

# 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 04/2024

Tháng 01 năm 2025

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	3 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	7 - 8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	9 - 54

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

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

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

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

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Đỗ Thị Định**  
Tổng Giám đốc

Ngày 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 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 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
<b>A.</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>8.784.083.387.714</b>	<b>6.323.307.618.899</b>
<b>I.</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>487.993.376.061</b>	<b>106.824.262.936</b>
1.	Tiền	111		487.993.376.061	106.824.262.936
2.	Các khoản tương đương tiền	112			-
<b>II.</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>6</b>	<b>7.379.214.133</b>	<b>7.026.429.284</b>
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		7.379.214.133	7.026.429.284
<b>III.</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>7.181.501.367.189</b>	<b>5.274.697.262.500</b>
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	332.669.235.320	287.340.134.911
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	420.287.314.269	227.659.041.382
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	2.295.232.500.000	2.467.167.500.000
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	10	4.140.800.794.915	2.303.241.018.729
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	11	(7.488.477.315)	(10.710.432.522)
<b>IV.</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>12</b>	<b>1.007.052.168.714</b>	<b>888.630.221.242</b>
1.	Hàng tồn kho	141		1.007.052.168.714	888.630.221.242
<b>V.</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>100.157.261.617</b>	<b>46.129.442.937</b>
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	49.943.653.389	37.852.100.021
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		48.558.268.978	4.796.316.281
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	21	1.655.339.250	3.481.026.635



**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 31 tháng 12 năm 2024*

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
				Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
<b>B.</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>5.619.253.895.575</b>	<b>6.877.527.289.607</b>
<b>I.</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>2.273.700.000.000</b>	<b>3.711.400.000.000</b>
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	9	2.200.000.000.000	3.300.000.000.000
2.	Phải thu dài hạn khác	216	10	73.700.000.000	411.400.000.000
<b>II.</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>45.515.232.644</b>	<b>77.740.551.582</b>
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	14	20.276.887.173	51.094.770.627
	- Nguyên giá	222		93.805.980.546	118.972.730.947
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(73.529.093.373)	(67.877.960.320)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	15	25.238.345.471	26.645.780.955
	- Nguyên giá	228		33.445.160.000	29.673.160.000
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(8.206.814.529)	(3.027.379.045)
<b>III.</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>16</b>	<b>718.450.863.585</b>	<b>625.182.780.964</b>
	- Nguyên giá	231		1.288.779.611.378	1.172.121.298.925
	- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(570.328.747.793)	(546.938.517.961)
<b>IV.</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>170.516.723.799</b>	<b>180.548.210.381</b>
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	170.516.723.799	180.548.210.381
<b>V.</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>18</b>	<b>2.410.524.400.918</b>	<b>2.282.532.389.377</b>
1.	Đầu tư vào công ty liên kết	252		450.396.829.437	1.892.532.389.377
2.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.960.127.571.481	390.000.000.000
<b>VI.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>546.674.629</b>	<b>123.357.303</b>
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	13	546.674.629	123.357.303
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>270</b>		<b>14.403.337.283.289</b>	<b>13.200.834.908.506</b>
<b>(270=100+200)</b>					

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

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

**MẪU SỐ B 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 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>7.841.490.474.513</b>	<b>7.360.388.041.959</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>5.147.777.589.481</b>	<b>3.360.619.453.841</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	485.004.491.187	326.163.821.095
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	251.931.233.825	754.060.541.391
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	21	243.974.656.512	338.208.868.687
4. Phải trả người lao động	314		14.420.676.628	11.967.421.860
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	881.966.382.630	743.855.920.058
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23	1.290.670.645	2.262.362.058
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	24	1.831.414.719.116	960.803.171.642
8. Vay ngắn hạn	320	25	1.437.589.429.844	223.297.347.050
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	26	185.329.094	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.693.712.885.032</b>	<b>3.999.768.588.118</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	22	16.944.233.539	19.181.756.185
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	23	183.324.318.319	2.422.820.343
3. Phải trả dài hạn khác	337	24	-	762.557.145.000
4. Vay dài hạn	338	25	2.488.729.070.211	3.210.576.878.113
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	172.163.860
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342	26	4.715.262.963	4.857.824.617
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>6.561.846.808.776</b>	<b>5.840.446.866.547</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>27</b>	<b>6.561.846.808.776</b>	<b>5.840.446.866.547</b>
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		(933.406.543.124)	(829.429.046.362)
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		3.141.010.619.871	2.335.854.379.659
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		2.320.418.860.091	1.174.619.082.577
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		820.591.759.780	1.161.235.297.082
5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		604.563.241.120	584.342.042.341
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>14.403.337.283.289</b>	<b>13.200.834.908.506</b>

Đoàn Đức Thái  
 Người lập biểu

Nguyễn Thị Phương Loan  
 Kế toán trưởng

Đỗ Thị Định  
 Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 12 năm 2025



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
Quý 4/2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4/2024	Quý 4/2023	Đơn vị: VND	
					Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	29	2.020.446.998.858	312.794.384.842	2.933.780.879.464	2.901.240.375.102
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		2.020.446.998.858	312.794.384.842	2.933.780.879.464	2.901.240.375.102
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	30	1.219.837.537.729	144.073.450.388	1.553.238.895.711	1.099.120.870.109
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		800.609.461.129	168.720.934.454	1.380.541.983.753	1.802.119.504.993
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	31	92.700.168.208	93.657.494.015	429.607.757.615	957.687.072.366
6. Chi phí tài chính	22	32	102.718.152.519	101.646.533.538	403.659.669.062	742.165.325.230
- Trong đó: Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	23		88.951.883.045	49.163.473.531	336.990.480.121	533.011.393.378
7. Phần lãi/lỗ trong công ty liên kết	24	18	(1.826.259.914)	(275.440.177)	520.011.541	2.316.691.835
8. Chi phí bán hàng	25	33	139.109.179.039	82.341.047.652	209.308.453.890	256.354.943.592
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	33	49.066.757.398	40.777.853.177	137.539.750.982	133.381.247.877
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		600.589.280.467	37.337.553.925	1.060.161.878.975	1.630.221.752.495
11. Thu nhập khác	31		8.284.830.010	19.801.806.252	33.384.266.734	28.688.559.701
12. Chi phí khác	32	34	9.302.947.292	6.881.063.345	36.587.680.937	32.020.969.721
13. Lãi/(lỗ) khác (40=31-32)	40		(1.018.117.282)	12.920.742.907	(3.203.414.203)	(3.332.410.020)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		599.571.163.185	50.258.296.832	1.056.958.464.772	1.626.889.342.475
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	35	124.196.628.102	15.294.185.056	220.228.782.572	330.382.139.962
16. Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	(2.986.595.974)	(172.163.860)	(2.986.595.974)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		475.374.535.083	37.950.707.750	836.901.846.060	1.299.493.798.487
Trong đó:						
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		474.431.399.347	29.015.350.739	820.591.759.780	1.161.235.297.082
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		943.135.736	8.935.357.011	16.310.086.280	138.258.501.405
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	36	4.265	77	2.188	3.097

