

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 03/2023

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 - 44

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là “Công ty mẹ”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty mẹ và các công ty con (gọi tắt là “Công ty”) cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong 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 Lương Thành Long	Thành viên (miễn nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2023)
Ông Nguyễn Xuân Anh	Thành viên
Ông Nguyễn Việt Hải	Thành viên (bổ nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2023)

Ban Tổng Giám đốc:

Bà Đỗ Thị Định	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2023)
Bà Hoàng Thị Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 08 tháng 3 năm 2023) (miễn nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2023)
Ông Bùi Văn Tư	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 08 tháng 3 năm 2023)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC


Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3/2023 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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 hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất Quý 03/2023 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 Quý 03/2023. 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 Quý 03/2023.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc, 



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 08 tháng 04 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

MẪU SỐ B 01a-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 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2023	Tại ngày 01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5.969.688.871.221	7.866.453.353.138
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	160.235.587.250	155.102.298.088
1. Tiền	111		160.235.587.250	125.102.298.088
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	30.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	6.913.205.938	6.604.333.270
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		6.913.205.938	6.604.333.270
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4.740.195.353.488	5.778.288.946.126
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	281.724.299.039	258.987.530.114
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	227.605.904.873	84.799.734.426
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	1.646.120.000.000	3.386.635.500.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	2.594.182.202.959	2.052.845.774.635
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(9.437.053.383)	(4.979.593.049)
IV. Hàng tồn kho	140	11	1.010.610.563.566	1.820.331.152.127
1. Hàng tồn kho	141		1.010.610.563.566	1.820.331.152.127
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		51.734.160.979	106.126.623.527
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	49.182.998.371	55.205.341.275
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		23.404.249	30.576.239.870
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	20	2.527.758.359	20.345.042.382
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		7.286.746.066.243	11.460.495.113.953
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		4.580.062.500.000	3.722.700.000.000
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	9	4.297.162.500.000	3.322.700.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	10	282.900.000.000	400.000.000.000
II. Tài sản cố định	220		501.064.584.317	530.192.081.004
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	491.116.424.328	519.493.921.012
- Nguyên giá	222		596.498.504.802	608.906.004.802
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(105.382.080.474)	(89.412.083.790)
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	9.948.159.989	10.698.159.992
- Nguyên giá	228		12.698.160.000	12.698.160.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.750.000.011)	(2.000.000.008)
III. Bất động sản đầu tư	230	15	163.001.119.773	166.228.090.405
- Nguyên giá	231		665.017.747.218	665.017.747.218
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(502.016.627.445)	(498.789.656.813)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		209.485.793.561	215.845.617.746
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	209.485.793.561	215.845.617.746
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		1.832.807.829.556	6.809.272.042.026
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	17	1.442.807.829.556	2.805.272.042.026
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	17	390.000.000.000	4.000.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	6	-	4.000.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		324.239.036	16.257.282.772
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	324.239.036	16.257.282.772
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		13.256.434.937.464	19.326.948.467.091

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3/2023 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 01a-DN/HN

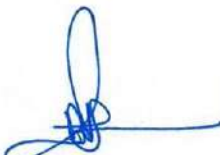
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày	Tại ngày
			30/09/2023	01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		7.453.938.778.667	14.056.288.891.883
I. Nợ ngắn hạn	310		4.248.634.757.611	5.086.686.802.716
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	246.412.126.697	732.628.606.029
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	918.889.980.041	1.519.763.330.557
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	20	432.161.524.513	166.914.999.493
4. Phải trả người lao động	314		7.277.082.239	10.295.923.242
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	636.431.114.890	795.481.313.280
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	22	3.127.037.318	18.915.959.423
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	23	1.004.658.884.612	1.421.230.670.692
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	24	999.677.007.301	421.456.000.000
II. Nợ dài hạn	330		3.205.304.021.056	8.969.602.089.167
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	21	18.919.681.247	21.499.394.250
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	22	2.926.171.144	4.611.828.501
3. Phải trả dài hạn khác	337	23	747.298.145.000	1.011.300.343.775
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	24	2.428.169.879.356	7.924.773.576.824
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		3.158.759.834	3.158.759.834
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342		4.831.384.475	4.258.185.983
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		5.802.496.158.797	5.270.659.575.208
I. Vốn chủ sở hữu	410	25	5.802.496.158.797	5.270.659.575.208
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.750.000.000.000	3.750.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.750.000.000.000	3.750.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(320.509.091)	(320.509.091)
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(829.429.046.362)	(849.058.027.376)
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.306.839.028.920	1.174.619.082.577
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		1.174.619.082.577	863.794.699.897
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		1.132.219.946.343	310.824.382.680
5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		575.406.685.330	1.195.419.029.098
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		13.256.434.937.464	19.326.948.467.091



Đỗ Ngọc Anh
 Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan
 Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
 Tổng Giám đốc

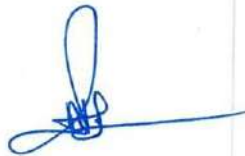
Ngày 30 tháng 09 năm 2023

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3/2023 này

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
 Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3/2023	Quý 3/2022	Lũy kế kỳ này	Lũy kế kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	1.075.005.979.009	194.627.997.432	2.588.445.990.260	413.909.930.943
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		1.075.005.979.009	194.627.997.432	2.588.445.990.260	413.909.930.943
4. Giá vốn hàng bán	11	28	355.142.498.750	158.934.084.659	955.047.419.721	300.880.215.717
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		719.863.480.259	35.693.912.773	1.633.398.570.539	113.029.715.226
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	228.976.413.273	479.647.736.936	864.029.578.351	1.128.855.969.432
7. Chi phí tài chính	22	30	162.394.170.201	373.590.244.851	640.518.791.692	776.355.526.887
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		159.180.511.642	264.715.878.932	483.847.919.827	539.813.786.460
8. Lãi/lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(242.884.512)	461.545.764	2.592.132.012	5.093.489.791
9. Chi phí bán hàng	25	31	81.482.034.531	9.331.291.532	174.013.895.940	37.737.664.552
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	27.654.677.109	26.356.489.940	92.603.394.700	99.115.687.511
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		677.066.127.179	106.525.169.150	1.592.884.198.570	333.770.295.499
12. Thu nhập khác	31		6.126.434.696	706.930.585	8.886.753.449	1.696.654.498
13. Chi phí khác	32	32	10.367.009.272	13.206.319.200	25.139.906.376	46.905.722.222
14. Lỗ khác (40=31-32)	40		(4.240.574.576)	(12.499.388.615)	(16.253.152.927)	(45.209.067.724)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		672.825.552.603	94.025.780.535	1.576.631.045.643	288.561.227.775
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	33	135.698.331.926	18.238.563.844	315.087.954.906	62.999.625.379
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		537.127.220.677	75.787.216.691	1.261.543.090.737	225.561.602.396
Trong đó:						
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		510.484.877.978	72.450.957.642	1.132.219.946.343	217.375.603.156
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		26.642.342.699	3.336.259.049	129.323.144.394	8.185.999.240
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	34	1.361	199	3.019	598

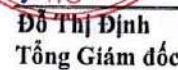


Đỗ Ngọc Anh
 Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan
 Kế toán trưởng




Đỗ Thị Định
 Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 09 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

