976	24.296.236.566
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		136.474.664.812	338.929.805.008
12. Thu nhập khác	31		20.417.826.832	701.617.094
13. Chi phí khác	32	32	5.710.435.249	5.959.012.843
14. Lợi nhuận/(lỗ) khác (40=31-32)	40		14.707.391.583	(5.257.395.749)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		151.182.056.395	333.672.409.259
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	33	32.881.747.349	63.191.255.021
17. Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(172.163.860)	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		118.472.472.906	270.481.154.238
Trong đó:				
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		118.180.241.973	188.924.163.428
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		292.230.933	81.556.990.810
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	34	315	504



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

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

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Luỹ kế đến ngày	Luỹ kế đến ngày
		31/03/2024	31/03/2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	151.182.056.395	333.672.409.259
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	7.832.539.755	7.423.833.813
Các khoản dự phòng	03	(103.618.635)	(8.977.428)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(150.276.485.059)	(369.408.458.349)
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	06	96.169.663.968	212.207.185.182
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	104.804.156.424	183.885.992.477
Thay đổi các khoản phải thu	09	(319.498.279.650)	(583.682.975.587)
Thay đổi hàng tồn kho	10	24.145.259.029	182.220.715.523
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(47.576.286.459)	(877.121.844.558)
Thay đổi chi phí trả trước	12	10.474.382.141	(18.542.882.483)
Tiền lãi vay đã trả	14	(96.169.663.968)	(116.969.959.153)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(323.820.432.483)	(1.230.210.953.781)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(262.060.000.000)	(1.585.350.000.000)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	769.155.000.000	1.297.526.000.000
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(50.000.000.000)	-
4. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	1.384.302.676	1.567.068.875.419
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	145.520.605.031	109.850.531.081
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	603.999.907.707	1.389.095.406.500

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

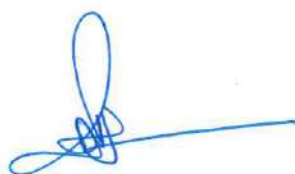
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

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

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế đến ngày	
		31/03/2024	31/03/2023
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	-	420.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(217.697.347.050)	(3.281.000.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	(217.697.347.050)	(2.861.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	62.482.128.174	156.023.452.719
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	106.824.262.936	155.102.298.088
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	169.306.391.110	311.125.750.807



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

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

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

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

Tổng số nhân viên của Công ty mẹ và các công ty con (gọi tắt là “Công ty”) tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 là 166 người.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Công ty hoạt động trong ngành bất động sản.

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con 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	
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 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/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

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

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

Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết		Hoạt động chính
				năm giữ	
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 Xuân An, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận, Việt Nam	22,06%	43,00%		Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê

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

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024 đã được kiểm toán.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH**Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

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

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

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

Năm tài chính

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty mẹ kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

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

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

- Tài sản và nợ phải trả của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh doanh;
- Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của các đơn vị được hợp nhất từ thời điểm hợp nhất kinh doanh;
- Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh và giá trị tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

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

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

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

Các khoản cho vay

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

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

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

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

6. Biệt thự tại Dự án “Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble” (ii) Sân Golf, Thôn Đa Thọ, Xã Công ty Cổ phần Phát Kim Nỗ, Huyện Đông Anh, triển Sunshine Homes Thành phố Hà Nội (Công ty mẹ)

(i) Giá gốc chi phí xây dựng dở dang và thành phẩm của các dự án này bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án.

(ii) Giá gốc chi phí xây dựng dở dang của Biệt thự tại dự án Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble thể hiện chi phí thi công công trình dở dang với giá trị được xác định tương ứng với khối lượng các hạng mục công việc được hoàn thành bởi các đơn vị thầu phụ và được nghiệm thu bởi các bên.

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

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

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

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

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao/thu hồi giá trị của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các khoản trả trước

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

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

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

Trái phiếu phát hành

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

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

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

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

Các khoản dự phòng phải trả

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

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

Doanh thu chưa thực hiện

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

Ghi nhận doanh thu**Doanh thu bán bất động sản**

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Lãi tiền gửi, lãi cho vay và đầu tư

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

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

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài

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

để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá/giá gốc tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá/giá gốc tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập tính thuế trong năm. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các 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 hợp nhất và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở 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 31/03/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	3.836.681.695	2.627.770.403
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	133.469.709.415	104.196.492.533
Các khoản tương đương tiền	32.000.000.000	-
	169.306.391.110	106.824.262.936
Trong đó:		
Số dư tiền và tương đương tiền tại bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	80.772.872.470	16.420.899.754

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

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ TỚI NGÀY ĐÁO HẠN

	Tại ngày 31/03/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	7.182.612.738	7.182.612.738	7.026.429.284	7.026.429.284
	7.182.612.738	7.182.612.738	7.026.429.284	7.026.429.284

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 31/03/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	277.903.763.236	279.399.957.447
- Dự án Sunshine City	118.913.612.065	122.547.888.597
- Dự án Sunshine Garden	59.855.598.409	61.723.385.847
- Dự án Sunshine Center	42.211.759.448	42.211.759.448
- Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long	51.000.670.479	46.246.736.458
- Dự án Sunshine Palace	5.922.122.835	6.670.187.097
Khác	10.160.849.514	7.940.177.464
	288.064.612.750	287.340.134.911
Trong đó		
Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	8.410.157.310	7.164.536.220