Đoàn Đức Thái  
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 03a-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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2024	Năm 2023
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	1.056.958.464.772	1.626.889.342.475
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	33.436.362.881	29.522.959.676
Các khoản dự phòng	03	(3.179.187.767)	6.330.478.107
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(428.210.538.072)	(907.563.499.742)
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	06	336.990.480.121	533.011.393.378
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	995.995.581.935	1.288.190.673.894
Thay đổi các khoản phải thu	09	2.917.607.482.626	(1.473.310.929.632)
Thay đổi hàng tồn kho	10	1.009.321.305.577	975.478.373.782
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(2.958.099.655.111)	(1.823.107.618.436)
Thay đổi chi phí trả trước	12	136.089.277.558	31.666.196.893
Tiền lãi vay đã trả	14	(392.673.920.502)	(418.675.391.339)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(290.673.852.323)	(102.172.319.883)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(3.027.849.000.000)	-
- Chi chuyển nhượng và đặt cọc mua cổ phần		(3.027.849.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(1.610.282.780.240)	(1.521.931.014.721)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(16.669.184.223)	(26.315.621.236)
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	(309.360.000.000)	(673.350.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.898.895.000.000	1.077.901.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(669.472.000.000)	(390.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	-	1.567.052.304.946
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	596.801.093.027	411.250.216.784
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	1.500.194.908.804	1.980.174.264.130

**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/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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2024	Năm 2023
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	700.000.000.000	7.420.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(208.743.015.439)	(513.941.284.561)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>	<i>491.256.984.561</i>	<i>(506.521.284.561)</i>
 Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	381.169.113.125	(48.278.035.152)
 Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	106.824.262.936	155.102.298.088
 Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	<u>487.993.376.061</u>	<u>106.824.262.936</u>



Đoàn Đức Thái  
 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/HN**

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 HỢP NHẤT**

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes 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 012 tháng 3 năm 2015 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là thứ 14 được cấp ngày 08 tháng 02 năm 2022.

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 182 người (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 166 người).

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Công ty hoạt động trong ngành bất động sản.

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

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

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

**Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất**

- 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 điều lệ (tương ứng 40.637.308 cổ phần) của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên từ Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ Tài Phát 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.

Theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0108715437 đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 25 tháng 10 năm 2024, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên là 410.000.000.000 VND. Trong đó, giá trị phần vốn góp của Công ty là 406.373.080.000 tương ứng với 99,115% vốn điều lệ.



Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con sở hữu trực tiếp và gián tiếp của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 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
<b>Công ty con trực tiếp</b>				
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Tầng 11, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	100%	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 Anh Dương	SH03-01, Tòa 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
<b>Công ty con gián tiếp</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình (thông qua Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát)	Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	94,00%	94,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Công ty liên kết

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

Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết		Hoạt động chính
				năm giữ	
Công ty liên kết trực tiếp					
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	45,00%	45,00%		Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

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

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ KỲ KẾ TOÁN**

**Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

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

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

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

**Kỳ 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 hợp nhất này được lập cho năm tài chính 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 hợp nhất:

**Ước tính kế toán**

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

**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty mẹ kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ 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, các khoản đầu tư ngắn hạn (không quá 3 tháng), có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.



**Các khoản đầu tư tài chính**

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 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 trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

**Hàng tồn kho**

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

<b>STT Dự án</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Công ty chủ đầu tư</b>
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, phường Mai Động, quận Hoàng Mai và phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương (Công ty con của Công ty)
5. Dự án nhà ở thấp tầng tại ô đất ký hiệu TT6-2 thuộc Khu chức năng đô thị Tây Tựu, Quận Bắc Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội ("Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long") (i)	Lô đất ký hiệu TT6-2 thuộc Khu chức năng đô thị Tây Tựu, Quận Bắc Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La (Công ty con của Công ty)
6. Dự án nhà ở cao tầng để bán tại ô đất ký hiệu CT7 thuộc dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật các ô đất thuộc ô quy hoạch C14 (C14/NO4, C14/NO5, C14/NO6, C14/CC1, C14/CC2, C14/CX3, C14/TH1, C14/THCS1, C14/NT3) và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Phúc Đồng, Quận Long Biên ("Dự án Sunshine Green Iconic") (i)	Lô đất CT7, Phường Phúc Đồng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên (Công ty con của Công ty)
7. 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, cụ thể như sau:

	<b>Số năm</b>
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 máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu dụng ước tính là 5 năm.



### **Bất động sản đầu tư**

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

<b>STT</b>	<b>Dự án</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Công ty sở hữu</b>
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. Cụ thể như sau:

	<b>Số năm</b>
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.

Các khoản chi phí trả trước bao gồm chi phí hoa hồng đại lý, thưởng bán hàng, tư vấn và môi giới bất động sản, chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng, chi phí liên quan tới trái phiếu và các chi phí khác.

Chi phí hoa hồng đại lý, thương bán hàng, tư vấn và môi giới bất động sản và chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng 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. Chi phí này 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 liên quan tới trái phiếu được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng tương ứng thời gian trả trước.

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.

#### **Hợp đồng hợp tác kinh doanh**

Công ty ghi nhận phần vốn góp nhận được từ các đối tác của hợp đồng hợp tác kinh doanh là phải trả dài hạn khác. Công ty sẽ thực hiện phân chia kết quả kinh doanh theo tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ giá trị vốn góp của mỗi bên/tổng mức đầu tư.

#### **Trái phiếu phát hành**

Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay trung hạn với giá phát hành bằng mệnh giá 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 kỳ kế toán.

#### **Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước liên quan đến một hay nhiều niên độ kế toán cho dịch vụ về phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư chưa được cung cấp hoặc chuyển giao. 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 kỳ tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

#### **Ghi nhận doanh thu**

##### ***Doanh thu bán bất động sản***

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

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;



- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 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, cho vay và đầu tư***

Lãi tiền gửi và 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 kỳ 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 kỳ. 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 kỳ 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 31 tháng 12 năm 2024, Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát - 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 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 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**

##### ***Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên***

Theo Nghị quyết số 13/2024/SSH/NQ-HĐQT ngày 02 tháng 12 năm 2024 của Hội đồng Quản trị Công ty mẹ, Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 0212/2024/HĐCN/SSH-TP giữa Công ty và Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ Tài Phát ngày 02 tháng 12 năm 2024 và giấy xác nhận thanh toán hoàn thành việc chuyển nhượng số 03/2024/GXN/SSH-TP 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.

