

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2024

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	6 - 7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	8 - 28

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31 tháng 12 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 trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị:

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

Ban Tổng Giám đốc:

Bà Đỗ Thị Định	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 01 năm 2025

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

MÃ SỐ B 01a-DN

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		290.208.403.014	354.960.351.851
I.	Tiền	110	4	16.049.023.616	9.809.776.579
1.	Tiền	111		16.049.023.616	9.809.776.579
II.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		67.794.158.091	134.746.843.823
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	61.602.141.239	42.242.938.767
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	5.106.874.318	5.623.890.595
3.	Phải thu ngắn hạn khác	136	7	1.085.142.534	86.880.014.461
III.	Hàng tồn kho	140		205.218.801.965	209.377.079.602
1.	Hàng tồn kho	141	8	205.218.801.965	209.377.079.602
IV.	Tài sản ngắn hạn khác	150		1.146.419.342	1.026.651.847
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	1.103.779.599	984.012.104
2.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17	42.639.743	42.639.743
B.	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.887.231.508.790	4.353.032.586.960
I.	Tài sản cố định	220		15.450.018.846	43.514.027.815
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	10	7.551.858.862	35.415.867.827
	- Nguyên giá	222		51.252.445.454	77.158.723.128
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(43.700.586.592)	(41.742.855.301)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	11	7.898.159.984	8.098.159.988
	- Nguyên giá	228		8.698.160.000	8.698.160.000
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(800.000.016)	(600.000.012)
II.	Bất động sản đầu tư	230	12	83.146.301.153	53.827.091.965
	- Nguyên giá	231		130.059.571.316	94.840.642.188
	- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(46.913.270.163)	(41.013.550.223)
III.	Tài sản dở dang dài hạn	240		111.995.799.903	122.027.286.479
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	111.995.799.903	122.027.286.479
IV.	Đầu tư tài chính dài hạn	250	14	4.676.525.000.000	4.133.664.180.701
1.	Đầu tư vào công ty con	251		4.226.525.000.000	3.684.525.000.000
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		450.000.000.000	450.000.000.000
3.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	(860.819.299)
V.	Tài sản dài hạn khác	260		114.388.888	-
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	9	114.388.888	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)		270		5.177.439.911.804	4.707.992.938.811

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

MÃ SỐ B 01a-DN

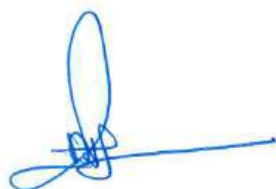
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
C.	NỢ PHẢI TRẢ	300		235.349.869.795	267.314.886.787
I.	Nợ ngắn hạn	310		232.661.650.156	263.507.960.464
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	12.458.027.837	29.584.629.242
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	4.576.419.988	8.304.611.341
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	7.101.832.479	14.936.516.925
4.	Phải trả người lao động	314		12.896.617.353	10.535.026.598
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	25.303.667.627	29.587.067.304
6.	Phải trả ngắn hạn khác	319	19	170.139.755.778	170.560.109.054
7.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		185.329.094	-
II.	Nợ dài hạn	330		2.688.219.639	3.806.926.323
1.	Chi phí phải trả dài hạn	333	18	2.553.804.739	3.475.591.776
2.	Dự phòng phải trả dài hạn	342		134.414.900	331.334.547
D.	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.942.090.042.009	4.440.678.052.024
I.	Vốn chủ sở hữu	410	20	4.942.090.042.009	4.440.678.052.024
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.750.000.000.000	3.750.000.000.000
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		(320.509.091)	(320.509.091)
3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.192.410.551.100	690.998.561.115
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		690.998.561.115	660.319.483.280
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		501.411.989.985	30.679.077.835
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)		440		5.177.439.911.804	4.707.992.938.811



Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 01 năm 2025

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

MẪU SỐ B 02a-DN

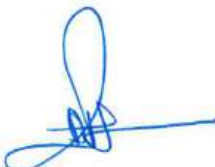
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023	Lũy kế năm 2024	Lũy kế năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	34.766.635.352	25.794.686.222	114.685.549.363	96.024.485.316
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		34.766.635.352	25.794.686.222	114.685.549.363	96.024.485.316
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	23	31.629.517.569	24.087.349.574	102.946.921.401	88.223.609.885
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		3.137.117.783	1.707.336.648	11.738.627.962	7.800.875.431
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	499.089.372.540	(9.371.143.415)	501.668.599.999	56.817.349.151
6. Chi phí tài chính	22	25	47.014.031	906.391.410	(768.160.959)	2.001.739.930
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-	-	13.187.304.794
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	3.957.789.405	6.154.608.932	10.366.567.883	18.277.308.237
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22-26))	30		498.221.686.887	(14.724.807.109)	503.808.821.037	44.339.176.415
9. Thu nhập khác	31		417.392.734	88.519.780	794.137.247	1.893.374.909
10. Chi phí khác	32	27	100.953.256	2.084.561.216	1.210.173.717	5.326.952.982
11. Lợi nhuận/(lỗ) khác (40=31-32)	40		316.439.478	(1.996.041.436)	(416.036.470)	(3.433.578.073)
12. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế (50=30+40)	50		498.538.126.365	(16.720.848.545)	503.392.784.567	40.905.598.342
13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	28	130.596.752	(2.669.868.181)	1.980.794.582	10.226.520.507
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		498.407.529.613	(14.050.980.364)	501.411.989.985	30.679.077.835



Đỗ Ngọc Anh
 Người lập biểu




Nguyễn Thị Phương Loan
 Kế toán trưởng

Đỗ Thị Định
 Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 01 năm 2025

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

MẪU SỐ B 03a-DN

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31/12/2024	Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31/12/2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	503.392.784.567	40.905.598.342
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	8.057.451.235	8.279.866.759
Các khoản dự phòng	03	(872.409.852)	(11.355.817.315)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(499.081.799.361)	(57.077.055.748)
Chi phí lãi vay	06	-	13.187.304.794
3. Lãi/(Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	11.496.026.589	(6.060.103.168)
Thay đổi các khoản phải thu	09	60.656.963.129	412.603.864.010
Thay đổi hàng tồn kho	10	4.158.277.637	(6.091.782.091)
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả thuế thu nhập doanh nghiệp)	11	(7.597.566.275)	(52.920.098.128)
Thay đổi chi phí trả trước	12	(234.156.383)	1.043.526.235
Tiền lãi vay đã trả	14	-	(29.002.150.685)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(10.314.794.052)	(31.702.462.342)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động	20	58.164.750.645	287.870.793.831
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(15.303.025.572)	(26.165.621.236)
2. Tiền thu thanh lý nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	13.636.363.636
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	5.000.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(542.000.000.000)	-
5. Tiền thu lãi cho vay cổ tức và lợi nhuận được chia	27	505.377.521.964	62.250.853.945
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(51.925.503.608)	54.721.596.345

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

MẪU SỐ B 03a-DN

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)

Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Cho kỳ hoạt động	Cho kỳ hoạt động
		kết thúc ngày 31/12/2024	kết thúc ngày 31/12/2023
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền trả nợ gốc vay	34	-	(418.175.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động	40	-	(418.175.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	6.239.247.037	(75.582.609.824)
Tiền đầu kỳ	60	9.809.776.579	85.392.386.403
Tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	16.049.023.616	9.809.776.579



Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 01 năm 2025

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 09a-DN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 163 người (31 tháng 12 năm 2023: 150 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Công ty hoạt động trong ngành bất động sản.