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/03/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
Công ty TNHH Đầu Tư Thiết Kế Xây Dựng Green House (i)	207.635.043.102	207.635.043.102
Khác	19.819.549.502	20.023.998.280
	227.454.592.604	227.659.041.382

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Tại ngày 31/03/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
a. Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc (i)	914.482.500.000	946.032.500.000
Công ty cổ phần Vinaminco Khánh Hoà (ii)	242.580.000.000	642.580.000.000
Công ty TNHH Kinh Doanh Xây Dựng Đất Việt (iii)	171.000.000.000	418.525.000.000
Công ty cổ phần Sunshine Tây Hồ (iv)	369.950.000.000	370.540.000.000
Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Thuận Phú Lăng Cổ	-	73.490.000.000
Công ty TNHH Kinh Doanh & Dịch Vụ Hòn Ngọc Việt	-	16.000.000.000
Công ty TNHH Dịch Vụ Xây Dựng Quốc Bảo	170.060.000.000	-
Khác	92.000.000.000	-
	1.960.072.500.000	2.467.167.500.000
b. Phải thu về cho vay dài hạn		
Công ty CP Đầu tư xây dựng DAT (v)	3.300.000.000.000	3.300.000.000.000
	3.300.000.000.000	3.300.000.000.000
Trong đó:		
Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	369.950.000.000	370.540.000.000

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

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

- (iii) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La - công ty con của Công ty với Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt theo hợp đồng số 01/2022/HĐV/XL-ĐV ngày 10 tháng 3 năm 2022 kèm phụ lục số 01 gia hạn hợp đồng số 01/2022/HĐV/XL-ĐV ngày 10 tháng 3 năm 2023 và hợp đồng số 02/2022/HĐV/XL-ĐV ngày 13 tháng 10 năm 2022 kèm phụ lục số 02 gia hạn hợp đồng ngày 13 tháng 10 năm 2023 với hạn mức cho vay lần lượt là 338.800.000.000 VND và 171.000.000.000 VND. Lãi suất vay trong hạn là 4% - 10%/năm với thời hạn cho vay 12 tháng. Nợ gốc được thanh toán cùng lãi vay khi đáo hạn hợp đồng.
- (iv) Phản ánh các khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ - bên liên quan của Công ty theo các Hợp đồng số 05/2020/HĐVV ngày 21 tháng 5 năm 2020 với thời hạn 18 tháng từ ngày 22 tháng 5 năm 2020 với lãi suất 12,5%/năm. Công ty đã ký phụ lục số 02 với Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ ngày 01 tháng 10 năm 2021 cho vay thêm một khoản bổ sung với thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày chuyển khoản vay là ngày 01 tháng 10 năm 2021 và gia hạn thời hạn thanh toán khoản vay đến ngày đáo hạn của khoản vay bổ sung. Trong năm 2023, Công ty đã ký phụ lục số 05, 06 với Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ về việc điều chỉnh lãi suất khoản vay. Theo đó, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2023, lãi suất của khoản vay được thay đổi thành 8%/năm và từ ngày 01 tháng 07 năm 2023, lãi suất của khoản vay được thay đổi thành 4%/năm đến cuối thời hạn vay. Đồng thời, Công ty đã ký phụ lục số 04 với Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ gia hạn thời hạn khoản vay lần thứ 3, đến ngày 31 tháng 12 năm 2024.
- (v) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT theo Hợp đồng số 01/HĐĐT/XD-DAT ngày 24 tháng 3 năm 2021 hạn mức tối đa là 3.300.000.000.000 VND và Phụ lục số 02 về việc sửa đổi lãi suất khoản vay. Khoản vay cho mục đích được các bên thỏa thuận phù hợp với quy định của pháp luật. Lãi suất vay trong hạn là 17,5%/năm và được điều chỉnh thành 15%/năm kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2023 với thời hạn vay quy định theo từng nhóm vay, nhưng không vượt quá 5 năm từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên của nhóm vay. Nợ gốc được thanh toán trước hoặc tại ngày đáo hạn nhóm vay; hoặc được bù trừ nghĩa vụ thực hiện quyền mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT hoặc quyền mua toàn bộ phần vốn góp vào Công ty TNHH Đầu tư Big Gain của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT. Ngày 11 tháng 12 năm 2023, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - công ty con Công ty đã ký Thỏa thuận gia hạn thời hạn khoản vay với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT. Theo đó, thời hạn của khoản vay được gia hạn đến ngày 29 tháng 03 năm 2026.

Như trình bày tại Thuyết minh số 23, toàn bộ quyền thu nợ, quyền mua cổ phần và quyền mua phần vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - công ty con của Công ty phát sinh từ hợp đồng cho vay với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu phát hành của công ty con này.