Giá trị ghi sổ tài sản và nợ phải trả của công ty con tại ngày mua được trình bày như dưới đây:

<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên</b> (tại ngày 03 tháng 12 năm 2024)	
<b>Tài sản</b>	
Tiền	15.799.211.488
Các khoản phải thu ngắn hạn	2.114.255.934.831
Hàng tồn kho	1.194.405.720.695
Tài sản ngắn hạn khác	188.156.140.327
Các khoản phải thu dài hạn	200.000.000
Tài sản cố định vô hình	3.049.931.179
	<b>3.515.866.938.520</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Nợ ngắn hạn	3.073.933.322.783
	<b>3.073.933.322.783</b>
<b>Tổng tài sản thuần theo giá trị ghi sổ [a]</b>	<b>441.933.615.737</b>
Cổ đông không kiểm soát [b]	3.911.112.499
Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần được ghi nhận vào Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu [c]	103.977.496.762
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh [d] = [a] - [b] + [c]</b>	<b>542.000.000.000</b>
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thực thanh toán</b>	<b>542.000.000.000</b>
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con</b>	
Tiền thu về từ công ty con [e]	-
Tiền chi để mua công ty con [f]	542.000.000.000
<b>Tổng tiền thuần đã chi cho nghiệp vụ mua [g] = [e] + [f]</b>	<b>542.000.000.000</b>

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<b>Tại ngày 31/12/2024 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2024 VND</b>
Tiền mặt	823.256.234	2.627.770.403
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	487.170.119.827	104.196.492.533
	<b>487.993.376.061</b>	<b>106.824.262.936</b>
Trong đó:		
Số dư tiền và tương đương tiền tại bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	357.872.845.317	16.420.899.754

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

**6. ĐẦU TƯ NẪM GIỮ TỚI NGÀY ĐÁO HẠN**

	Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	7.379.214.133	7.379.214.133	7.026.429.284	7.026.429.284
	<b>7.379.214.133</b>	<b>7.379.214.133</b>	<b>7.026.429.284</b>	<b>7.026.429.284</b>

(i) Phản ánh các khoản tiền gửi kỳ hạn gốc 06 tháng tại Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh - Phòng giao dịch Trần Hưng Đạo với lãi suất 4,95% (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 4,6%/năm đến 4,9%/năm).

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	325.408.097.739	279.399.957.447
- Dự án Sunshine Green Iconic	88.167.663.441	-
- Dự án Sunshine City	111.510.930.879	122.547.888.597
- Dự án Sunshine Garden	55.316.025.064	61.723.385.847
- Dự án Sunshine Capital	22.799.700.447	46.246.736.458
- Dự án Sunshine Center	42.438.928.460	42.211.759.448
- Dự án Sunshine Palace	5.174.849.448	6.670.187.097
Khác	7.261.137.581	7.940.177.464
	<b>332.669.235.320</b>	<b>287.340.134.911</b>
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	5.341.753.936	7.164.536.220

**8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
Công ty TNHH Thiết kế Đầu tư Xây dựng Green House	-	207.635.043.102
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tân Hưng (i)	400.000.000.000	-
Khác	20.287.314.269	20.023.998.280
	<b>420.287.314.269</b>	<b>227.659.041.382</b>

- (i) Thể hiện khoản tạm ứng theo Hợp đồng Cung cấp nội thất số 1311/2023/HĐMB/LB-NV ngày 13 tháng 11 năm 2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên – Công ty con của Công ty, và Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tân Hưng để cung cấp nội thất đồ rời cho dự án Sunshine Green Iconic.



9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
<b>a. Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc (i)	578.682.500.000	946.032.500.000
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	-	642.580.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt	-	418.525.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (ii)	298.950.000.000	370.540.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô	-	73.490.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh & Dịch vụ Hòn Ngọc Việt	-	16.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tân Hưng (iii)	132.000.000.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Kinh doanh Nam Việt (iii)	185.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (iv)	1.100.000.000.000	-
	<b>2.295.232.500.000</b>	<b>2.467.167.500.000</b>
<b>b. Phải thu về cho vay dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (iv)	2.200.000.000.000	3.300.000.000.000
	<b>2.200.000.000.000</b>	<b>3.300.000.000.000</b>
Trong đó:		
Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	298.950.000.000	370.540.000.000

- (i) Phản ánh khoản cho vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo kèm theo quyền được chuyển đổi dư nợ gốc và/hoặc tiền lãi cộng dồn (nếu có) thành phần vốn góp của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc theo Hợp đồng số 03/HĐVV/XUANDINH-KINHBAC ngày 20 tháng 5 năm 2020. Mục đích vay vốn: thực hiện, phát triển dự án phù hợp với định hướng phát triển và phù hợp với quy định pháp luật. Lãi suất cho vay trong hạn là 2%/năm đối với khoản vay chuyển đổi thành vốn góp và 8%/năm đối với khoản vay hoặc một phần khoản vay không chuyển đổi thành vốn góp. Giá trị vốn góp chuyển đổi sẽ theo thỏa thuận của các bên tại thời điểm chuyển đổi và được xác định trên cơ sở định giá bởi một đơn vị định giá độc lập tại thời điểm chuyển đổi hoặc theo thỏa thuận thống nhất của hai bên tại thông báo chuyển đổi. Ngày 02 tháng 01 năm 2021, hai bên đã ký phụ lục số 03, sửa đổi một số nội dung như sau: bãi bỏ quy định về việc chuyển đổi khoản vay trong hợp đồng vay, sửa đổi lãi suất vay trong hạn thành 2%/năm áp dụng cho giai đoạn từ ngày bắt đầu khoản vay đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 và 8%/năm áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2021. Ngày 27 tháng 3 năm 2023, hai bên đã ký phụ lục số 05 quy định lại lịch trả nợ, theo đó gia hạn đợt trả nợ đến ngày 31 tháng 12 năm 2024. Ngày 01 tháng 7 năm 2023, hai bên đã ký Phụ lục số 06 điều chỉnh giảm lãi suất cho vay còn 4%/năm bắt đầu từ 01/7/2023. Ngày 31 tháng 12 năm 2024, hai bên đã ký phụ lục số 07 để gia hạn thời hạn vay đến ngày 31 tháng 12 năm 2025.