Hoạt động chính của Công ty là phát triển và kinh doanh 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 kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng

Ngày 20 tháng 6 năm 2024, Công ty Cổ phần Thiên Hải – Công ty liên kết gián tiếp của Công ty (thông qua Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương – Công ty con của Công ty) hoàn tất thủ tục tăng vốn điều lệ từ 100.000.000.000 VND lên 1.130.000.000.000 VND, theo đó tỷ lệ sở hữu của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương – Công ty con của Công ty tại Công ty Cổ phần Thiên Hải giảm từ 43,00% xuống 3,81%. Khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương tại Công ty Cổ phần Thiên Hải được phân loại từ đầu tư vào công ty liên kết thành đầu tư góp vốn vào đơn vị khác từ thời điểm này.

Ngày 03 tháng 12 năm 2024, Công ty đã hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng 99,115% vốn góp (tương ứng 40.637.308 cổ phần) của Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Long Biên với giá chuyển nhượng là 542.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Long Biên trở thành Công ty con của Công ty kể từ ngày này.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

Thuyết minh Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31/12/2024 (tiếp theo)

Mẫu số B 09a-DN

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các công ty con và công ty liên kết của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm		Hoạt động chính
		sở hữu	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%	100%	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	SH03-01, Toà R3 dự án Sunshine Riverside, Lô CT03A-CT thuộc ô CT03 KĐT Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	51,30%	51,30%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Nhà điều hành, Lô CT7, đường Nguyễn Lam, Phường Phúc Đồng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	99,115%	99,115%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty con gián tiếp				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình (thông qua Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát)	Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	94,00%	94,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty liên kết trực tiếp				
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	45,00%	45,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ KỶ KẾ TOÁN**Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng**

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

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

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng này nên đọc báo cáo cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 để có được các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty và các công ty con trong kỳ.

Kỷ kế toán

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

Báo cáo tài chính riêng này được lập cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản đầu tư tài chính***Đầu tư vào công ty con***

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

Công ty hạch toán hàng tồn kho theo phương pháp kê khai thường xuyên. Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc chi phí xây dựng dở dang của Dự án Sunshine Center bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án. Giá gốc chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Biệt thự tại dự án Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble là chi phí công trình dở dang với giá trị được xác định tương ứng với khối lượng các hạng mục công việc được hoàn thành bởi các đơn vị thầu phụ và được nghiệm thu bởi các bên. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

Phương tiện vận tải
Thiết bị, dụng cụ quản lý

Số năm

10

5

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

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

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.

Thuê tài sản

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được xem là thuê hoạt động.

Công ty là bên cho thuê

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu phát sinh trong quá trình đàm phán ký hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi phát sinh.

Công ty là bên đi thuê

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê hoặc được phân bổ vào giá vốn của thành phẩm bất động sản tại thời điểm bàn giao cho khách hàng.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê.

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

STT	Dự án	Địa chỉ
1.	Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào	Ô số 23 lô D3A.3, khu đấu giá 18.6ha, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội
2.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center	Số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc
Bất động sản đầu tư khác

Số năm
35 - 45
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 bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm khoản chi phí hỗ trợ lãi suất và các khoản chi phí trả trước khác.

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

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

Các khoản dự phòng phải trả

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán bất động sản

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

- 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;
- 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;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- 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 kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Lãi và cổ tức

Lãi từ các khoản đầu tư và lãi tiền gửi

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

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

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập

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 kỳ. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

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

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

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

4. TIỀN

	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	490.380.973	334.377.229
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	15.558.642.643	9.475.399.350
	16.049.023.616	9.809.776.579
Trong đó:		
Số dư tiền tại bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	10.739.536.725	869.832.795

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
Phải thu khách hàng mua căn hộ Dự án Sunshine Center	42.438.928.460	42.211.759.448
Phải thu phí quản lý dự án	19.143.810.000	-
Khác	19.402.779	31.179.319
	61.602.141.239	42.242.938.767
Trong đó:		
Phải thu khách hàng ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	19.143.810.000	-