9. PHẢI THU KHÁC

	Tại ngày 31/03/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu về thu hộ tiền bán căn hộ (i)	483.474.678.920	1.437.044.378.957
Lãi tiền gửi, lãi cho vay, lãi trái phiếu dự thu	424.448.559.737	555.576.847.136
Công ty TNHH Đầu Tư Thiết Kế Xây Dựng Green House (ii)	-	189.022.544.287
Phải thu về hợp đồng góp vốn đầu tư (iii)	30.000.000.000	30.000.000.000
Phải thu về từ đặt cọc mua cổ phần Ông Đỗ Văn Trung	1.608.310.000.000	-
Khác	58.254.051.370	80.640.604.795
	19.172.149.191	10.956.643.554
	2.623.659.439.218	2.303.241.018.729
b. Dài hạn		
Phải thu về hợp đồng hợp tác đầu tư (iv)	411.400.000.000	411.400.000.000
	411.400.000.000	411.400.000.000
Trong đó		
Phải thu ngắn hạn khác các bên liên quan chủ yếu (chi tiết tại Thuyết minh số 35)	32.857.353.629	109.114.222.003

- (i) Phản ánh khoản phải thu Công ty Cổ phần KSHomes Plus, Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance, Công ty Cổ phần KSHomes Premier, Công ty Cổ phần Công nghệ UmeeHomes Plus, Công ty Cổ phần KS Group và Công ty cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn về tiền nhận nợ thay cho cá nhân đã ký hợp đồng mua bán căn hộ với các công ty con của Công ty theo các biên bản nhận nợ và xác nhận nghĩa vụ thanh toán trong năm 2023.
- (ii) Phản ánh khoản tiền khách hàng đặt cọc mua căn hộ tại dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La - công ty con của Công ty thông qua Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế xây dựng Green House.
- (iii) Phản ánh khoản tiền đặt cọc Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty chuyển cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Lộc Phát theo Hợp đồng nguyên tắc số 07/HĐNT/SAD-XLP ngày 24 tháng 6 năm 2021 để cùng hợp tác đầu tư xây dựng và phát triển Dự án Khu dân cư mới và chợ kết hợp thương mại thuộc địa giới hành chính phường Quảng Thọ, Thành phố Sầm Sơn và xã Quảng Tâm, Thành phố Thanh Hóa.
- (iv) Phản ánh số tiền Hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - các công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô ngày 24 tháng 3 năm 2023 và ngày 25 tháng 8 năm 2023 với thời hạn 36 tháng kể từ ngày hợp đồng để phát triển Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng, sân golf Lăng Cô.

10. HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	797.025.965.431	-	821.165.148.417	-
Thành phẩm bất động sản	66.662.467.646	-	66.662.467.646	-
Hàng hóa	796.529.136	-	802.605.179	-
	864.484.962.213	-	888.630.221.242	-

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

	Tại ngày	Tại ngày
	31/03/2024	01/01/2024
	VND	VND
Dự án Sunshine City	245.709.450.737	235.106.679.162
Dự án Sunshine Garden	82.012.309.794	89.498.462.939
Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long	247.602.052.399	272.723.700.295
Biệt thự tại Dự án “Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble	126.907.488.738	126.907.488.738
Dự án Sunshine Center	79.841.948.460	82.469.590.864
Dự án Sunshine Palace	14.952.715.303	14.459.226.419
	797.025.965.431	821.165.148.417

- (i) Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024, các tài sản thuộc dự án Sunshine Garden và Sunshine Palace được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.
- (ii) Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024, các tài sản thuộc dự án Sunshine Center với giá gốc là 79.841.948.460 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 82.469.590.864 VND) được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (bên liên quan của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - Công ty con của Công ty), tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại ngày 31/03/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng đại lý, thưởng bán hàng, tư vấn và môi giới bất động sản (i)	16.525.180.855	22.385.128.769
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	8.709.088.534	14.932.745.231
Chi phí khác	355.507.642	534.226.021
	25.589.777.031	37.852.100.021
b. Dài hạn		
Các chi phí trả trước khác	90.328.322	123.357.303
	90.328.322	123.357.303

- (i) Chi phí hỗ trợ lãi suất, chi phí hoa hồng đại lý, thưởng bán hàng, tư vấn và môi giới bất động sản được Công ty ghi nhận cho các hợp đồng bán hàng tại các dự án. Theo hợp đồng thỏa thuận giữa các bên, chi phí này chỉ thực phát sinh khi giao dịch mua bán thành công. Các chi phí này được phân bổ vào chi phí bán hàng tương ứng với các căn hộ được bàn giao cho khách hàng.

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2024	25.906.277.674	92.531.077.818	535.375.455	118.972.730.947
Phân loại lại sang Bất Động Sản Đầu Tư	(25.906.277.674)	-	-	(25.906.277.674)
Tại ngày 31/03/2024	-	92.531.077.818	535.375.455	93.066.453.273
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2024	3.145.817.769	64.210.827.691	521.314.860	67.877.960.320
Trích khấu hao trong kỳ	-	2.192.695.786	2.636.365	2.195.332.151
Phân loại lại sang Bất Động Sản Đầu Tư	(3.145.817.769)	-	-	(3.145.817.769)
Tại ngày 31/03/2024	-	66.403.523.477	523.951.225	66.927.474.702
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2024	22.760.459.905	28.320.250.127	14.060.595	51.094.770.627
Tại ngày 31/03/2024	-	26.127.554.341	11.424.230	26.138.978.571

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

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2024	7.698.160.000	21.975.000.000	29.673.160.000
Tại ngày 31/03/2024	7.698.160.000	21.975.000.000	29.673.160.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2024	-	3.027.379.045	3.027.379.045
Trích khấu hao trong kỳ	-	733.379.032	733.379.032
Tại ngày 31/03/2024	-	3.760.758.077	3.760.758.077
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2024	7.698.160.000	18.947.620.955	26.645.780.955
Tại ngày 31/03/2024	7.698.160.000	18.214.241.923	25.912.401.923