- (ii) Phản ánh các khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ - bên liên quan của Công ty theo các Hợp đồng số 05/2020/HĐVV ngày 21 tháng 5 năm 2020 với thời hạn 18 tháng từ ngày 22 tháng 5 năm 2020 với lãi suất 12,5%/năm. Hai bên đã ký phụ lục số 02 ngày 01 tháng 10 năm 2021 cho vay thêm một khoản bổ sung với thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày chuyển khoản vay là ngày 01 tháng 10 năm 2021 và gia hạn thời hạn thanh toán khoản vay đến ngày đáo hạn của khoản vay bổ sung. Trong năm 2023, Hai bên đã ký phụ lục số 05, 06 với Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ về việc điều chỉnh lãi suất khoản vay. Theo đó, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2023, lãi suất của khoản vay được thay đổi thành 8%/năm và từ ngày 01 tháng 07 năm 2023, lãi suất của khoản vay được thay đổi thành 4%/năm đến cuối thời hạn vay đồng thời hai bên đã ký phụ lục số 04 để gia hạn thời hạn khoản vay lần thứ 3. Ngày 31 tháng 12 năm 2024, hai bên đã ký phụ lục số 05 để gia hạn thời hạn khoản vay lần thứ 4, đến ngày 31 tháng 12 năm 2025.
- (iii) Phản ánh các khoản cho vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên - công ty con của Công ty với Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tân Hưng và Công ty TNHH Dịch vụ Kinh doanh Nam Việt theo hợp đồng lần lượt số 1311/HĐV/2023/LB-TH và 1311/HĐV/2023/NamViet-LB ngày 13 tháng 11 năm 2023 với hạn mức cho vay lần lượt là 132.000.000.000 và 530.000.000.000 VND. Lãi suất vay trong hạn là 13%/năm với thời hạn cho vay 12 tháng. Nợ gốc được thanh toán trước hoặc tại ngày đáo hạn hợp đồng. Hai bên đã ký phụ lục số 01 để gia hạn thời hạn cho vay đến ngày 13/11/2025.
- (iv) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT theo Hợp đồng số 01/HĐDT/XĐ-DAT ngày 24 tháng 3 năm 2021 và Phụ lục số 01, Phụ lục số 02, Phụ lục số 03 về việc sửa đổi lãi suất khoản vay với hạn mức tối đa là 3.300.000.000.000 VND. Lãi suất vay trong hạn là 17,5%/năm và được điều chỉnh thành 15%/năm kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2023. Ngày 06 tháng 3 năm 2024, hai bên đã ký Phụ lục số 03, quy định lãi suất khoản vay là tổng của 4,8% và trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cao nhất dành cho khách hàng cá nhân bằng Việt Nam Đồng, trả lãi sau/trả lãi cuối kỳ, kỳ hạn 12 tháng (hoặc tương đương) được công bố tại các Ngân hàng tham chiếu. Khoản vay cho mục đích được các bên thỏa thuận với thời hạn vay quy định theo từng nhóm vay, nhưng không vượt quá 5 năm từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên của nhóm vay. Nợ gốc được thanh toán trước hoặc tại ngày đáo hạn nhóm vay; hoặc được bù trừ nghĩa vụ thực hiện quyền mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT hoặc quyền mua toàn bộ phần vốn góp vào Công ty TNHH Đầu tư Big Gain của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT. Ngày 11 tháng 12 năm 2023, hai bên đã ký Thỏa thuận gia hạn thời hạn khoản vay. Theo đó, thời hạn của khoản vay được gia hạn đến ngày 29 tháng 3 năm 2026.

Như trình bày tại Thuyết minh số 25, toàn bộ quyền thu nợ, quyền mua cổ phần và quyền mua phần vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - công ty con của Công ty phát sinh từ hợp đồng cho vay với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu phát hành của công ty con này.



**10. PHẢI THU KHÁC**

	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Phải thu về thu hộ tiền bán căn hộ	340.149.025.190	1.437.044.378.957
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	442.427.140.822	555.576.847.136
Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế xây dựng Green House	-	189.022.544.287
Ông Đỗ Văn Trung	-	80.640.604.795
Phải thu về từ đặt cọc mua cổ phần (i)	2.228.850.000.000	-
Phải thu chuyển nhượng cổ phần (ii)	798.999.000.000	-
Phải thu về hợp đồng góp vốn đầu tư (iii)	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và kinh doanh BĐS Việt Nam	292.500.000.000	-
Khác	7.880.628.903	10.956.643.554
	<b>4.140.805.794.915</b>	<b>2.303.241.018.729</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Phải thu hợp đồng hợp tác đầu tư (iv)	73.500.000.000	411.400.000.000
Khác	200.000.000	-
	<b>73.700.000.000</b>	<b>411.400.000.000</b>
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác các bên liên quan chủ yếu	335.184.517.261	109.114.222.003
(Chi tiết tại Thuyết minh số 38)		

- (i) Phản ánh các khoản tiền đặt cọc của các công ty con của Công ty chuyển cho Các công ty và cá nhân để chuyển nhượng cổ phần như sau:



STT	Đối tượng đặt cọc	Đối tượng nhận đặt cọc	Công ty nhận đầu tư	Dự án đầu tư	Địa điểm triển khai dự án	Số lượng cổ phần nhận chuyển nhượng	Tỷ lệ sở hữu tương ứng	Giá chuyển nhượng (VND)	Số tiền đặt cọc (VND)	Số hiệu hợp đồng và thời hạn đặt cọc
1.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Đình	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Ốc Việt Nam	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tân Cương	Sunshine Grand Capital	Xã Tân Lập, huyện Đan Phượng, Hà Nội	870.000	60,00%	1.800.000.000.000	1.034.850.000.000	Hợp đồng số 05/2024/HĐĐC/XĐ-DOVN ngày 01/3/2024 và Phụ lục 01 ngày 20/8/2024 – 18 tháng kể từ ngày đặt cọc.
		Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S- Việt Nam	Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Noble Empire	Khu đô thị Nam Thăng Long, Giai đoạn II, phường Xuân Đình, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	5.644.000	29,71%	564.400.000.000	303.000.000.000	25/12/2024 – 12 tháng kể từ ngày đặt cọc
2.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Ông Nguyễn Xuân Lương	Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland Tây Hồ	Noble Crystal	Khu đô thị Ciputra – Nam Thăng Long, Tây Hồ, Hà Nội	1.250.000	5,00%	125.000.000.000	60.000.000.000	Hợp đồng số 04/2024/HĐĐC/XĐ-NXL ngày 10/4/2024 và Phụ lục 01 ngày 2/10/2024 – 18 tháng kể từ ngày đặt cọc.
		Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Hùng Cường	Công ty Cổ phần Đầu tư DÍA	The Phoenix Garden	Xã Tân Lập, huyện Đan Phượng, Hà Nội	39.554.810	30,71%	802.000.000.000	571.000.000.000	Hợp đồng số 03/2024/HĐĐC/XL-HC ngày 08/3/2024 và các Phụ lục 01 ngày 12/6/2024, Phụ lục 02 ngày 27/6/2024 – 12 tháng kể từ ngày đặt cọc.
3.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Công ty TNHH Phú Thịnh Land	Khu dân cư Phú Hữu	Xã Phú Hữu, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai	Là công ty TNHH	37,305%	511.087.365.528	260.000.000.000	Hợp đồng số 3112/2024/HĐĐC/LB-FL ngày 31/12/2024 - 12 tháng kể từ ngày đặt cọc
									<u>3.802.487.365.528</u>	<u>2.228.850.000.000</u>

(ii) Phân ánh các khoản tiền Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình – Công ty con của Công ty chuyển cho các công ty và cá nhân nhận chuyển nhượng cổ phần như sau:

Đối tượng nhận chuyển nhượng	Cổ phần của Công ty	Dự án đầu tư	Tỷ lệ chuyển nhượng	Giá chuyển nhượng (VND)	Số tiền đã chuyển (VND)	Số hiệu hợp đồng chuyển nhượng
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thảo Ngân	Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình	Sunshine Heritage Hà Nội	7,236%	398.000.000.000	398.000.000.000	Hợp đồng số 0909.02/2024/HĐCN ngày 09/9/2024
Ông Nguyễn Văn Kính			11,580%	636.892.000.000	336.892.000.000	Hợp đồng số 0909.01/2024/HĐCN ngày 09/9/2024
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Unique			0,461%	25.371.000.000	25.371.000.000	Hợp đồng số 0909.03/2024/HĐCN ngày 09/9/2024
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes			0,71%	38.736.000.000	38.736.000.000	Hợp đồng số 0909.04/2024/HĐCN ngày 30/10/2024
				1.098.999.000.000	798.999.000.000	

(iii) Phân ánh khoản tiền đặt cọc Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty chuyển cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Lộc Phát theo Hợp đồng nguyên tắc số 07/HENT/SAD-XLP ngày 24 tháng 6 năm 2021 để cùng hợp tác đầu tư xây dựng và phát triển Dự án Khu dân cư mới và chợ kết hợp thương mại thuộc địa giới hành chính phường Quảng Thọ, Thành phố Sầm Sơn và xã Quảng Tâm, Thành phố Thanh Hóa.

(iv) Phân ánh số tiền Hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - các công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cổ ngày 24 tháng 3 năm 2023 và ngày 25 tháng 8 năm 2023 với thời hạn 36 tháng kể từ ngày hợp đồng để phát triển Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng, sân golf Lăng Cổ.

**11. NỢ XẤU**

		Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 01/01/2024
	Giá gốc	VND Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	VND Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Cơ điện Fugytech	3.250.000.000	-	3.250.000.000	-
Công ty TNHH ARB EAST	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Khách hàng cá nhân mua căn hộ	214.641.236	157.273.323	2.635.655.147	777.622.052
Đối tượng khác	3.181.109.402	-	4.602.399.427	-
	<b>7.645.750.638</b>	<b>157.273.323</b>	<b>11.488.054.574</b>	<b>777.622.052</b>

Giá trị có thể thu hồi của các khoản nợ xấu được xác định bằng giá gốc của các khoản công nợ trừ đi giá trị dự phòng đã trích lập.

**12. HÀNG TỒN KHO**

		Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 01/01/2024
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở đang	1.006.372.232.452	-	821.165.148.417	-
Thành phẩm bất động sản	-	-	66.662.467.646	-
Hàng hóa	679.936.262	-	802.605.179	-
	<b>1.007.052.168.714</b>	<b>-</b>	<b>888.630.221.242</b>	<b>-</b>

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

	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
Dự án Sunshine Green Iconic	586.442.956.067	-
Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long	129.951.535.652	272.723.700.295
Dự án Sunshine City	17.300.905.916	235.106.679.162
Biệt thự tại Dự án “Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble”	127.221.125.102	126.907.488.738
Dự án Sunshine Garden (i)	52.288.656.177	89.498.462.939
Dự án Sunshine Center (ii)	77.997.676.863	82.469.590.864
Dự án Sunshine Palace (i)	15.169.376.675	14.459.226.419
	<b>1.006.372.232.452</b>	<b>821.165.148.417</b>

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các tài sản thuộc dự án Sunshine Garden và Sunshine Palace được dùng để bảo lãnh cho toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ của các bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các tài sản thuộc dự án Sunshine Center với giá gốc là 77.217.929.689 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 82.469.590.864 VND) 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.



13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Phí phát hành tín dụng	31.079.153.088	-
Chi phí hoa hồng đại lý, thưởng bán hàng, tư vấn bất động sản (i)	16.588.065.661	22.385.128.769
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	1.766.718.293	14.932.745.231
Chi phí khác	509.716.347	534.226.021
	<b>49.943.653.389</b>	<b>37.852.100.021</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Các chi phí trả trước khác	546.674.629	123.357.303
	<b>546.674.629</b>	<b>123.357.303</b>
(i)	Chi phí hỗ trợ lãi suất, chi phí hoa hồng đại lý, thưởng bán hàng, tư vấn bất động sản được Công ty ghi nhận cho các hợp đồng bán hàng tại các dự án. Theo hợp đồng thỏa thuận giữa các bên, chi phí này chỉ thực phát sinh khi giao dịch mua bán thành công. Các chi phí này được phân bổ vào chi phí bán hàng tương ứng với các căn hộ được bàn giao cho khách hàng.	

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tổng
	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Tại ngày 01/01/2024	25.906.277.674	92.531.077.818	535.375.455	118.972.730.947
Tăng trong năm	-	586.363.636	153.163.637	739.527.273
Phân loại lại sang bất động sản đầu tư	(25.906.277.674)	-	-	(25.906.277.674)
Tại ngày 31/12/2024	-	93.117.441.454	688.539.092	93.805.980.546
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Tại ngày 01/01/2024	3.145.817.769	64.210.827.691	521.314.860	67.877.960.320
Trích khấu hao trong năm	-	8.776.073.548	20.877.274	8.796.950.822
Phân loại lại sang bất động sản đầu tư	(3.145.817.769)	-	-	(3.145.817.769)
Tại ngày 31/12/2024	-	72.986.901.239	542.192.134	73.529.093.373
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày 01/01/2024	22.760.459.905	28.320.250.127	14.060.595	51.094.770.627
Tại ngày 31/12/2024	-	20.130.540.215	146.346.958	20.276.887.173

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2024	7.698.160.000	21.975.000.000	29.673.160.000
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	3.772.000.000	3.772.000.000
Tại ngày 31/12/2024	7.698.160.000	25.747.000.000	33.445.160.000
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Tại ngày 01/01/2024	-	3.027.379.045	3.027.379.045
Trích khấu hao trong năm	-	4.394.999.996	4.394.999.996
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	784.435.488	784.435.488
Tại ngày 31/12/2024	-	8.206.814.529	8.206.814.529
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 01/01/2024	7.698.160.000	18.947.620.955	26.645.780.955
Tại ngày 31/12/2024	7.698.160.000	17.540.185.471	25.238.345.471

16. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Tài sản khác VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2024	1.170.287.813.470	1.833.485.455	1.172.121.298.925
Tăng trong năm	24.089.567.133	-	24.089.567.133
Tăng do phân loại từ TSCĐ	25.906.277.674	-	25.906.277.674
Tăng do phân loại từ hàng tồn kho	66.662.467.646	-	66.662.467.646
Tại ngày 31/12/2024	1.286.946.125.923	1.833.485.455	1.288.779.611.378
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Tại ngày 01/01/2024	545.462.433.314	1.476.084.647	546.938.517.961
Tăng do phân loại từ TSCĐ	3.145.817.769	-	3.145.817.769
Trích khấu hao trong năm	19.967.857.554	276.554.509	20.244.412.063
Tại ngày 31/12/2024	568.576.108.637	1.752.639.156	570.328.747.793
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 01/01/2024	624.825.380.156	357.400.808	625.182.780.964
Tại ngày 31/12/2024	718.370.017.286	80.846.299	718.450.863.585

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có các khoản thế chấp như sau để đảm bảo cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh:

- Công ty mẹ đã bảo đảm bằng 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 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 28.752.595.506 VND và 0 VND) cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba ;
- Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty đã ký văn bản cam kết bảo lãnh để đảm bảo cho toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ của các Bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các bất động sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê với giá trị là 488.057.723.724 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 486.597.301.905 VND).