MẪU SỐ B 02a-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 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế kỳ này	Lũy kế kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế	01	1.576.631.045.643	288.561.227.775
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	21.827.810.280	19.158.118.198
Các khoản dự phòng	03	5.030.658.826	1.219.268.801
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(814.234.185.625)	(1.061.697.159.596)
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	06	451.510.290.907	539.813.786.460
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	1.240.765.620.031	(212.944.758.362)
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(1.270.319.664.997)	250.617.058.654
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	819.283.730.073	(153.628.268.689)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(1.621.134.222.391)	(26.966.630.136)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	1.953.205.390	15.384.091.596
Tiền lãi vay đã trả	14	(396.117.621.589)	(530.804.408.705)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(77.677.312.544)	(73.311.406.583)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(1.303.246.266.027)	(731.654.322.225)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(14.017.154.538)	(529.235.664.540)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	13.636.363.636	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(617.620.000.000)	(636.481.928.516)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị	24	845.556.000.000	715.430.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25	(390.000.000.000)	(1.663.019.128.312)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	1.567.052.304.946	740.044.386.350
7. Thu lãi tiền cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	415.893.325.706	552.771.384.483
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	1.820.500.839.750	(820.490.950.535)

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3/2023 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 02a-DN/HN

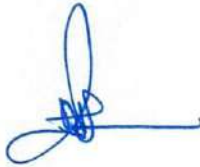
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

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

Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế kỳ này	Lũy kế kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	1.249.679.490.909
2. Tiền thu từ đi vay	33	1.820.000.000	1.315.975.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(513.941.284.561)	(893.184.767.136)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	(512.121.284.561)	1.672.469.723.773
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</i>	50	5.133.289.162	120.324.451.013
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	155.102.298.088	168.620.224.209
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	160.235.587.250	288.944.675.222



Đỗ Ngọc Anh
 Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan
 Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
 Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2023

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 30 tháng 09 năm 2023 là 165 người.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Công ty hoạt động trong ngành bất động sản.

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

- Ngày 24 tháng 03 năm 2023, Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương và Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Xuân Đình – các công ty con của công ty đã hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần thuộc sở hữu của các công ty này tại Công ty Cổ phần Sunshine AM - Công ty con gián tiếp của Công ty. Theo đó, kể từ ngày này, Công ty cổ phần Sunshine AM không còn là công ty con gián tiếp của Công ty và Công ty Cổ phần bất động sản Wonderland - Công ty liên kết của Công ty cổ phần Sunshine AM cũng không còn là công ty liên kết gián tiếp của Công ty.
- Tại ngày 24 tháng 03 năm 2023, Công ty cổ phần Sao Ánh Dương - Công ty con của công ty đã hoàn thành chuyển nhượng toàn bộ cổ phần thuộc sở hữu của công ty này tại Công ty cổ phần xây lắp Sunshine E&C và Công ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng – Công ty liên kết gián tiếp của Công ty. Theo đó, các công ty này không còn là công ty liên kết gián tiếp của Công ty kể từ ngày này.

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2023 như sau: .

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ	Hoạt động chính
Công ty con trực tiếp				
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Tầng 11, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	100%	100%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây dựng Xuân La	Số 83A Lý Thường Kiệt, phường Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	97,00%	97,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Số 50A, ngách 6/6, ngõ 6 phố Đội Nhân, phường Cống Vị, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	51,30%	51,30%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
-------------------------------	---	--------	--------	---

Công ty con gián tiếp

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (thông qua Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát)	Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	94,00%	94,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
---	---	--------	--------	---

Công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết sở hữu gián tiếp của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2023 như sau:

<u>Tên công ty liên kết gián tiếp</u>	<u>Nơi thành lập và hoạt động</u>	<u>Tỷ lệ phần sở hữu</u>	<u>Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ</u>	<u>Hoạt động chính</u>
Công ty Cổ phần Thiên Hải	257 Đường 19/4 Phường Xuân An, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận	21,18%	41,29%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê

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 của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty con, công ty liên kết của Công ty.

Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty mẹ kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

Tất cả các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

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

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 (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 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 và cổ phần ưu đãi cổ tức mà bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Các khoản cho vay

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

Nợ phải thu

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

Dự phòng phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán 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 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 I1-HH1, phường Mai Động, quận Hoàng Mai và phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội ("Dự án Sunshine Garden") (i) Ô quy hoạch I1-HH1, Công ty Cổ phần Sao phương Mai Động, quận Anh Dương (Công ty Hoàng Mai và phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội 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 Công ty Cổ phần Khu chức năng đô thị Tây Đầu tư Xây dựng Tựu, Quận Bắc Từ Liêm, Xuân La (Công ty Thành Phố Hà Nội con của Công ty)
6. Biệt thự tại Dự án "Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble" (ii) Sân Golf, Thôn Đa Thọ, Xã Kim Nỗ, Huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (Công ty mẹ)
- (i) Giá gốc chi phí xây dựng dở dang 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 thể hiện 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 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. 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 kỳ kế toán.

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.

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:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	35
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 - 10
Thiết bị văn phòng	3 - 5

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư

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

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

STT	Dự án	Địa chỉ	Công ty sở hữu
1.	Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào	Lô 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)

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 dựa trên thời gian hữu dụng ước tính như sau:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	35 - 45
Tài sản khác	4 - 5

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

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

Chi phí liên quan tới trái phiếu được phân bổ vào Báo cáo kết quả kinh doanh theo phương pháp đường thẳng cho thời gian trả trước.

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

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

Các khoản chi phí trả trước khác 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, cụ thể:

- 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.
- Việc phân bổ phụ trội trái phiếu được sử dụng theo phương pháp đường thẳng: Khoản phụ trội được phân bổ đều trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

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

Các khoản dự phòng phải trả

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

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

Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước liên quan đến một hay nhiều kỳ kế toán 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.

Công ty áp dụng quy định của Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ Kế toán Doanh nghiệp về việc ghi nhận doanh thu từ tiền cho thuê tài sản. Theo đó, đối với trường hợp thời gian cho thuê chiếm hơn 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- (b) Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- (c) Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- (d) Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

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 phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Lãi tiền gửi, lãi cho vay và đầu tư

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

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

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá 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 hợp nhất 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 chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023, các công ty con của Công ty có các khoản lỗ có thể được mang sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong thời hạn 5 năm. Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế này do không chắc chắn về lợi nhuận trong tương lai.

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

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

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

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

4. HỢP NHẤT KINH DOANH DƯỚI SỰ KIỂM SOÁT CHUNG

Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine AM

Theo Nghị quyết số 2403/2023/NQ-HĐQT ngày 24 tháng 03 năm 2023 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - Công ty con của Công ty và Nghị quyết số 2403/2023/NQ-HĐQT/XĐ ngày 24 tháng 03 năm 2023 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - Công ty con của Công ty, hai công ty này đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng toàn bộ cổ phần thuộc sở hữu của các công ty tại Công ty Cổ phần Sunshine AM - Công ty con gián tiếp của Công ty. Theo đó, kể từ ngày này, Công ty cổ phần Sunshine AM không còn là công ty con gián tiếp của Công ty và Công ty Cổ phần bất động sản Wonderland - Công ty liên kết của Công ty cổ phần Sunshine AM cũng không còn là công ty liên kết gián tiếp của Công ty.

Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần xây lắp Sunshine E&C và Công ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng

Tại ngày 24 tháng 03 năm 2023, Công ty cổ phần Sao Ánh Dương - Công ty con của công ty đã hoàn thành chuyển nhượng toàn bộ cổ phần thuộc sở hữu của công ty này tại Công ty cổ phần xây lắp Sunshine E&C và Công ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng – Công ty liên kết gián tiếp của Công ty. Theo đó, các công ty này không còn là công ty liên kết gián tiếp của Công ty kể từ ngày này.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại ngày 30/09/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	1.414.542.719	18.627.223.140
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	158.821.044.531	106.475.074.948
Các khoản tương đương tiền	-	30.000.000.000
	160.235.587.250	155.102.298.088

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ TỚI NGÀY ĐÁO HẠN

	Tại ngày 30/09/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
a. Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	6.913.205.938	6.913.205.938	6.604.333.270	6.604.333.270
	6.913.205.938	6.913.205.938	6.604.333.270	6.604.333.270
b. Dài hạn				
Công ty cổ phần đầu tư thương mại Sunshine Business	-	-	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Công ty cổ phần Sunshine Cab	-	-	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần kinh doanh bất động sản Kinh Bắc	-	-	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
	-	-	4.000.000.000.000	4.000.000.000.000

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

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 30/09/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
a. Phải thu ngắn hạn với các bên không phải là bên liên quan	279.216.369.779	249.254.023.019
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	277.498.366.429	242.114.565.368
- Dự án Sunshine City	129.840.564.280	104.827.375.768
- Dự án Sunshine Garden	61.935.126.567	81.002.032.244
- Dự án Sunshine Center	42.211.759.448	42.433.455.664
- Dự án Sunshine Capital	37.791.621.141	-
- Dự án Sunshine Palace	5.719.294.993	13.851.701.692
Khác	1.718.003.350	7.139.457.651
b. Phải thu ngắn hạn với bên liên quan	2.507.929.260	9.733.507.095
	281.724.299.039	258.987.530.114

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Tại ngày 30/09/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
a. Ngắn hạn	227.605.904.873	84.799.734.426
Công ty TNHH Thiết kế đầu tư xây dựng Green house (i)	207.635.043.102	64.385.414.351
Khác	19.970.861.771	20.414.320.075
	227.605.904.873	84.799.734.426
Trong đó: Trả trước cho các bên liên quan	-	-

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

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Tại ngày 30/09/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
a. Ngắn hạn		
a1. Phải thu về cho vay các đối tượng không là bên liên quan	1.646.120.000.000	781.776.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Đất Việt (i)	437.620.000.000	517.800.000.000
Công ty TNHH kinh doanh và dịch vụ Hòa Ngọc Việt (ii)	94.100.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô (iii)	114.400.000.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ xây dựng Quốc Bảo	-	87.900.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế xây dựng Green House	-	926.000.000
Công ty CP Đầu tư xây dựng DAT (iv)	1.000.000.000.000	23.450.000.000
Các đối tượng khác	-	151.700.000.000
a2. Phải thu về cho vay các đối tượng là bên liên quan	-	2.604.859.500.000
	1.646.120.000.000	3.386.635.500.000
b. Dài hạn		
b1. Phải thu về cho vay các đối tượng không là bên liên quan	3.282.682.500.000	3.322.700.000.000
Công ty CP Đầu tư xây dựng DAT (iv)	2.300.000.000.000	3.300.000.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Smart	-	12.000.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại Hùng Cường	-	10.700.000.000
Công ty CP Kinh doanh bất động sản Kinh Bắc (v)	982.682.500.000	-
b2. Phải thu về cho vay các đối tượng là bên liên quan	1.014.480.000.000	-
	4.297.162.500.000	3.322.700.000.000
(i)	Phản ánh hợp đồng cho vay không có tài sản đảm bảo tại Công ty CP Đầu tư xây dựng Xuân La – Công ty con của Công ty với Công ty TNHH Xây dựng Đất Việt, lãi suất từ 8%/năm đến 10%/năm và kỳ hạn vay 12 tháng. Nợ gốc được thanh toán cùng lãi vay khi đáo hạn hợp đồng.	
(ii)	Phản ánh hợp đồng cho vay không có tài sản đảm bảo tại Công ty CP Đầu tư xây dựng Xuân Đình – Công ty con của Công ty với các Công ty khác, lãi suất 8%/năm và kỳ hạn vay 12 tháng. Nợ gốc được thanh toán cùng lãi vay trước hoặc tại ngày đáo hạn hợp đồng..	
(iii)	Phản ánh hợp đồng cho vay không có tài sản đảm bảo tại Công ty CP Sao Ánh Dương – Công ty con của Công ty với Công ty CP Đầu tư phát triển Thuận Phú Lăng Cô, lãi suất 8%/năm và kỳ hạn vay 12 tháng. Nợ gốc được thanh toán cùng lãi vay khi đáo hạn hợp đồng.	
(iv)	Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo tại Công ty CP Đầu tư xây dựng Xuân Đình – Công ty con của Công ty với Công ty CP Đầu tư xây dựng DAT theo hợp đồng số 01/HĐĐT/XD-DAT ngày 24 tháng 03 năm 2021 với hạn mức tối đa là 3.300.000.000.000 đồng và Phụ lục HĐ số 01 về việc sửa đổi lãi suất khoản vay. Khoản vay có kỳ hạn theo từng nhóm vay nhưng không vượt quá 5 năm, với lãi suất trong hạn là 17,5%/năm. Nợ gốc được thanh toán trước hoặc tại ngày đáo hạn nhóm vay hoặc bù trừ với nghĩa vụ thực hiện quyền mua cổ phần của Công ty CP Đầu tư xây dựng DAT hoặc quyền mua toàn bộ phần vốn góp vào Công ty TNHH Đầu tư Big Gain của Công ty CP Đầu tư Xây dựng DAT.	

10. PHẢI THU KHÁC

	Tại ngày 30/09/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
a1. Phải thu khác không là bên liên quan	1.949.803.709.185	901.389.167.127
Ông Đỗ Văn Trung	-	467.930.000.000
- Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	-	458.800.000.000
- Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	-	9.130.000.000
Công ty TNHH Đầu tư thiết kế xây dựng Green House (ii)	199.072.544.287	199.072.544.287
Phải thu về thu hộ tiền bán căn hộ (iii)	1.160.513.095.523	11.219.262.470
Lãi tiền gửi, lãi cho vay, lãi trái phiếu dự thu	368.603.610.965	191.566.650.363
Phải thu về hợp đồng góp vốn đầu tư (iv)	30.000.000.000	30.000.000.000
Phải thu từ Ông Đỗ Văn Trung (v)	92.122.613.013	-
Khác	99.491.845.397	1.600.710.007
a2. Phải thu khác là các bên liên quan	644.378.493.774	1.151.456.607.508
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	453.698.630.137	450.000.000.000
- Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)	450.000.000.000	450.000.000.000
- Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	3.698.630.137	-
Các khoản khác	190.679.863.637	701.456.607.508
	2.594.182.202.959	2.052.845.774.635
b. Dài hạn		
b1. Phải thu dài hạn khác không là các bên	282.900.000.000	-
Góp vốn hợp đồng hợp tác đầu tư (vi)	282.900.000.000	-
b2. Phải thu khác là các bên liên quan	-	400.000.000.000
Góp vốn hợp đồng hợp tác đầu tư	-	400.000.000.000
	282.900.000.000	400.000.000.000