14. 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			
Tại ngày 01/01/2024	1.170.287.813.470	1.833.485.455	1.172.121.298.925
Tăng trong kỳ	8.827.469.309	-	8.827.469.309
Tăng do phân loại từ TSCĐ	25.906.277.674	-	25.906.277.674
Tại ngày 31/03/2024	1.205.021.560.453	1.833.485.455	1.206.855.045.908
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2024	545.462.433.314	1.476.084.647	546.938.517.961
Tăng do phân loại lại từ TSCĐ	3.145.817.769	-	3.145.817.769
Trích khấu hao trong kỳ	4.814.885.889	88.942.683	4.903.828.572
Tại ngày 31/03/2024	553.423.136.972	1.565.027.330	554.988.164.302
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2024	624.825.380.156	357.400.808	625.182.780.964
Tại ngày 31/03/2024	651.598.423.481	268.458.125	651.866.881.606

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024, Công ty có các khoản thế chấp như sau để đảm bảo cho khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (bên liên quan của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - Công ty con của Công ty) tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh:

- Công ty mẹ đã thế chấp bất động sản đầu tư tại Dự án Sunshine Center với nguyên giá và giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 lần lượt là 63.486.342.489 VND và 31.339.831.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 28.752.595.506 VND và 0 VND);
- Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty đã ký thỏa thuận ba bên với Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam và Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh về việc thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng quản lý khai thác và kinh doanh bất động sản đã ký kết giữa Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương và Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam tại Dự án Sunshine Garden và Sunshine Palace để đảm bảo cho khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 bao gồm các bất động sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê với giá trị là 486.597.301.905 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 486.597.301.905 VND).

Chi tiết Bất động sản đầu tư theo dự án 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
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Garden tại Hai Bà Trưng, Hà Nội	458.861.746.749	380.614.993.359	78.246.753.390	458.861.746.749	380.278.201.321	78.583.545.428
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Palace tại Hoàng Mai, Hà Nội	79.169.595.764	79.169.595.764	-	79.169.595.764	79.169.595.764	-
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 City tại Bắc Từ Liêm, Hà Nội	539.249.314.224	50.350.196.526	488.899.117.698	539.249.314.224	46.477.170.653	492.772.143.571
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	-
	1.206.855.045.908	554.988.164.302	651.866.881.606	1.172.121.298.925	546.938.517.961	625.182.780.964

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 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 hợp nhất. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Tại ngày 31/03/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
Dự án Sunshine Center (i)	115.393.119.178	122.027.286.479
Dự án Sunshine City	58.520.923.902	58.520.923.902
	173.914.043.080	180.548.210.381

- (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 thế chấp cho khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (bên liên quan của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - Công ty con của Công ty) tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Tại ngày 31/03/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND
a. Đầu tư vào công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Thiên Hải	1.495.000.000.000	1.493.146.293.423	1.445.000.000.000	1.443.393.208.676
Công ty cổ phần Sunshine Tây Hồ	450.000.000.000	454.141.975.984	450.000.000.000	449.139.180.701
	1.945.000.000.000	1.947.288.269.407	1.895.000.000.000	1.892.532.389.377
b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác				
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Thuận Phú Lăng Cổ	390.000.000.000	390.000.000.000	390.000.000.000	390.000.000.000
	390.000.000.000	390.000.000.000	390.000.000.000	390.000.000.000

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

	Tại ngày 31/03/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Số dư đầu năm	1.892.532.389.377	2.805.272.042.026
Phần lãi trong công ty liên kết	4.755.880.030	2.316.691.835
Tăng do đầu tư, góp vốn thêm trong năm	50.000.000.000	450.000.000.000
Giảm do thoái vốn đầu tư tại công ty liên kết	-	(1.365.056.344.484)
Số dư cuối năm	1.947.288.269.407	1.892.532.389.377

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/03/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	177.012.122.463	152.858.964.757
Công ty cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	37.418.944.292	37.176.385.580
Công ty cổ phần Tập đoàn Công Nghệ Unicloud	27.753.600.000	28.790.200.000
Công ty cổ phần Tập Đoàn Sunshine	-	14.040.000.000
Công ty Cổ phần Dseatech Group	13.287.190.469	13.587.190.469
Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy Thiết bị Thăng Long	13.294.698.000	13.294.698.000
Công ty Cổ phần HASKY	8.814.877.338	9.494.877.338
Các đối tượng khác	60.092.744.324	56.921.504.951
	337.674.176.886	326.163.821.095
Trong đó:		
Phải trả người bán là bên liên quan chủ yếu (chi tiết tại Thuyết minh số 35)	28.236.791.318	51.971.299.130

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024, số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu bao gồm các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản thuộc các dự án của Công ty.