Chi tiết bất động sản đầu tư theo dự án như sau:

Đơn vị: VND

	Tại ngày 31/12/2024			Tại ngày 01/01/2024		
	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Garden tại Hai Bà Trưng, Hà Nội	525.524.214.395	381.921.232.477	143.602.981.918	458.861.746.749	380.278.201.321	78.583.545.428
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Palace tại Hoàng Mai, Hà Nội	79.169.595.764	79.169.595.764	-	79.169.595.764	79.169.595.764	-
Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào tại Phú Thượng, Tây Hồ, Hà Nội	66.088.046.682	14.008.601.760	52.079.444.922	66.088.046.682	12.260.954.717	53.827.091.965
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine City tại Bắc Từ Liêm, Hà Nội	554.026.229.903	62.324.649.389	491.701.580.514	539.249.314.224	46.477.170.653	492.772.143.571
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center tại Nam Từ Liêm, Hà Nội	63.971.524.634	32.904.668.403	31.066.856.231	28.752.595.506	28.752.595.506	-
	1.288.779.611.378	570.328.747.793	718.450.863.585	1.172.121.298.925	546.938.517.961	625.182.780.964



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

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cần được trình bày. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất, 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.

**17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG**

	<u>Tại ngày 31/12/2024</u>	<u>Tại ngày 01/01/2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Dự án Sunshine Center (i)	111.995.799.903	122.027.286.479
Dự án Sunshine City	58.520.923.896	58.520.923.902
	<u><b>170.516.723.799</b></u>	<u><b>180.548.210.381</b></u>

- (i) Phản ánh giá trị phần diện tích riêng thuộc sở hữu của chủ đầu tư gồm diện tích văn phòng, sàn thương mại chưa hoàn thiện và các tài sản liên quan tại dự án Sunshine Center. Tại ngày 31 tháng 12 năm 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.

**18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

**Đầu tư vào công ty liên kết**

	<u>Tại ngày 31/12/2024</u>		<u>Tại ngày 01/01/2024</u>	
	<u>VND</u>		<u>VND</u>	
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Công ty cổ phần Sunshine Tây Hồ	450.000.000.000	450.396.829.437	450.000.000.000	449.139.180.701
Công ty Cổ phần Thiên Hải	Không còn là công ty liên kết	Không còn là công ty liên kết	1.445.000.000.000	1.443.393.208.676
	<u><b>450.000.000.000</b></u>	<u><b>450.396.829.437</b></u>	<u><b>1.895.000.000.000</b></u>	<u><b>1.892.532.389.377</b></u>

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.

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

	<u>Tại ngày 31/12/2024</u>	<u>Tại ngày 01/01/2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Tại ngày 01/01/2024</b>	<b>1.892.532.389.377</b>	<b>2.805.272.042.026</b>
Phần lãi trong công ty liên kết	520.011.541	2.316.691.835
Tăng do đầu tư, góp vốn thêm trong kỳ	50.000.000.000	450.000.000.000
Giảm do thoái vốn đầu tư tại Công ty liên kết	-	(1.365.056.344.484)
Giảm do chuyển khoản đầu tư vào công ty liên kết thành đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(1.492.655.571.481)	-
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>	<u><b>450.396.829.437</b></u>	<u><b>1.892.532.389.377</b></u>

**Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô (i)	390.000.000.000	-	390.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu Tư Sinh Thái Cẩm Đình (ii)	77.472.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Thiên Hải (iii)	1.492.655.571.481	-	-	-
	<b>1.960.127.571.481</b>	<b>-</b>	<b>390.000.000.000</b>	<b>-</b>

Trong đó:

Đầu tư góp vốn vào bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38) 1.492.655.571.481 - Là công ty liên kết

- (i) Ngày 15 tháng 9 năm 2023, Công ty cổ phần Sao Ánh Dương – Công ty con của Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 2,16% vốn góp tại Công ty cổ phần Đầu Tư Phát Triển Thuận Phú Lăng Cô với giá mua là 390.000.000.000 VND.
- (ii) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 05/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10 tháng 04 năm 2024, Đại Hội đồng Cổ Đông Công ty cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Xuân Đình – Công ty con của Công ty quyết định thông qua nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu Tư Sinh Thái Cẩm Đình từ Ông Nguyễn Văn Kính. Ngày 11 tháng 04 năm 2024, Công ty cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Xuân Đình đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 1,408% vốn góp tại Công ty TNHH Đầu Tư Sinh Thái Cẩm Đình với giá mua 77.472.000.000 VND theo hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 03/2024/HĐCNVPG ngày 10 tháng 04 năm 2024.
- (iii) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 01/2024/NQ-HĐQT ngày 06 tháng 02 năm 2024, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Sao Ánh Dương – Công ty con của Công ty quyết định thông qua nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần Thiên Hải – Công ty liên kết gián tiếp của Công ty từ Ông Nguyễn Trọng Nhân. Ngày 07 tháng 02 năm 2024, Công ty cổ phần Sao Ánh Dương đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 1,71% vốn góp tại Công ty cổ phần Thiên Hải với giá mua là 50.000.000.000 VND dẫn đến tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty cổ phần Sao Ánh Dương tại Công ty cổ phần Thiên Hải từ 41,39% lên 43,00% theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 02/2024/HĐCNCP/TH/NTN-SAD ngày 07 tháng 02 năm 2024.

Ngày 20 tháng 6 năm 2024, Công ty cổ phần Thiên Hải 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 tại Công ty cổ phần Thiên Hải giảm từ 43,00% xuống 3,81% và khoản đầu tư 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.