- (i) Thể hiện các khoản đặt cọc mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ. Chi tiết số dư cuối kỳ như sau:

STT	Đối tượng phải thu	Công ty nhận đầu tư	Dự án đầu tư	Địa điểm triển khai Dự án	Tổng diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phần nhận chuyển nhượng (cổ phần)	Giá chuyển nhượng (VND)	Số tiền đặt cọc (VND)
1.	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine - bên liên quan của Công ty	Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Sunshine Wonder Villas	Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội	110.542	45,00%	4.500.000	450.000.000.000	450.000.000.000
								450.000.000.000	450.000.000.000

- (ii) Phản ánh khoản tiền khách hàng đặt cọc mua căn hộ dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long qua Công ty TNHH Đầu tư Thiết Kế Xây Dựng Green House theo biên bản đối chiếu ngày 25 tháng 08 năm 2022.
- (iii) Phản ánh khoản phải thu Công ty CP KSHomes Plus, Công ty CP Đầu tư KSFinance và Công ty CP KSHomes Premier 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 9 tháng đầu năm 2023.
- (iv) Phản ánh khoản tiền đặt cọc Công ty CP Sao Ánh Dương – Công ty con của Công ty chuyển cho Công ty CP Đầu tư và xây dựng Xuân Lộc Phát theo hợp đồng nguyên tắc số 07/HĐNT/SAD-XLP ngày 24 tháng 06 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.
- (v) Phản ánh số tiền phải thu gốc và lãi còn lại phát sinh từ việc thanh lý hợp đồng đặt cọc mua cổ phần của Ông Đỗ Văn Trung.
- (vi) Phản ánh số tiền Hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty CP Đầu tư xây dựng Xuân La – Công ty con của Công ty và Công ty CP Đầu tư phát triển Thuận Phú Lăng Cô ngày 24 tháng 03 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.

11. HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 30/09/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	943.145.490.741	-	1.752.270.604.025	-
Thành phẩm bất động sản	66.662.467.646	-	66.662.467.646	-
Hàng hóa	802.605.179	-	1.398.080.456	-
	1.010.610.563.566	-	1.820.331.152.127	-

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

	Tại ngày 30/09/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
Dự án Sunshine City	282.637.882.082	664.089.939.836
Dự án Sunshine Garden	105.347.740.353	346.520.481.806
Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long	324.464.113.099	533.283.221.625
Biệt thự tại Dự án "Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble	126.907.488.738	120.815.706.647
Dự án Sunshine Center	82.469.590.864	82.469.590.864
Dự án Sunshine Palace	21.318.675.605	5.091.663.247
	943.145.490.741	1.752.270.604.025

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại ngày 30/09/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí liên quan tới trái phiếu (i)	831.780.000	14.850.000.000
Chi phí hoa hồng đại lý, thưởng bán hàng, tư vấn và môi giới bất động sản (ii)	31.407.785.523	27.660.988.164
Chi phí hỗ trợ lãi suất (ii)	16.729.068.536	7.229.593.613
Chi phí khác	214.364.312	5.464.759.498
	49.182.998.371	55.205.341.275
b. Dài hạn		
Chi phí liên quan tới trái phiếu (i)	-	13.713.528.000
Các chi phí trả trước khác	324.239.036	2.543.754.772
	324.239.036	16.257.282.772

- (i) Chi phí liên quan đến trái phiếu phản ánh các khoản phí quản lý tài sản đảm bảo, phí đại diện người sở hữu trái phiếu và phí lưu ký đã trả Công ty Cổ phần Chứng khoán SMARTMIND; liên quan tới các gói trái phiếu đã phát hành tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - Công ty con của Công ty.
- (ii) 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

phi 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.

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ 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 01/01/2023	503.468.601.529	104.902.027.818	535.375.455	608.906.004.802
Mua trong năm	-	2.850.000.000	-	2.850.000.000
Thanh lý, nhượng bán	-	(15.257.500.000)	-	(15.257.500.000)
Tại ngày 30/09/2023	503.468.601.529	92.494.527.818	535.375.455	596.498.504.802
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2023	32.007.158.830	56.894.155.560	510.769.400	89.412.083.790
Trích khấu hao trong kỳ	10.813.778.883	7.029.151.670	7.909.092	17.850.839.645
Thanh lý TSCĐ	-	(1.880.842.961)	-	(1.880.842.961)
Tại ngày 30/09/2023	42.820.937.713	62.042.464.269	518.678.492	105.382.080.474
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2023	471.461.442.699	48.007.872.258	24.606.055	519.493.921.012
Tại ngày 30/09/2023	460.647.663.816	30.452.063.549	16.696.963	491.116.424.328

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2023	7.698.160.000	5.000.000.000	12.698.160.000
Tại ngày 30/09/2023	7.698.160.000	5.000.000.000	12.698.160.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2023	-	2.000.000.008	2.000.000.008
Trích khấu hao trong kỳ	-	750.000.003	750.000.003
Tại ngày 30/09/2023	-	2.750.000.011	2.750.000.011
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2023	7.698.160.000	2.999.999.992	10.698.159.992
Tại ngày 30/09/2023	7.698.160.000	2.249.999.989	9.948.159.989

15. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tài sản khác	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2023	663.184.261.763	1.833.485.455	665.017.747.218
Tại ngày 30/09/2023	663.184.261.763	1.833.485.455	665.017.747.218
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2023	497.671.766.078	1.117.890.735	498.789.656.813
Trích khấu hao trong kỳ	2.957.719.403	269.251.229	3.226.970.632
Tại ngày 30/09/2023	500.629.485.481	1.387.141.964	502.016.627.445
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2023	165.512.495.685	715.594.720	166.228.090.405
Tại ngày 30/09/2023	162.554.776.282	446.343.491	163.001.119.773

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 30 tháng 09 năm 2023 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 30 tháng 09 năm 2023 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Tại ngày 30/09/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
Dự án Sunshine Center	121.863.650.368	118.070.933.807
Dự án Sunshine City	87.622.143.193	97.774.683.939
	209.485.793.561	215.845.617.746

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Tại ngày 30/09/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	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	1.445.000.000.000	1.442.807.829.556	1.445.000.000.000	1.444.341.592.944
Công ty Cổ phần Bảo Tín Sơn Tùng	-	-	105.000.000.000	104.998.455.174
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	-	-	1.078.947.400.000	1.080.551.324.755
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	-	-	175.000.000.000	175.380.669.153
	1.445.000.000.000	1.442.807.829.556	-	-
b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác				
Công ty CP Đầu tư phát triển Thuận Phú Lăng Cô (i)	390.000.000.000	390.000.000.000	-	-
Công ty khác	-	-	4.000.000.000	4.000.000.000

- (i) Phản ánh khoản đầu tư mua 5.556.500 cổ phần, chiếm 2,16% vốn điều lệ tại Công ty CP Đầu tư phát triển Thuận Phú Lăng Cô của Công ty CP Sao Ánh Dương – Công ty con của Công ty theo hợp đồng số 0509/2023/HĐCN/TPLC/KSF-AD ngày 05 tháng 09 năm 2023