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
Công ty Cổ phần THH Decor	2.829.396.548	2.829.396.548
Khác	2.277.477.770	2.794.494.047
	5.106.874.318	5.623.890.595

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
Ông Đỗ Văn Trung	-	80.640.604.795
- Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	-	76.880.000.000
- Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	-	3.760.604.795
Khác	1.085.142.534	6.239.409.666
	1.085.142.534	86.880.014.461
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	-	6.163.895.666

8. HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
Chi phí xây dựng dở dang Biệt thự tại dự án Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble	127.221.125.102	126.907.488.738
Chi phí xây dựng dở dang dự án Sunshine Center (i)	77.997.676.863	82.469.590.864
	205.218.801.965	209.377.079.602

- (i) Thể hiện chi phí xây dựng dở dang các căn hộ tại dự án Sunshine Center. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các tài sản này được dùng làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	594.063.252	594.063.252
Các khoản khác	509.716.347	389.948.852
	1.103.779.599	984.012.104
b. Dài hạn		
Các khoản khác	114.388.888	-
	114.388.888	-

- (i) Chi phí hỗ trợ lãi suất được Công ty ghi nhận cho các hợp đồng bán hàng tại Dự án Sunshine Center. Theo hợp đồng thỏa thuận giữa các bên, chi phí này chỉ thực phát sinh khi giao dịch mua bán thành công. Các chi phí này được kết chuyển vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo doanh thu ghi nhận tương ứng.

10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại ngày 01/01/2024	25.906.277.674	51.089.945.454	162.500.000	77.158.723.128
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(25.906.277.674)	-	-	(25.906.277.674)
Số dư tại ngày 31/12/2024	-	51.089.945.454	162.500.000	51.252.445.454
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại ngày 01/01/2024	3.145.817.769	38.434.537.532	162.500.000	41.742.855.301
Khấu hao trong kỳ	-	5.103.549.060	-	5.103.549.060
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(3.145.817.769)	-	-	(3.145.817.769)
Số dư tại ngày 31/12/2024	-	43.538.086.592	162.500.000	43.700.586.592
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2024	22.760.459.905	12.655.407.922	-	35.415.867.827
Tại ngày 31/12/2024	-	7.551.858.862	-	7.551.858.862

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 216.954.545 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 216.954.545 VND).

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại ngày 01/01/2024	7.698.160.000	1.000.000.000	8.698.160.000
Số dư tại ngày 31/12/2024	7.698.160.000	1.000.000.000	8.698.160.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại ngày 01/01/2024	-	600.000.012	600.000.012
Khấu hao trong kỳ	-	200.000.004	200.000.004
Số dư tại ngày 31/12/2024	-	800.000.016	800.000.016
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2024	7.698.160.000	399.999.988	8.098.159.988
Tại ngày 31/12/2024	7.698.160.000	199.999.984	7.898.159.984

12. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Bất động sản đầu tư khác VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại ngày 01/01/2024	93.007.156.733	1.833.485.455	94.840.642.188
Tăng do xây dựng cơ bản hoàn thành	8.827.469.309	-	8.827.469.309
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình (i)	25.906.277.674	-	25.906.277.674
Tăng khác	485.182.145	-	485.182.145
Số dư tại ngày 31/12/2024	128.226.085.861	1.833.485.455	130.059.571.316
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại ngày 01/01/2024	39.537.465.576	1.476.084.647	41.013.550.223
Khấu hao trong kỳ	2.477.347.662	276.554.509	2.753.902.171
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình (i)	3.145.817.769	-	3.145.817.769
Số dư tại ngày 31/12/2024	45.160.631.007	1.752.639.156	46.913.270.163
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2024	53.469.691.157	357.400.808	53.827.091.965
Tại ngày 31/12/2024	83.065.454.854	80.846.299	83.146.301.153

Chi tiết Bất động sản đầu tư như sau:

Đơn vị: VND

	Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào tại Phú Thượng, Tây Hồ, Hà Nội	66.088.046.682	52.079.444.922	66.088.046.682	53.827.091.965
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center	63.971.524.634	31.066.856.231	28.752.595.506	-
- Tầng hầm 4 thuộc Dự án Sunshine Center tại Nam Từ Liêm, Hà Nội	25.906.277.674	22.020.280.533	-	-
- Bể bơi thuộc Dự án Sunshine Center tại Nam Từ Liêm, Hà Nội	9.312.651.454	9.046.575.698	-	-
- Sàn thương mại tầng 1 thuộc Dự án Sunshine Center tại Nam Từ Liêm, Hà Nội	28.752.595.506	-	28.752.595.506	-
	130.059.571.316	83.146.301.153	94.840.642.188	53.827.091.965

- (i) Trong kỳ, Công ty phân loại tài sản cố định liên quan đến Tầng hầm 4 thuộc Dự án Sunshine Center tại Nam Từ Liêm, Hà Nội sang bất động sản đầu tư do thay đổi mục đích sử dụng thành bất động sản đầu tư cho thuê theo hợp đồng thuê diện tích tầng hầm số 0201/2024/HĐT/SSH-SSV ngày 02 tháng 01 năm 2024 với Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service – bên liên quan của Công ty.

Công ty đã bảo đảm bất động sản đầu tư tại Dự án Sunshine Center với nguyên giá và giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 lần lượt là 63.971.524.634 VND và 31.066.856.231 VND để đảm bảo cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 lần lượt là 28.752.595.506 VND và 0 VND).

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các bất động sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê với giá trị là 30.267.649.143 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 28.807.227.324 VND).

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cần được trình bày. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng, Công ty chưa đánh giá lại giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
Dự án Sunshine Center (i)	111.995.799.903	122.027.286.479
	111.995.799.903	122.027.286.479

- (i) Thể hiện giá trị phần diện tích riêng thuộc sở hữu của chủ đầu tư gồm diện tích văn phòng, sân thương mại chưa hoàn thiện và các tài sản liên quan tại dự án Sunshine Center. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các tài sản này đang được dùng làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con				
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	2.454.450.000.000	-	2.454.450.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Xuân La	756.600.000.000	-	756.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	473.475.000.000	-	473.475.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Long Biên	542.000.000.000	-	-	-
	4.226.525.000.000	-	3.684.525.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	450.000.000.000	-	450.000.000.000	(860.819.299)
	450.000.000.000	-	450.000.000.000	(860.819.299)

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

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Giá trị/Số có khả năng trả nợ
	VND	VND
Công ty Cổ phần Hasky	8.386.495.689	8.386.495.689
Công ty TNHH Noble (Việt Nam)	-	6.672.096.000
Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy Thiết bị Thăng Long	-	9.250.900.000
Khác	4.071.532.148	5.275.137.553
	12.458.027.837	29.584.629.242
Trong đó:		
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	1.226.054.798	336.620.685

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẪN HẠN

	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
Khách hàng trả tiền trước mua căn hộ tại dự án Sunshine Center	4.263.974.291	7.992.165.644
Khác	312.445.697	312.445.697
	4.576.419.988	8.304.611.341

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại ngày 01/01/2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/ bù trừ trong kỳ	Tại ngày 31/12/2024
	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	42.639.743	88.273.545	88.273.545	42.639.743
	42.639.743	88.273.545	88.273.545	42.639.743
b. Các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	2.208.892.657	11.149.988.303	10.320.389.024	3.038.491.936
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.157.818.319	1.892.521.037	10.226.520.507	1.823.818.849
Thuế thu nhập cá nhân	2.569.805.949	10.066.735.391	10.397.019.646	2.239.521.694
Các loại thuế khác	-	1.157.992.206	1.157.992.206	-
	14.936.516.925	24.267.236.937	32.101.921.383	7.101.832.479