**19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<b>Tại ngày 31/12/2024</b>	<b>Tại ngày 01/01/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	341.097.013.160	-
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	61.737.748.715	152.858.964.757
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	14.424.780.000	37.176.385.580
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	-	28.790.200.000
Công ty Cổ phần Phát Triển Tập đoàn Sunshine (trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine)	-	14.040.000.000
Công ty Cổ phần Dseatech Group	13.287.190.469	13.587.190.469
Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy Thiết bị Thăng Long	4.043.798.000	13.294.698.000
Công ty Cổ phần HASKY	8.814.877.338	9.494.877.338
Các đối tượng khác	41.599.083.505	56.921.504.951
	<b>485.004.491.187</b>	<b>326.163.821.095</b>
Trong đó:		
Phải trả người bán ngắn hạn là bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	21.015.779.269	51.971.299.130

**20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

Số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 thể hiện các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản thuộc các dự án của Công ty. Chi tiết như sau:

	<b>Tại ngày 31/12/2024</b>	<b>Tại ngày 01/01/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Dự án Sunshine Green Iconic	162.285.389.285	-
Dự án Sunshine City	-	354.628.024.594
Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long	71.389.344.807	332.438.030.485
Dự án Sunshine Garden	13.679.176.229	52.098.290.966
Dự án Sunshine Center	4.263.974.291	7.992.165.644
Dự án Sunshine Palace	903.515	6.591.584.005
Khác	312.445.698	312.445.697
	<b>251.931.233.825</b>	<b>754.060.541.391</b>



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

MÃU SỐ B 09a-DN/HN

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

	Tại ngày 01/01/2024 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp/ bù trừ trong kỳ VND	Tại ngày 31/12/2024 VND
<b>Các khoản phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	3.269.024.202	2.469.690.457	88.273.545	887.607.290
Thuế giá trị gia tăng	-	-	553.891.560	553.891.560
Thuế thu nhập cá nhân	4.769.586	3.363.720	5.201.687	6.607.553
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	207.232.847	-	-	207.232.847
	<b>3.481.026.635</b>	<b>2.473.054.177</b>	<b>647.366.792</b>	<b>1.655.339.250</b>
<b>Các khoản phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	31.337.725.974	41.654.763.178	68.743.627.360	4.248.861.792
Thuế thu nhập doanh nghiệp	303.575.741.099	224.193.024.875	290.673.852.323	237.094.913.651
Thuế thu nhập cá nhân	3.295.401.614	12.899.101.744	13.563.622.289	2.630.881.069
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	2.259.176.466	2.259.176.466	-
Các loại thuế khác	-	1.170.992.206	1.170.992.206	-
	<b>338.208.868.687</b>	<b>282.177.058.469</b>	<b>376.411.270.644</b>	<b>243.974.656.512</b>

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	567.751.316.402	412.800.909.714
Trích trước chi phí lãi vay và lãi trái phiếu phải trả	223.630.895.091	281.921.917.809
Trích trước chi phí lãi hợp tác đầu tư	33.647.643.834	-
Trích trước giá trị tạm tăng tài sản cố định và bất động sản đầu tư	21.283.272.322	19.020.434.206
Phạt chậm bàn giao ước tính	8.127.937.105	8.127.937.105
Chi phí quà tặng khác cho khách hàng	970.000.000	2.462.532.337
Chi phí phải trả khác	26.555.317.876	19.522.188.887
	<b>881.966.382.630</b>	<b>743.855.920.058</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Tiền thuê đất phải trả	16.944.233.539	19.181.756.185
	<b>16.944.233.539</b>	<b>19.181.756.185</b>
Trong đó:		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	1.931.905.866	303.205.627

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Doanh thu cho thuê bất động sản	340.335.010	-
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	950.335.635	2.262.362.058
	<b>1.290.670.645</b>	<b>2.262.362.058</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Doanh thu cho thuê căn hộ dự án Sunshine Palace	181.856.573.029	-
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	1.467.745.290	2.422.820.343
	<b>183.324.318.319</b>	<b>2.422.820.343</b>

24. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Kinh phí bảo trì tòa nhà (i)	336.725.061.722	318.436.886.048
Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn (ii)	207.800.000.000	300.000.000.000
Phải trả do thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (iii)	157.932.659.076	235.403.704.598
Phải trả tiền đã ứng trước mua căn hộ	-	23.667.846.334
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Hòn Rơm (iv)	586.219.055.242	13.498.949.641
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Sunshine Green Iconic (v)	534.000.000.000	-
Nhận đặt cọc mua căn hộ	701.184.246	5.621.184.246
Khác	8.036.758.830	64.174.600.775
	<b>1.831.414.719.116</b>	<b>960.803.171.642</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Hòn Rơm (iv)	-	762.557.145.000
	<b>-</b>	<b>762.557.145.000</b>
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	207.540.000	207.540.000

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, số dư phản ánh các khoản kinh phí bảo trì tại Dự án Sunshine Center, Dự án Sunshine City, Dự án Sunshine Garden, Dự án Sunshine Palace và Dự án Sunshine Green Iconic. Chi tiết số dư bao gồm:

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

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

- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, số dư phản ánh 2 khoản nhận đặt cọc tại Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty nhận từ Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động Sản S-Việt Nam - bên liên quan của công ty con theo hợp đồng thực hiện độc quyền môi giới cho dự án Sunshine Center và Sunshine Palace.
- (iii) Phản ánh khoản phải trả do thanh lý các hợp đồng với các khách hàng mua căn hộ thuộc dự án Sunshine City, Sunshine Garden, Sunshine Palace, Sunshine Capital Tây Thăng Long tương ứng với số tiền khách hàng đã trả trước cho các hợp đồng mua bán căn hộ.
- (iv) Phản ánh khoản phải trả hợp tác kinh doanh và phần lợi nhuận chia sẻ phát sinh từ các hợp đồng hợp tác này cho các công ty liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Hòn Rơm của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty. Cụ thể như sau:



Đối tượng	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
Công ty TNHH Ngôi nhà Việt Viethome (*)	321.655.762.855	390.157.473.532
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine (**)	264.563.292.387	385.898.621.109
	<u>586.219.055.242</u>	<u>776.056.094.641</u>

Các bên sẽ thực hiện phân chia kết quả kinh doanh theo tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ giá trị vốn góp của mỗi bên/tổng mức đầu tư.

(\*)Phản ánh khoản phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 0606/HĐHT/SAD-VH giữa Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương và Công ty TNHH Ngôi nhà Việt Viethome ngày 06 tháng 6 năm 2023 với tổng giá trị hợp tác là 408.571.430.000 VND với tỷ lệ phân chia không thấp hơn giá trị vốn góp cộng với lợi ích tăng thêm tối thiểu 12%/năm.

(\*\*)Phản ánh khoản phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 0606/HĐHT/SAD-NSS giữa Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương và Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine ngày 06 tháng 6 năm 2023 với tổng giá trị hợp tác là 384.285.715.000 VND với tỷ lệ phân chia không thấp hơn giá trị vốn góp cộng với lợi ích tăng thêm tối thiểu 12%/năm.

Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương đã ký Thỏa thuận thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Ngôi nhà Việt Viethome và Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine lần lượt tại ngày 01/07/2024 và 07/07/2024. Nợ gốc được thanh toán trong vòng 360 ngày kể từ ngày Thỏa thuận.