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/09/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a. Phải trả người bán không là bên liên quan	227.393.715.985	227.393.715.985	158.733.797.993	158.733.797.993
Công ty Cổ phần HASKY	9.498.297.338	9.498.297.338	21.480.202.135	21.480.202.135
Công ty Cổ phần Dseatech Group	13.587.190.469	13.587.190.469	13.787.190.469	13.787.190.469
Công ty cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	-	-	10.855.626.462	10.855.626.462
Công ty Cổ phần Xây dựng và Công nghiệp NSN	-	-	10.560.728.933	10.560.728.933
Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy Thiết bị Thăng Long	13.294.698.000	13.294.698.000	9.250.900.000	9.250.900.000
Công ty Cổ phần Phú Thành	-	-	6.121.901.084	6.121.901.084
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	142.265.811.954	142.265.811.954	36.745.114.648	36.745.114.648
Các đối tượng khác	48.747.718.224	48.747.718.224	49.932.134.262	49.932.134.262
b. Phải trả người bán là bên liên quan	19.018.410.712	19.018.410.712	573.894.808.036	573.894.808.036
	246.412.126.697	246.412.126.697	732.628.606.029	732.628.606.029

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Tại ngày	Tại ngày
	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
Dự án Sunshine City	441.572.006.717	806.261.068.674
Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long	437.383.780.502	654.149.262.955
Dự án Sunshine Garden	10.897.398.096	54.311.169.937
Dự án Sunshine Center	7.992.165.644	4.263.974.291
Dự án Sunshine Palace	20.668.786.311	465.409.003
Khác	375.842.771	312.445.697
	918.889.980.041	1.519.763.330.557

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

	Tại ngày 01/01/2023 VND	Số phải nộp/ thu trong kỳ VND	Số đã thực nộp/ bù trừ trong kỳ VND	Giảm do thoái đầu tư VND	Tại ngày 30/09/2023 VND
a. Các khoản phải thu					
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	19.573.961.702	17.260.567.269	-	-	2.313.394.433
Thuế giá trị gia tăng	7.403.101	987.454	715.431	-	7.131.078
Thuế khác	763.677.579	764.849.547	208.404.815	-	207.232.847
	20.345.042.382	18.026.404.270	209.120.246	-	2.527.758.358
b. Các khoản phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng	55.170.462.399	147.477.883.293	87.829.967.674	-	114.818.378.019
Thuế thu nhập doanh nghiệp	108.987.506.079	298.489.886.187	77.677.312.545	17.979.146.108	311.820.933.613
Thuế thu nhập cá nhân	2.757.031.015	8.596.280.572	8.682.918.454	2.554.236	2.667.838.897
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	3.007.255.325	233.758.373	-	2.773.496.952
Các loại thuế khác, khoản khác phải trả Nhà nước	-	2.749.230.512	2.668.353.480	-	80.877.032
	166.914.999.493	460.320.535.889	177.092.310.526	17.981.700.344	432.161.524.513

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại ngày 30/09/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	403.021.363.661	373.939.963.798
Trích trước chi phí lãi vay và lãi trái phiếu phải trả	188.046.020.698	350.672.591.979
Trích trước giá trị tạm tăng tài sản cố định và bất động sản đầu tư	13.484.966.980	16.237.384.878
Phạt chậm bàn giao ước tính	8.127.937.105	8.127.937.105
Chi phí thưởng khác cho khách hàng	9.833.421.983	5.015.620.905
Trích trước chi phí phát hành trái phiếu	-	20.580.254.339
Chi phí phải trả khác	13.917.404.463	20.907.560.276
	636.431.114.890	795.481.313.280
b. Dài hạn		
Tiền thuê đất phải trả	18.919.681.247	21.499.394.250
	18.919.681.247	21.499.394.250
Trong đó:		
Chi phí phải trả các bên liên quan	162.942.261.848	240.949.910.544

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Tại ngày 30/09/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu từ cho thuê căn hộ	-	9.546.170.346
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	3.127.037.318	9.369.789.077
	3.127.037.318	18.915.959.423
b. Dài hạn		
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	2.926.171.144	4.611.828.501
	2.926.171.144	4.611.828.501

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại ngày 30/09/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
a.1. Phải trả khác không là bên liên quan	984.215.287.580	1.348.028.760.014
Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn (i)	300.000.000.000	300.000.000.000
Kinh phí bảo trì tòa nhà (ii)	317.641.067.319	292.089.223.785
Phải trả tiền đã ứng trước mua căn hộ	199.042.489.387	230.904.734.738
Phải trả do thanh lý hợp đồng bất động sản mua bán (iii)	61.715.646.766	215.563.056.503
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Hòn Rơm (iv)	12.222.349.335	152.418.794.984
Nhận đặt cọc mua căn hộ	63.236.281.742	91.087.191.328
Khác	30.357.453.031	65.965.758.676
a.2. Phải trả khác cho các bên liên quan	20.443.597.032	73.201.910.678
	1.004.658.884.612	1.421.230.670.692
b. Dài hạn		
b.1. Phải trả khác không là bên liên quan	375.089.430.000	495.755.867.062
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Hòn Rơm (iv)	375.089.430.000	494.729.222.842
Khác	-	1.026.644.220
b.2. Phải trả khác cho các bên liên quan	372.208.715.000	515.544.476.713
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Hòn Rơm (iv)	372.208.715.000	515.544.476.713
	747.298.145.000	1.011.300.343.775
(i)	Thể hiện khoản nhận đặt cọc theo hợp đồng thực hiện độc quyền môi giới cho dự án Sunshine Center, Sunshine Palace và Sunshine City.	
(ii)	Thể hiện khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Center, Dự án Sunshine City, Dự án Sunshine Garden và Dự án Sunshine Palace và được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng. Các khoản kinh phí bảo trì sẽ được chuyển về Ban Quản trị toà nhà sau khi được thành lập.	
(iii)	Phản ánh khoản phải trả số tiền đã thu từ các công ty, cá nhân mua bất động sản thuộc dự án Sunshine Capital, Sunshine Garden, Sunshine Palace của các công ty con do thanh lý các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản này.	
(iv)	Phản ánh khoản phải trả hợp tác kinh doanh và phần lợi nhuận chia sẽ phát sinh từ các hợp đồng hợp tác này, liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Hòn Rơm tại Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương-Công ty con của Công ty	

24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

a. Vay ngắn hạn

	Tại ngày 01/01/2023		Trong kỳ		Tại ngày 30/09/2023	
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm do thoái vốn VND	Giảm VND	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ VND	
Vay từ bên không liên quan	421.456.000.000	420.000.000	-	421.876.000.000	-	
Công ty TNHH Đầu tư River City 2	418.175.000.000	-	-	418.175.000.000	-	
Công ty TNHH ĐT và XD Địa ốc Việt Nam	-	420.000.000	-	420.000.000	-	
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Đại Phát Lộc	3.281.000.000	-	-	3.281.000.000	-	
Vay dài hạn đến hạn trả	-	999.677.007.301	-	-	999.677.007.301	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (iii)	-	999.677.007.301	-	-	999.677.007.301	
	421.456.000.000	1.000.097.007.301	-	421.876.000.000	999.677.007.301	