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán và tạm tăng tài sản cố định, bất động sản đầu tư	15.158.071.690	18.377.052.172
Phạt chậm bàn giao ước tính	8.127.937.105	8.127.937.105
Chi phí phải trả khác	2.017.658.832	3.082.078.027
	25.303.667.627	29.587.067.304
Trong đó:		
Chi phí phải trả các bên liên quan (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 30)	134.918.377	271.908.800
b. Dài hạn		
Thuế đất phải trả	2.553.804.739	3.475.591.776
	2.553.804.739	3.475.591.776

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
Nhận đặt cọc, ký cược, ký quỹ (i)	150.000.000.000	150.000.000.000
Kinh phí bảo trì tòa nhà Sunshine Center (ii)	18.285.058.785	18.166.583.124
Khác	1.854.696.993	2.393.525.930
	170.139.755.778	170.560.109.054

(i) Phản ánh khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam - bên liên quan của công ty con theo hợp đồng thực hiện độc quyền môi giới cho dự án Sunshine Center.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, số dư phải trả kinh phí bảo trì tòa nhà Sunshine Center bao gồm:

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

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

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

	Kết quả hoạt động kinh doanh Quý 4/2024	Kết quả hoạt động kinh doanh Quý 4/2023
Công ty con		
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Có lãi	Có lãi
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Hoạt động kinh doanh lỗ	Có lãi
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Hoạt động kinh doanh lỗ	Có lãi
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Có lãi	Chưa là công ty con
Công ty liên kết		
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Hoạt động kinh doanh lỗ	Chưa là công ty liên kết

Các giao dịch và số dư chủ yếu giữa Công ty và công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 30.

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2023	3.750.000.000.000	(320.509.091)	660.319.483.280	4.409.998.974.189
Lợi nhuận trong năm	-	-	30.679.077.835	30.679.077.835
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2024	3.750.000.000.000	(320.509.091)	690.998.561.115	4.440.678.052.024
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	501.411.989.985	501.411.989.985
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	3.750.000.000.000	(320.509.091)	1.192.410.551.100	4.942.090.042.009

Cổ phiếu

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

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

Vốn điều lệ

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

	Vốn đã góp		Vốn đã góp	
	Tại ngày 31/12/2024		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

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản. Trong kỳ, Công ty 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 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đều liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản. Theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

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

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Quý 4/2024</u>	<u>Quý 4/2023</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Doanh thu phí quản lý dự án	33.590.600.000	23.928.587.344
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	-	144.987.767
Doanh thu khác	1.176.035.352	1.721.111.111
	<u>34.766.635.352</u>	<u>25.794.686.222</u>
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	<u>33.893.908.080</u>	<u>24.178.031.788</u>

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<u>Quý 4/2024</u>	<u>Quý 4/2023</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Giá vốn phí quản lý dự án	30.396.488.994	22.393.157.783
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	-	117.469.578
Giá vốn khác	1.233.028.575	1.576.722.213
	<u>31.629.517.569</u>	<u>24.087.349.574</u>

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Quý 4/2024</u>	<u>Quý 4/2023</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần, cổ tức được chia	499.081.799.361	(9.374.473.971)
Doanh thu hoạt động tài chính khác	7.573.179	3.330.556
	<u>499.089.372.540</u>	<u>(9.371.143.415)</u>
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	<u>499.081.799.361</u>	<u>-</u>

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Quý 4/2024</u>	<u>Quý 4/2023</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Dự phòng giảm giá đầu tư	-	860.819.299
Khác	47.014.031	45.572.111
	<u>47.014.031</u>	<u>906.391.410</u>

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 4/2024	Quý 4/2023
	VND	VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	1.395.801.490	1.894.096.265
Chi phí khấu hao	62.823.988	357.317.779
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.267.532.047	3.049.080.788
Chi phí khác	231.631.880	854.114.100
	3.957.789.405	6.154.608.932