	Tại ngày 31/03/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
Dự án Sunshine City	309.990.876.683	354.628.024.594
Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long	353.071.240.611	332.438.030.485
Dự án Sunshine Garden	105.981.742.451	52.098.290.966
Dự án Sunshine Center	4.263.974.291	7.992.165.644
Dự án Sunshine Palace	138.614.080	6.591.584.005
Khác	312.445.697	312.445.697
	773.758.893.813	754.060.541.391

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

	Tại ngày 01/01/2024	Số phải nộp/ thu trong kỳ	Số đã thực nộp/ bù trừ trong kỳ	Tại ngày 31/03/2024
	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	3.269.024.202	665.550.763	-	2.603.473.439
Thuế thu nhập cá nhân	4.769.586	725.677	-	4.043.909
Thuế khác	207.232.847	-	-	207.232.847
	3.481.026.635	666.276.440	-	2.814.750.195
b. Các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	31.337.725.974	17.614.245.085	27.296.148.134	21.655.822.925
Thuế thu nhập doanh nghiệp	303.575.741.099	32.216.196.586	-	335.791.937.685
Thuế thu nhập cá nhân	3.295.401.614	3.011.076.502	4.511.818.168	1.794.659.948
Các loại thuế khác, khoản khác phải trả Nhà nước	-	23.659.020	23.659.020	-
	338.208.868.687	52.865.177.193	31.831.625.322	359.242.420.558

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại ngày 31/03/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	398.003.346.963	412.800.909.714
Trích trước chi phí lãi vay và lãi trái phiếu phải trả	260.345.269.544	281.921.917.809
Trích trước giá trị tạm tăng tài sản cố định và bất động sản đầu tư	19.020.434.206	19.020.434.206
Phạt chậm bàn giao ước tính	8.127.937.105	8.127.937.105
Chi phí quà tặng khác cho khách hàng	2.426.456.294	2.462.532.337
Chi phí phải trả khác	22.404.562.223	19.522.188.887
	710.328.006.335	743.855.920.058
b. Dài hạn		
Tiền thuê đất phải trả	19.181.756.185	19.181.756.185
	19.181.756.185	19.181.756.185
Trong đó:		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan chủ yếu (chi tiết tại Thuyết minh số 35)	302.876.913	303.205.627

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Tại ngày 31/03/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	1.867.416.001	2.262.362.058
	1.867.416.001	2.262.362.058
b. Dài hạn		
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	2.071.585.100	2.422.820.343
	2.071.585.100	2.422.820.343

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại ngày 31/03/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Kinh phí bảo trì tòa nhà (i)	320.089.895.061	318.436.886.048
Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn (ii)	300.000.000.000	300.000.000.000
Phải trả tiền đã ứng trước mua căn hộ	16.875.002.447	23.667.846.334
Phải trả do thanh lý hợp đồng bất động sản mua bán (iii)	197.572.234.015	235.403.704.598
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Hòn Rơm (iv)	19.102.988.062	13.498.949.641
Nhận đặt cọc mua căn hộ	1.701.184.246	5.621.184.246
Khác	63.215.594.878	64.174.600.775
	918.556.898.709	960.803.171.642
b. Dài hạn		
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Hòn Rơm (iv)	762.557.145.000	762.557.145.000
	762.557.145.000	762.557.145.000
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	207.540.000	207.540.000

(i) Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024, số dư phản ánh các khoản kinh phí bảo trì tại Dự án Sunshine Center, Dự án Sunshine City, Dự án Sunshine Garden và Dự án Sunshine Palace. Chi tiết số dư bao gồm:

- Khoản kinh phí bảo trì thu được từ các căn hộ đã bàn giao cho khách hàng thuộc các dự án trên. Kinh phí bảo trì được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.
- Lãi nhận được khi mở tài khoản ngân hàng theo dõi phần kinh phí bảo trì mà Công ty đã thu được từ khách hàng mua căn hộ tại các dự án này.
- Khoản kinh phí bảo trì cho diện tích Công ty giữ lại sử dụng, cần nộp cho Ban Quản trị nhà chung cư tại các dự án. Số dư kinh phí bảo trì này được xác định bằng 2% giá trị diện tích cho thuê được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất (giá trị không bao gồm thuế giá trị gia tăng) tại từng dự án.

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

(ii) Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024, số dư phản ánh 2 khoản nhận đặt cọc với cùng số tiền là 150.000.000.000 VND tại Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty nhận từ Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động Sản S-Việt Nam (bên liên quan của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - công ty con của Công ty) theo hợp đồng thực hiện độc quyền môi giới cho dự án Sunshine Center, Dự án Sunshine Garden và Sunshine Palace.

(iii) Phản ánh khoản phải trả do thanh lý các hợp đồng với các khách hàng mua căn hộ thuộc dự án Sunshine City, Sunshine Garden, Sunshine Palace, Sunshine Capital Tây Thăng Long tương ứng với số tiền khách hàng đã trả trước cho các hợp đồng mua bán căn hộ.

- (iv) Phản ánh khoản phải trả về nhận vốn góp hợp tác kinh doanh và phần lợi nhuận chia sẻ phát sinh từ các hợp đồng hợp tác này, liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Hòn Rom tại Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty. Cụ thể như sau:

Đối tượng	Tại ngày 31/03/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
Công ty TNHH Ngôi Nhà Việt Viethome	392.953.114.671	390.157.473.532
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	388.707.018.391	385.898.621.109
	781.660.133.062	776.056.094.641

23. VAY

	Tại ngày	Trong kỳ		Tại ngày
	01/01/2024			31/03/2024
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ VND
a, Vay ngắn hạn	135.834.715.439	-	130.234.715.439	5.600.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư và Xây Dựng Bắc Việt (i)	5.600.000.000	-	-	5.600.000.000
Công ty Cổ phần KSInvest	130.234.715.439	-	130.234.715.439	-
Vay dài hạn đến hạn trả	87.462.631.611	-	87.462.631.611	-
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	87.462.631.611	-	87.462.631.611	-
	223.297.347.050	-	217.697.347.050	5.600.000.000
b, Vay dài hạn	130.234.715.439	-	130.234.715.439	-
Công ty Cổ phần KSInvest	130.234.715.439	-	130.234.715.439	-
Trái phiếu phát hành (ii)	3.298.039.509.724	411.744.615	72.908.300.000	3.225.542.954.339
	3.428.274.225.163	411.744.615	203.143.015.439	3.225.542.954.339
Trong đó:				
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	217.697.347.050	-	-	-
- Số phải trả sau 12 tháng	3.210.576.878.113	-	-	3.225.542.954.339