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

b. Vay dài hạn

	Tại ngày 01/01/2023	Trong kỳ			Tại ngày 30/09/2023
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm do thoái vốn VND	Giảm VND	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ VND
Vay dài hạn	220.900.000.000	418.175.000.000	-	508.840.284.561	130.234.715.439
<i>Vay từ bên liên quan</i>	220.900.000.000	-	-	90.665.284.561	130.234.715.439
Công ty Cổ phần KSInvest (i)	220.900.000.000	-	-	90.665.284.561	130.234.715.439
<i>Vay từ bên không liên quan</i>	-	418.175.000.000	-	418.175.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư River City 2 (ii)	-	418.175.000.000	-	418.175.000.000	-
Trái phiếu phát hành (iii)	7.703.873.576.824	1.268.080.566	4.406.200.947.134	1.328.539.038	3.297.612.171.218
	7.924.773.576.824	419.443.080.566	4.406.200.947.134	510.168.823.599	3.427.846.886.657
Trong đó:					
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	-	-	-	-	999.677.007.301
- Số phải trả sau 12 tháng	7.924.773.576.824	-	-	-	2.428.169.879.356

- (i) Phản ánh khoản vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - Công ty con của Công ty theo hợp đồng vay vốn số 0706.2022/HĐV/KSI-SAD ngày 07 tháng 6 năm 2022 với Công ty Cổ phần KSInvest – bên liên quan của Công ty. Hạn mức vay là 242.500.000.000 VND với mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh. Khoản vay có kỳ hạn 1 tháng từ ngày 07 tháng 6 năm 2022 và chịu lãi suất 12%/năm. Lãi vay và gốc vay được trả một lần khi đáo hạn hoặc theo thỏa thuận khác giữa hai bên (nếu có). Khoản vay đã được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2024.
- (ii) Phản ánh khoản vay không có tài sản đảm bảo của Công ty mẹ từ Công ty TNHH Đầu tư River City 2 theo Hợp đồng số 2604/2022/HĐVV/PTSSH-RIVER ngày 26 tháng 4 năm 2022 để bổ sung vốn kinh doanh với thời hạn 9 tháng, lãi suất 5%/năm. Lãi vay trả cuối thời hạn vay. Gốc vay được trả vào ngày đáo hạn của khoản vay hoặc bất kỳ thời điểm nào trước hạn phụ thuộc vào bên đi vay. Khoản vay đã được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

(iii) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023, số dư trái phiếu phát hành bao gồm như sau:

Mục đích phát hành	Mệnh giá trái phiếu	Phụ trội trái phiếu	Chi phí phát hành trái phiếu	Số cuối kỳ	Lãi suất (năm)	Tài sản đảm bảo	Kỳ hạn
(1) Bên phát hành: Công ty Cổ phần Xây dựng Xuân Đình							
Đại diện sở hữu trái phiếu, đại lý lưu ký và thanh toán: Công ty Cổ phần Chứng khoán SMARTMIND - Bên liên quan của Công ty							
Đơn vị tư vấn phát hành: Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình							
Gói 1							
Tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện chương trình dự án đầu tư	1.000.000.000.000	-	(332.992.699)	999.677.007.301	11,70%	- Toàn bộ quyền thu, 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/HDDT/XD-DAT ngày 24 tháng 3 năm 2021 và các phụ lục với Công ty Cổ phần Đầu tư xây	Kỳ hạn 3 năm, gốc trái phiếu được trả vào thời điểm đáo hạn là ngày 26 tháng 3 năm 2024, lãi suất trái phiếu được trả định kỳ 12 tháng/lần.
Gói 2							
Tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện chương trình dự án đầu tư	1.100.000.000.000	-	(837.234.770)	1.099.162.765.230	11,70%	Dự án DAT (như trình bày tại Thuyết minh số 09);	Kỳ hạn 4 năm, gốc trái phiếu được trả vào thời điểm đáo hạn là ngày 09 tháng 4 năm 2025, lãi suất đa 3.840 tỷ đồng của DAT trong trái phiếu được trả định kỳ 12 tháng/lần.
Gói 3							
Tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện chương trình dự án đầu tư	1.200.000.000.000	-	(1.227.601.313)	1.198.772.398.687	11,70%	Tài sản và quyền tài sản của Dự án Sunshine Diamond River (Khu nhà ở cao tầng Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh) tại của Dự án là Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt	Kỳ hạn 5 năm, gốc trái phiếu được trả vào thời điểm đáo hạn là ngày 22 tháng 4 năm 2026, lãi suất trái phiếu được trả định kỳ 12 tháng/lần.
	3.300.000.000.000	-	(2.387.828.782)	3.297.612.171.218			

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 01/01/2022	2.500.000.000.000	-	(791.955.590.152)	863.794.699.897	19.501.069.753	2.591.340.179.498
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	310.824.382.680	18.436.225.883	329.260.608.563
Tăng vốn trong kỳ	1.250.000.000.000	(320.509.091)	-	-	-	1.249.679.490.909
Tăng do hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung	-	-	(57.102.437.224)	-	1.207.025.837.709	1.149.923.400.485
Giảm do thoái vốn tại công ty con	-	-	-	-	(49.544.104.247)	(49.544.104.247)
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 kỳ	-	-	-	1.132.219.946.343	129.323.144.394	1.261.543.090.737
Giảm do thoái vốn tại công ty con	-	-	19.628.981.014	-	(749.335.488.162)	(729.706.507.148)
Tại ngày 30/09/2023	3.750.000.000.000	(320.509.091)	(829.429.046.362)	2.306.839.028.920	575.406.685.330	5.802.496.158.797

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 30 tháng 09 năm 2023, vốn điều lệ đã được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

	Vốn đã góp			
	Tại ngày 30/09/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	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

Cổ tức

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 30 tháng 09 năm 2023 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023 đều liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản. Theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

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

27. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 3/2023	Quý 3/2022
	VND	VND
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	1.071.534.180.117	151.944.011.843
Doanh thu dịch vụ quản lý	2.318.553.336	34.716.983.459
Doanh thu cho thuê diện tích sàn thương mại, căn hộ và tầng hầm	-	5.895.999.622
Doanh thu khác	1.153.245.556	2.071.002.508
	1.075.005.979.009	194.627.997.432
Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan	1.403.621.443	799.369.244

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 3/2023	Quý 3/2022
	VND	VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	349.476.701.440	84.693.008.533
Giá vốn dịch vụ quản lý	3.228.812.784	41.999.648.124
Giá vốn cho thuê sàn Thương mại, căn hộ và hầm	3.260.037.464	14.833.476.053
Trích lập/ (hoàn nhập) dự phòng	(2.399.775.151)	1.002.235.941
Giá vốn khác	1.576.722.213	16.405.716.008
	355.142.498.750	158.934.084.659

29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 3/2023	Quý 3/2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	35.700.796.834	456.483.082.075
Lãi từ cọc chuyển nhượng cổ phần	20.672.876.712	23.155.726.028
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	8.928.833
	228.976.413.273	479.647.736.936
Trong đó: Doanh thu tài chính với các bên liên quan	32.955.541.918	214.593.462.656

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 3/2023	Quý 3/2022
	VND	VND
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	106.699.209.312	264.715.878.932
Chi phí phát hành trái phiếu	20.390.079.587	101.085.990.951
Chi phí hợp tác đầu tư	32.748.870.186	7.766.181.793
Chi phí tài chính khác	2.556.011.116	22.193.175
	162.394.170.201	373.590.244.851
Trong đó: Chi phí tài chính với các bên liên quan	153.290.035.568	232.417.918.420