27. CHI PHÍ KHÁC

	Quý 4/2024	Quý 4/2023
	VND	VND
Chi phí vi phạm hành chính, chậm nộp thuế	-	1.531.788.032
Chi phí khác	100.953.256	552.773.184
	100.953.256	2.084.561.216

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

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

	Quý 4/2024	Quý 4/2023
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	498.538.126.365	(16.720.848.545)
Hoạt động kinh doanh bất động sản	-	-
Hoạt động khác	498.538.126.365	(16.720.848.545)
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	499.081.799.361	-
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	1.196.656.754	3.371.507.640
Thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành		
Thu nhập từ hoạt động khác chịu thuế suất	652.983.758	(13.349.340.905)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	130.596.752	(2.669.868.181)

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

29. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng tổng thầu thiết kế, tư vấn và thi công xây dựng công trình cho Dự án Sunshine Center với Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes và các nhà thầu khác với tổng số tiền cam kết theo hợp đồng và các phụ lục kèm theo nhưng chưa thanh toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 khoảng 38,9 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: khoảng 39 tỷ VND).

30. 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:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Xuân La	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Công ty con
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Công ty con
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 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 Marina Nha Trang	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt (Không còn là bên liên quan từ ngày 01 tháng 11 năm 2023)
Công ty Cổ phần S-Decoro	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Công Nghệ Uniclound	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long	Bên liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty cổ phần Công Nghệ Nanochip	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Quý 4/2024 VND	Quý 4/2023 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ (Thuyết minh số 22)		33.893.908.080	24.178.031.788
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Doanh thu phí quản lý dự án	9.129.100.000	10.204.389.700
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Doanh thu phí quản lý dự án	7.528.000.000	9.248.838.616
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Doanh thu phí quản lý dự án	2.295.500.000	4.475.359.028
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Doanh thu phí quản lý dự án	14.638.000.000	-
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 Quản lý & Vận hành S-Service	Doanh thu cho thuê bất động sản	108.863.636	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu cho thuê văn phòng	Không còn là bên liên quan	55.000.000
Mua hàng hóa, dịch vụ		4.618.941.112	1.692.376.788
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí vận hành tòa nhà Sunshine Center và chi phí bảo vệ	822.909.061	234.550.183
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn, voucher, văn phòng phẩm	416.065.353	625.986.605
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Chi phí dịch vụ truyền thông, ấn phẩm	1.418.011.959	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công Nghệ Unicloud	Chi phí quản trị hệ thống công nghệ	831.840.000	831.840.000
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí thi công hoàn thiện nội thất	1.130.114.739	-
Doanh thu tài chính (Thuyết minh số 24)		499.081.799.361	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Cổ tức được chia	499.081.799.361	-

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

MẪU SỐ B 09a-DN

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Tiền (Thuyết minh số 04)		10.739.536.725	869.832.795
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long	Tiền và tương đương tiền	10.739.536.725	869.832.795
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 05)		19.143.810.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Phải thu phí quản lý dự án	3.042.010.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Phải thu phí quản lý dự án	16.101.800.000	-
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 07)		-	6.163.895.666
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải thu từ thu hộ và chi hộ	-	6.163.895.666
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 15)		1.226.054.798	336.620.685
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn, voucher, văn phòng phẩm	-	210.729.552
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải trả chi phí dịch vụ vận hành dự án	-	125.891.133
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải trả chi phí thi công hoàn thiện nội	1.226.054.798	-
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 18)		134.918.377	271.908.800
Công ty Cổ phần S-Decoro	Trích trước chi phí voucher, quà tặng	-	271.908.800
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Trích trước chi phí tiền điện	67.286.226	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Trích trước chi phí in ấn phẩm	67.632.151	-

Đỗ Ngọc Anh
 Người lập biểu

Nguyễn Thị Phương Loan
 Kế toán trưởng

Đỗ Thị Định
 Tổng Giám đốc
 Ngày 24 tháng 01 năm 2025