- (i) Phản ánh khoản vay không có tài sản đảm bảo của Công ty TNHH Đầu tư nhà Hưng Thịnh Phát - công ty con của Công ty với Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Bắc Việt mục đích bổ sung hoạt động sản xuất kinh doanh theo Khế ước vay vốn số 2411/2023/HĐVV ngày 24 tháng 11 năm 2023 và Khế ước vay vốn số 2711/2023/HĐVV ngày 28 tháng 11 năm 2023 thuộc Hợp đồng vay vốn số 2411/2023/HĐV/BV-HTP ngày 24 tháng 11 năm 2023. Thời hạn khoản vay là 12 tháng từ ngày chuyển tiền vay đầu tiên. Lãi suất khoản vay là 13%/năm cố định trong 12 tháng. Lãi của khoản vay được trả cùng khoản vay khi hết hạn hợp đồng vay.

- (ii) Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024, số dư trái phiếu phát hành phản ánh khoản khoản trái phiếu dài hạn do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - công ty con của Công ty phát hành chia làm 3 gói với kỳ hạn và giá trị phát hành khác nhau, đại lý phát hành trái phiếu là Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện các chương trình dự án đầu tư. Công ty chỉ định Công ty Cổ phần Chứng khoán KS là đại diện người sở hữu trái phiếu. Trái phiếu có năm hạn từ 36 đến 60 tháng. Gốc trái phiếu được hoàn trả vào thời điểm đáo hạn. Lãi trái phiếu được trả định kỳ mỗi 12 tháng. Lãi suất áp dụng cho kỳ thanh toán lãi đầu tiên là 11%/năm, cho mỗi kỳ thanh toán lãi tiếp theo là tổng của 4,5%/năm và trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cao nhất dành cho khách hàng cá nhân bằng đồng Việt Nam, trả lãi sau/trả lãi cuối kỳ, kỳ hạn 12 tháng (hoặc tương đương) được công bố tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam. Trong kỳ, Công ty đã thanh toán phần gốc trái phiếu đến hạn số tiền 72.908.300.000 đồng

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

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

Thông tin chi tiết về khoản trái phiếu phát hành tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 như sau:

	Tại ngày 31/03/2024			Tại ngày 01/01/2024		
	Giá trị	Lãi suất	VND Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	VND Kỳ hạn
Gói 1						
<i>Trái phiếu phát hành theo mệnh giá</i>	927.091.700.000	9,27%	3 năm, được gia hạn một phần thành 5 năm	1.000.000.000.000	11,7%	3 năm, được gia hạn một phần thành 5 năm
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>	-			(155.109.487)		
	921.091.700.000			999.844.890.513		
Gói 2						
<i>Trái phiếu phát hành theo mệnh giá</i>	1.100.000.000.000	11,7%	4 năm	1.100.000.000.000	11,7%	4 năm
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>	(561.670.088)			(698.699.520)		
	1.099.438.329.912			1.099.301.300.480		

	Tại ngày 31/03/2024			Tại ngày 01/01/2024		
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn
Gói 3						
<i>Trái phiếu phát hành theo mệnh giá</i>	1.200.000.000.000	11,7%	5 năm	1.200.000.000.000	11,7%	5 năm
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>	(987.075.573)			(1.106.681.269)		
	<u>1.199.012.924.427</u>			<u>1.198.893.318.731</u>		
Tổng cộng	<u>3.225.542.954.339</u>			<u>3.298.039.509.724</u>		

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

	Tại ngày 31/03/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
Trong vòng một năm	-	217.697.347.050
Trong năm thứ hai	1.099.438.329.912	1.099.301.300.480
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	2.126.104.624.427	2.111.275.577.633
	<u>3.225.542.954.339</u>	<u>3.428.274.225.163</u>
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng	-	217.697.347.050
Số phải trả sau 12 tháng	<u>3.225.542.954.339</u>	<u>3.210.576.878.113</u>

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2023	3.750.000.000.000	(320.509.091)	(849.058.027.376)	1.174.619.082.577	1.195.419.029.098	5.270.659.575.208
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	1.161.235.297.082	138.258.501.405	1.299.493.798.487
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	19.628.981.014	-	(749.335.488.162)	(729.706.507.148)
Tại ngày 01/01/2024	3.750.000.000.000	(320.509.091)	(829.429.046.362)	2.335.854.379.659	584.342.042.341	5.840.446.866.547
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	118.180.241.973	292.230.933	118.472.472.906
Tại ngày 31/03/2024	3.750.000.000.000	(320.509.091)	(829.429.046.362)	2.454.034.621.632	584.634.273.274	5.958.919.339.453

Cổ phiếu

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

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

Vốn điều lệ

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 14 ngày 08 tháng 02 năm 2022, vốn điều lệ của Công ty là 3.750.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 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 31/03/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	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

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty và các công ty con là kinh doanh bất động sản. Trong năm, Công ty và các công ty con không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào khác trọng yếu, theo đó, thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 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 và các công ty con không có hoạt động kinh doanh nào khác ngoài lãnh thổ Việt Nam trong năm nay và năm trước; do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý.

27. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 1/2024	Quý 1/2023
	VND	VND
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	219.532.039.553	498.090.380.087
Doanh thu dịch vụ quản lý	931.616.055	3.036.903.755
Doanh thu cho thuê diện tích sàn thương mại, căn hộ và tầng hầm	1.738.637.635	4.662.646.767
Doanh thu khác	2.263.800.879	2.643.671.968
	224.466.094.122	508.433.602.577
Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết theo Thuyết minh số 35)	2.577.585.316	1.055.083.703

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 1/2024	Quý 1/2023
	VND	VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	61.193.948.825	211.338.613.057
Giá vốn dịch vụ quản lý	1.153.952.869	3.796.155.886
Giá vốn cho thuê sàn Thương mại, căn hộ và hầm	4.121.124.067	11.304.349.593
Giá vốn khác	1.065.788.126	5.372.596.369
	67.534.813.887	231.811.714.905

29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 1/2024	Quý 1/2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	143.907.158.456	223.428.980.679
Lãi từ cọc chuyển nhượng cổ phần	1.613.446.575	22.408.767.123
Lãi từ cổ phần ưu đãi cổ tức	-	156.821.917.809
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	-	3.257.645
Lãi từ chuyển nhượng hợp đồng góp vốn	-	15.780.821.918
Doanh thu hoạt động tài chính khác	5.219.732	-
	145.525.824.763	418.443.745.174
Trong đó: Doanh thu tài chính với các bên liên quan (Chi tiết theo Thuyết minh số 35)	3.691.304.110	245.984.739.590

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 1/2024	Quý 1/2023
	VND	VND
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	96.169.663.968	212.207.185.182
Chi phí phát hành trái phiếu	2.160.482.815	46.085.586.902
Chi phí hợp tác đầu tư	22.814.038.421	13.446.314.381
Lỗ từ thoái vốn	-	54.074.930.373
Trích lập dự phòng đầu tư tài chính	-	-
Chi phí tài chính khác	187.300.878	2.470.862.754
	121.331.486.082	328.284.879.592
Trong đó: Chi phí tài chính với các bên liên quan (Chi tiết theo Thuyết minh số 35)	1.643.084.000	216.369.706.396

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

	Quý 1/2024	Quý 1/2023
	VND	VND
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí thưởng, hoa hồng đại lý	12.001.057.905	7.215.665.357
Chi phí hỗ trợ lãi suất	6.581.743.508	-
Chi phí quảng cáo, quà tặng, thương hiệu	-	50.000.000
Các khoản chi phí bán hàng khác	725.937.743	414.941.725
	19.308.739.156	7.680.607.082
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.138.166.655	3.095.746.244
Chi phí nhân viên	20.389.933.688	18.860.745.248
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.333.222.404	1.517.182.465
Các chi phí khác	1.236.772.229	822.562.609
	30.098.094.976	24.296.236.566

32. CHI PHÍ KHÁC

	Quý 1/2024	Quý 1/2023
	VND	VND
Chi phí phạt chậm nộp thuế	2.765.927.126	-
Chi phí hỗ trợ lãi suất các căn hộ đã thanh lý	2.767.539.464	4.041.954.649
Các khoản khác	176.968.659	1.917.058.194
	5.710.435.249	5.959.012.843

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Quý 1/2024	Quý 1/2023
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	32.881.747.349	63.191.255.021
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32.881.747.349	63.191.255.021

34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Quý 1/2024	Quý 1/2023
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	118.180.241.973	188.924.163.428
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	118.180.241.973	188.924.163.428
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	375.000.000	375.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	315	504

Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024 do Đại hội đồng Cổ đông Công ty chưa quyết định tỷ lệ trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2024. Nếu Công ty trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, chỉ tiêu “Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông” có thể điều chỉnh giảm, dẫn đến việc “Lãi cơ bản trên cổ phiếu” giảm tương ứng.

35. 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 Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S-Homes	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Công ty cùng cổ đông góp vốn/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
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Công ty liên kết trực tiếp
Công ty Cổ phần KS Group	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind	Công ty liên quan đến 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 Bất động sản Fullland	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượg	Công ty cùng cổ đông góp vốn
Công ty Cổ phần Marina 3	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Marina 2	Công ty cùng cổ đông góp vốn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Bên liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu Tư Công Nghệ Unicloud	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty cổ phần Tập Đoàn Bất Động Sản Real Tech	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Quý 1/2024	Quý 1/2023
		VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.577.585.316	1.055.083.703
(Thuyết minh số 27)			
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Doanh thu vận hành quản lý	1.825.916.872	590.950.986
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu cho thuê xe ô tô	194.444.444	190.909.091
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu cho thuê mặt bằng	2.464.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu cho thuê văn phòng	-	165.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Doanh thu cho thuê mặt bằng	554.760.000	108.223.626
Mua hàng hóa và dịch vụ		2.914.453.119	24.972.663.946
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí vận hành tòa nhà	2.149.231.604	5.958.949.988
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn	341.546.515	446.570.537
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UNICLOUD	Chi phí quản trị hệ thống công nghệ thông tin	105.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Landsape	Chi phí mua cây hoa	18.675.000	-
Công ty cổ phần Tập Đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thuê xe	60.000.000	-
Công ty cổ phần Tập Đoàn Bất Động Sản Real Tech	Chi phí thuê xe	240.000.000	-
Công ty TNHH Đầu Tư Giáo Dục Phú Thương	Chi phí mua voucher quà tặng khách hàng	-	700.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí quảng cáo, thương hiệu và thi công dự án	-	53.359.569
Công ty cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản S-Homes	Chi phí thi công xây dựng	-	767.469.090
Công ty TNHH giáo dục Sunshine Maple Bear	Chi phí mua voucher quà tặng khách hàng	Không còn là bên liên quan	300.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư KSFINANCE	Phí dịch vụ tư vấn và môi giới	Không còn là bên liên quan	16.746.314.762