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

	Quý 3/2023	Quý 3/2022
	VND	VND
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí thường, hoa hồng đại lý	70.556.751.834	4.404.548.004
Chi phí hỗ trợ lãi suất	10.168.457.137	2.559.426.356
Chi phí quảng cáo, quà tặng	660.000.000	457.151.920
Các khoản chi phí bán hàng khác	96.825.560	1.910.165.252
	81.482.034.531	9.331.291.532
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.718.976.393	8.625.152.699
Chi phí nhân viên	21.486.006.191	13.131.205.705
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.424.903.500	1.977.185.673
Các chi phí khác	1.024.791.025	2.622.945.863
	27.654.677.109	26.356.489.940

32. CHI PHÍ KHÁC

	Quý 3/2023	Quý 3/2022
	VND	VND
Chi phí phạt hành chính	3.058.945.896	-
Chi phí hỗ trợ lãi suất các căn hộ đã thanh lý	6.796.318.747	9.562.439.491
Các khoản khác	511.744.629	3.643.879.709
	10.367.009.272	13.206.319.200

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Quý 3/2023	Quý 3/2022
	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	135.698.331.926	18.238.563.844
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	135.698.331.926	18.238.563.844

34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Quý 3/2023	Quý 3/2022
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	510.484.877.978	72.450.957.642
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	510.484.877.978	72.450.957.642
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	375.000.000	363.553.114
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.361	199

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 năm:

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 CP 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 Real Tech

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 cùng cổ đông góp vốn/
liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service

Công ty có cùng cổ đông góp vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn

Công ty có cùng cổ đông góp vốn

Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty TNHH Café's Plus

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
(Không còn là bên liên quan)

Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
(Không còn là bên liên quan từ 08/03/2023)

Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

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

(trước đây là Công ty Cổ phần Chứng khoán KS)

Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear

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 Fulland

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
(Không còn là bên liên quan từ 08/03/2023)

Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Sunshine Business

Phó Tổng Giám đốc
(miễn nhiệm ngày 08 tháng 03 năm 2023)

Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
(Không còn là bên liên quan từ 08/03/2023)

Ông Bùi Văn Tư

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty Cổ phần Marina 3

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
(Không còn là bên liên quan từ 20/05/2023)

Công ty Cổ phần Marina 2

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
(Không còn là bên liên quan từ 08/03/2023)

Công ty CP Đầu tư và Công Nghệ Vietnet

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
(Không còn là bên liên quan từ 08/03/2023)

Công ty Cổ phần Đầu Tư KSFINANCE

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
(Không còn là công ty con từ ngày 24/03/2023)

Công ty TNHH Kinh Doanh Dịch Vụ Tài Phát

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
(Không còn là công ty liên kết từ ngày 24/03/2023)

Công ty Cổ phần KS Invest

Công ty Cổ phần Sunshine AM

Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Thuyết minh số 27)		1.403.621.443	799.369.244
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Doanh thu vận hành quản lý	604.252.199	-
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu cho thuê xe ô tô	194.444.444	194.444.444
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu cho thuê mặt bằng	439.924.800	439.924.800
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu cho thuê văn phòng	165.000.000	165.000.000
Mua hàng hóa và dịch vụ		7.234.151.541	178.284.030.267
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí xây dựng	150.000.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Chi phí vận hành tòa nhà	3.864.269.826	16.322.632.413
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây Dựng SCG	Chi phí thi công xây dựng	2.703.206.535	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UNICLOUD	Chi phí phần mềm và dịch vụ vận hành hệ thống	-	1.060.880.333
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn	309.523.180	697.768.188
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Chi phí mua quà tặng khách hàng	50.000.000	1.550.000.000
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Chi phí mua quà tặng khách hàng	150.000.000	750.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	Chi phí thi công xây dựng	7.152.000	-
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí cung cấp lắp đặt thiết bị dự án và voucher	-	5.411.360.047
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh bất động sản S-Homes	Chi phí thi công xây dựng và phí quản lý dự án	-	4.361.718.182
Công ty Cổ phần Đầu Tư KSFINANCE	Phí dịch vụ tư vấn và môi giới	Không còn là bên liên quan	148.059.335.104
Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech	Chi phí thuê sàn thương mại	-	70.336.000