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

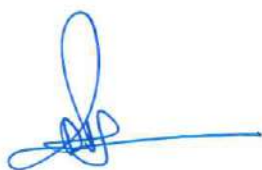
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Quý 1/2024	Quý 1/2023
		VND	VND
Doanh thu hoạt động tài chính		3.691.304.110	245.984.739.590
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi cho vay	3.691.304.110	11.958.904.110
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Lãi phát sinh từ đặt cọc mua cổ phần	-	11.095.890.411
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Lãi từ cổ phần ưu đãi cổ tức, lãi cho vay	-	99.045.309.589
Công ty cổ phần Sunshine Cab	Lãi từ cổ phần ưu đãi cổ tức	-	38.958.904.110
Công ty Cổ phần đầu tư thương mại Sunshine Business	Lãi từ cổ phần ưu đãi cổ tức	-	38.958.904.110
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	Lãi cho vay	-	22.055.547.945
Công ty cổ phần Bất Động Sản Fulland	Lãi cho vay và hợp tác đầu tư	-	15.780.821.918
Công ty cổ phần BDS Wonderland	Lãi cho vay	-	4.364.471.096
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Lãi cho vay	-	646.027.397
Công ty cổ phần Xây Dựng V-Pro	Lãi cho vay	Không còn là bên liên quan	2.034.246.575
Công ty cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Lãi cho vay	Không còn là bên liên quan	848.958.904
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch Vụ Tài Phát	Lãi cho vay	Không còn là bên liên quan	236.753.425
Chi phí tài chính (Thuyết minh số 30)		1.643.084.000	216.369.706.396
Công ty cổ phần Chứng khoán SMARTMIND	Chi phí liên quan trái phiếu đã phát hành	1.643.084.000	8.484.659.698
Công ty cổ phần KS Group	Chi phí liên quan trái phiếu đã phát hành	-	18.150.000.000
Công ty cổ phần KS Group	Chi phí lãi trái phiếu phát hành	-	149.289.895.611
Công ty cổ phần Marina 3	Lãi hợp tác đầu tư	-	6.240.959.305
Công ty cổ phần Đầu Tư KSFinance	Chi phí liên quan trái phiếu đã phát hành	Không còn là bên liên quan	27.123.287.671
Công ty cổ phần KSinvest	Chi phí lãi vay	Không còn là bên liên quan	7.080.904.111

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


Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày	Tại ngày
		31/03/2024	01/01/2024
		VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền (Thuyết minh số 04)		80.772.872.470	16.420.899.754
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tiền và tương đương tiền	80.772.872.470	16.420.899.754
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6)		8.410.157.310	7.164.536.220
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải thu từ dịch vụ cho thuê bất động sản	5.611.263.651	5.208.505.090
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu từ dịch vụ cho thuê bất động sản	1.673.539.659	1.650.913.130
Công ty cổ phần Tập Đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu về dịch vụ cho thuê xe ô tô	210.000.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải thu từ dịch vụ cho thuê bất động sản	915.354.000	305.118.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)		369.950.000.000	370.540.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Phải thu về cho vay ngắn	369.950.000.000	370.540.000.000
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)		32.857.353.629	109.114.222.003
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu về thu hộ tiền mua căn hộ	1.721.565.787	72.455.267.050
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi dự thu từ cho vay	26.675.120.001	22.983.815.891
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
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu về thu hộ tiền mua căn hộ	4.177.745	4.235.768.840
Công ty cổ phần Tập Đoàn Xây Dựng SCG	Phải thu từ bù trừ công nợ ba bên	-	2.222.220.915
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu từ chi hộ	868.265.742	868.265.742
Công ty Cổ phần Dầu Tư và Công Nghệ Vietnet	Phải thu từ chi hộ	184.987.899	184.987.899

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ tài chính (tiếp theo):


Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày	Tại ngày
		31/03/2024	01/01/2024
		VND	VND
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17)		28.236.791.318	51.971.299.130
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UNICLOUD	Phải trả mua sắm thiết bị, bảo trì và phần mềm	17.922.000.000	28.790.200.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải trả chi phí thi công xây dựng, hoàn thiện dự án	-	14.040.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án	6.675.172.903	6.806.843.410
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải trả chi phí vận hành dự án	3.156.091.126	1.727.541.057
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn	463.918.539	421.160.570
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	Chi phí thi công xây dựng	19.608.750	185.554.093
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 20)		302.876.913	303.205.627
Công ty cổ phần S-Decoro	Chi phí voucher	271.908.800	271.908.800
Công ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn	30.968.113	31.296.827
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)		207.540.000	207.540.000
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải trả khác	200.000.000	200.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả khác	7.540.000	7.540.000



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