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Quý 3/2023	Quý 3/2022
		VND	VND
Doanh thu hoạt động tài chính		32.955.541.918	214.593.462.656
(Thuyết minh số 29)			
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Lãi từ cổ phần ưu đãi cổ tức, lãi cho vay	Không còn là bên liên quan	114.310.044.748
Công ty cổ phần Sunshine Cab	Lãi từ cổ phần ưu đãi cổ tức	-	26.261.187.214
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	Lãi cho vay	13.917.229.589	22.545.671.233
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Lãi phát sinh từ đặt cọc mua cổ phần	11.342.465.753	11.465.753.425
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi cho vay	7.695.846.576	36.275.342.466
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Lãi cho vay	-	1.175.769.863
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch Vụ Tài Phát	Lãi cho vay	-	2.559.693.707
Chi phí tài chính (Thuyết minh số 30)		153.290.035.568	232.417.918.420
Công ty Cổ phần Chứng khoán SMARTMIND	Chi phí phải trả liên quan đến trái phiếu	1.663.563.000	116.037.798.351
Công ty Cổ phần Chứng khoán SMARTMIND	Lãi trái phiếu	2.064.328.767	-
Công ty Cổ phần KS Group	Chi phí hỗ trợ môi giới trái phiếu	18.299.178.081	18.498.082.192
Công ty Cổ phần KS Group	Lãi trái phiếu	104.975.692.541	-
Công ty cổ phần Marina 3	Lãi hợp tác đầu tư	272.371.416	-
Công ty Cổ phần Kinh Doanh Nhà Sunshine	Chi phí lãi trái phiếu	20.233.447.943	-
Công ty cổ phần đầu tư KSFinance	Chi phí liên quan trái phiếu đã phát hành	Không còn là bên liên quan	85.405.659.940
Công ty Cổ phần KS invest	Chi phí lãi vay	5.781.453.820	12.432.511.416
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc	Chi phí lãi vay	Không còn là bên liên quan	43.866.521
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Công Nghệ Unicloud	Chi phí lãi trái phiếu	11.106.171.341	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày	Tại ngày
		30/09/2023	01/01/2023
		VND	VND
Cổ phần ưu đãi cổ tức (Thuyết minh số 6)		-	4.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương Mại Sunshine Business	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine CAB	Đầu tư nắm giữ đến ngày	-	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động Sản Kinh Bắc	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	Không còn là bên liên quan	2.000.000.000
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7)		2.507.929.260	9.733.507.095
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu từ cho thuê bất động sản	1.451.751.840	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải thu cho thuê mặt bằng	-	7.170.573.451
Công ty TNHH Cafe's Plus	Phải thu cho thuê mặt bằng	Không còn là bên liên quan	1.050.759.265
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Phải thu về quyền đầu tư, khai thác hệ thống IBS và thuê mặt bằng hệ thống phủ sóng	-	835.679.751
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải thu từ dịch vụ	664.677.420	95.806.448
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu từ cho thuê xe ô tô	210.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải thu cho thuê mặt bằng	181.500.000	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư KSFINANCE	Phải thu từ dịch vụ	Không còn là bên liên quan	580.688.180
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 9)		-	2.604.859.500.000
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	715.580.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	388.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	206.877.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	52.400.000.000
Công ty Cổ phần Marina Nha Trang	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	36.500.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Phải thu về cho vay ngắn hạn	Không còn là bên liên quan	1.021.512.500.000
Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro	Phải thu về cho vay ngắn hạn	Không còn là bên liên quan	165.000.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ Tài Phát	Phải thu về cho vay ngắn hạn	Không còn là bên liên quan	18.990.000.000
Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh số 9)		1.014.480.000.000	-
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	Phải thu về cho vay dài hạn	642.580.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Phải thu về cho vay dài hạn	371.900.000.000	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày	Tại ngày
		30/09/2023	01/01/2023
		VND	VND
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 10)		644.378.493.774	1.151.456.607.508
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải thu từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	453.698.630.137	450.000.000.000
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu tiền khách hàng mua nhà	71.280.055.795	-
Công ty Cổ phần Vinacomin Khánh Hòa	Lãi dự thu từ cho vay	42.305.170.411	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Lãi dự thu từ cho vay	25.000.000.000	580.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi dự thu từ cho vay	23.088.284.932	-
Công ty cổ phần Tập Đoàn Xây Dựng SCG	Phải thu từ bù trừ công nợ ba bên	16.272.220.915	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải thu từ thu hộ và chi hộ	7.001.292.510	525.361.946
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu từ chi hộ	1.312.082.335	Công ty con từ ngày 29/04/2022
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Công Nghệ Vietnet	Phải thu tiền điện nước	184.987.899	106.736.710
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Lãi dự thu từ cổ phần ưu đãi cổ tức	-	63.150.684.560
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương Mại Sunshine Business	Lãi cổ tức ưu đãi	-	54.825.479.450
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Lãi dự thu từ cho vay và hợp tác đầu tư	-	21.261.860.268
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Lãi dự thu từ cho vay	-	15.872.645.501
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Lãi dự thu từ cho vay và phải thu từ thu hộ	4.235.768.840	13.304.032.550
Công ty Cổ phần Đầu Tư KSFINANCE	Phải thu tiền khách hàng mua căn hộ	Không còn là bên liên quan	112.701.366.836
Công ty TNHH Kinh Doanh Bất Động Sản Kinh Bắc	Lãi dự thu từ cho vay	Không còn là bên liên quan	407.612.931.507
Công ty TNHH Kinh Doanh Dịch Vụ Tài Phát	Lãi dự thu từ cho vay	Không còn là bên liên quan	7.956.164.385
Công ty Cổ phần Xây Dựng V-PRO	Lãi dự thu từ cho vay	Không còn là bên liên quan	3.041.261.507
Công ty Cổ phần Marina 2	Lãi dự thu từ cho vay	Không còn là bên liên quan	518.082.288
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 10)		-	400.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu về hợp tác đầu tư	-	400.000.000.000

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

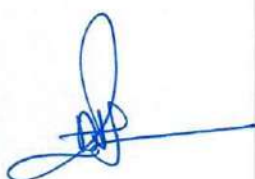
MẪU SỐ B 09-DN/HN

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày	Tại ngày
		30/09/2023	01/01/2023
		VND	VND
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18)		19.018.410.712	573.894.808.036
Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản S-Homes	Phải trả chi phí thi công xây dựng	-	202.635.067.384
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải trả chi phí vận hành dự án	15.295.716.938	4.833.263.969
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải trả chi phí thi công xây dựng	162.000.000	332.527.242.018
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án	3.051.133.565	7.560.443.077
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	Chi phí thi công xây dựng	185.554.093	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn	124.006.116	296.521.617
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	Phải trả chi phí thi công xây dựng	-	985.114.298
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí voucher	-	500.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UNICLOUD	Phải trả mua sắm thiết bị và phần mềm	-	480.991.289
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Chi phí voucher	150.000.000	215.545.500
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Chi phí voucher	50.000.000	15.545.500
Công ty Cổ phần Đầu Tư KSFİNANCE	Phải trả chi phí phát hành trái phiếu, phí tư vấn và môi giới bất động sản	Không còn là bên liên quan	23.845.073.384
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 23)		20.443.597.032	73.201.910.678
Công ty Cổ phần Quản lý và vận hành S-Service	Phải trả khác	204.069.089	206.006.765
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả khác	6.080.000	580.000
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	Phải trả khác	Không còn là bên liên quan	2.801.820
Công ty Cổ phần KS Invest	Chi phí lãi vay phải trả	Không còn là bên liên quan	15.255.057.535
Bùi Văn Tư	Phải trả về chuyển nhượng cổ phần và thanh lý bất động sản	Không còn là bên liên quan	6.928.779.063
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BDS Đại Phát Lộc	Phải trả về thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản và chi phí lãi vay	-	6.042.615.209
Công ty TNHH kinh doanh dịch vụ Tài Phát	Phải trả tiền hợp đồng hợp tác đầu tư	-	38.557.053.917
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	Phải trả tiền hợp đồng hợp tác đầu tư	20.233.447.943	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động Sản Kinh Bắc	Phải trả thanh lý hợp đồng bất động sản	-	6.209.016.369
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 23)		372.208.715.000	515.544.476.713
Công ty cổ phần Marina 3	Phải trả tiền hợp đồng hợp tác đầu tư	-	515.544.476.713
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	Phải trả tiền hợp đồng hợp tác đầu tư	372.208.715.000	-

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày	Tại ngày
		30/09/2023	01/01/2023
		VND	VND
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 24)		949.937.400.000	3.281.000.000
Công ty Cổ phần KS Group	Mệnh giá trái phiếu	779.937.400.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn công nghệ Unicloud	Mệnh giá trái phiếu	100.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán SMARTMIND	Mệnh giá trái phiếu	70.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh Doanh BĐS Đại Phát Lộc	Vay ngắn hạn	Không còn là bên liên quan	3.281.000.000
Vay dài hạn (Thuyết minh số 24)		1.280.861.915.439	5.050.337.400.000
Công ty Cổ phần KS Group	Mệnh giá trái phiếu	874.024.400.000	3.653.426.500.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Mệnh giá trái phiếu	276.602.800.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán SMARTMIND	Mệnh giá trái phiếu	-	148.300.000.000
Công ty Cổ phần KSInvest	Vay dài hạn	130.234.715.439	220.900.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư KSFINANCE	Mệnh giá trái phiếu	Không còn là bên liên quan	1.027.710.900.000
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 24)		162.942.261.848	240.949.910.544
Công ty Cổ phần KS Group	Lãi trái phiếu + Chi phí phát hành	137.862.701.653	150.365.099.732
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Chi phí voucher	20.838.710.880	110.560.498
Công ty Cổ phần Chứng khoán SMARTMIND	Chi phí lãi trái phiếu, chi phí liên quan phát hành	4.240.849.315	82.656.311.047
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải trả từ chỉ hệ voucher	-	271.908.800
Công ty Cổ phần Đầu Tư KSFINANCE	Phí hoa hồng chuyển nhượng trái phiếu	Không còn là bên liên quan	7.546.030.467



Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2023