- (v) Phản ánh khoản phải trả hợp tác kinh doanh từ hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Sunshine Green Iconic của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên - công ty con của Công ty ký với Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát.

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

25. VAY

a. Vay ngắn hạn

	Tại ngày 01/01/2024	Trong kỳ	Tại ngày 31/12/2024
	VND		VND
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	5.600.000.000	337.737.000.000	5.600.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng	5.600.000.000	-	5.600.000.000
Bắc Việt	-	337.737.000.000	-
Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh (i)	-	-	337.737.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	217.697.347.050	1.099.852.429.844	1.099.852.429.844
(như được trình bày tại mục b)			
Công ty Cổ phần KSIInvest	130.234.715.439	-	130.234.715.439
Trái phiếu đến hạn thanh toán	87.462.631.611	1.099.852.429.844	87.462.631.611
	223.297.347.050	1.437.589.429.844	223.297.347.050

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

b. Vay dài hạn

	Tại ngày 01/01/2024			Tại ngày 31/12/2024
	VND		VND	VND
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ		Tăng Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn				
Công ty Cổ phần KSInvest	130.234.715.439		130.234.715.439	362.263.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh (ii)	130.234.715.439	-	130.234.715.439	-
Trái phiếu dài hạn (iii)	-	362.263.000.000	-	362.263.000.000
	3.298.039.509.724	1.187.290.331	72.908.300.000	3.226.318.500.055
	3.428.274.225.163	363.450.290.331	203.143.015.439	3.588.581.500.055
Trong đó:				
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	217.697.347.050			1.099.852.429.844
- Số phải trả sau 12 tháng	3.210.576.878.113			2.488.729.070.211



- (i) Phản ánh khoản vay LC của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình tại Ngân hàng TMCP Phát triển nhà Thành phố Hồ Chí Minh ("HDBank") theo Hợp đồng khung phát hành thư tín dụng số 27866/24MB/HDK ngày 29 tháng 10 năm 2024, để thanh toán tiền chuyển nhượng vốn góp cho Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thảo Ngân theo Hợp đồng số 0909.02/2024/HDCN ngày 09/9/2024. Thời hạn là 360 ngày.
- (ii) Phản ánh các khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình tại Ngân hàng TMCP Phát triển nhà Thành phố Hồ Chí Minh ("HDBank") theo Hợp đồng tín dụng số 27866/24MB/HĐTD ngày 30 tháng 9 năm 2024, hạn mức cho vay 1.000 tỷ VND, thời hạn vay 36 tháng. Lãi suất được cố định trong 12 tháng kể từ ngày HDBank giải ngân là 12,5%/năm. Sau thời gian trên, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần là tổng của 4,5%/năm và lãi suất tiết kiệm thông thường của Khách hàng cá nhân, kỳ hạn 13 tháng trả lãi cuối kỳ hoặc theo quy định/ quyết định của HDBank. Kỳ hạn trả lãi 3 tháng /lần.

Tài sản đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến Khoản vay gồm:

- Toàn bộ cổ phần của Công ty trị giá 1.000 tỷ VND;
- Toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình trị giá 77,472 tỷ VND;
- Toàn bộ quyền phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 0909.01/2024/HDCN ngày 09/9/2024 và các phụ lục sửa đổi kèm theo (nếu có) giữa Ông Nguyễn Văn Kính và Công ty;
- Toàn bộ quyền phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 0909.02/2024/HDCN ngày 09/9/2024 và các phụ lục sửa đổi kèm theo (nếu có) giữa Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thảo Ngân và Công ty;
- Toàn bộ quyền phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 0909.03/2024/HDCN ngày 09/9/2024 và các phụ lục sửa đổi kèm theo (nếu có) giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Unique và Công ty;
- Toàn bộ phần vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S- Homes- Bên liên quan của Công ty tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình trị giá 38,736 tỷ VND
- Toàn bộ phần vốn góp, quyền và lợi ích phát sinh từ phần vốn góp của Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình tại Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh là 5.494.500.000.000;
- Toàn bộ phần vốn góp, quyền và lợi ích phát sinh từ phần vốn góp của Ông Nguyễn Văn Kính tại Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh là 49,95 tỷ VND và tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình là 1.500 tỷ VND;
- Toàn bộ phần vốn góp, quyền và lợi ích phát sinh từ phần vốn góp của Ông Đỗ Văn Trường- Bên liên quan của Công ty tại Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh là 5,55 tỷ VND;
- Tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại một phần phân khu B (ô đất ký hiệu quy hoạch từ B.NV-I.62 đến B.NV-I.72, B.NV-I.82, N.NV-I.93, từ B.NV-II.1 đến B.NV-II.12, từ B.NV-II.18 đến B.NV-II.44, từ B.NV-II.46 đến B.NV-II.50) thuộc Dự án Khu vườn sinh thái Cẩm Đình- Hiệp Thuận, Huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội (Sunshine Heritage Phúc Thọ) do Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh- Bên liên quan của Công ty làm Chủ đầu tư;
- Toàn bộ Dự án đầu tư xây dựng chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở thấp tầng tại địa chỉ Lô CT02A, Khu đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa- Bên liên quan của Công ty làm Chủ đầu tư;
- Bảo lãnh cá nhân Ông Đỗ Anh Tuấn;
- Bảo lãnh của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa;
- Bảo lãnh của Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland

- (iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, số dư trái phiếu phát hành phản ánh khoản trái phiếu dài hạn do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - công ty con của Công ty phát hành cho đơn vị phát hành chia làm 03 gói với kỳ hạn và giá trị phát hành khác nhau, đại lý tư vấn phát hành trái phiếu là Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện chương trình dự án đầu tư. Cụ thể, Công ty Cổ phần Xây dựng Xuân Đình sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành Trái phiếu để tài trợ và đầu tư vào cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT ("DAT") hoặc phần vốn góp của DAT trong Công ty TNHH Đầu tư Big Gain ("Big Gain"). Công ty chỉ định Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind (tên cũ là Công ty Cổ phần chứng khoán KS) là đại diện người sở hữu trái phiếu. Trái phiếu có kỳ hạn từ 48 đến 60 tháng. Gốc trái phiếu được hoàn trả vào thời điểm đáo hạn hoặc mua lại trước hạn (tự nguyện hay bắt buộc). Lãi suất áp dụng cho kỳ thanh toán lãi đầu tiên là 11%/năm, cho mỗi kỳ thanh toán lãi tiếp theo là tổng của 4,5%/năm và trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cao nhất dành cho khách hàng cá nhân bằng đồng Việt Nam, trả lãi sau/trả lãi cuối kỳ, kỳ hạn 12 tháng (hoặc tương đương) được công bố tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam. Lãi trái phiếu được trả định kỳ mỗi 12 tháng kể từ ngày phát hành. Trong kỳ, Công ty đã tiếp tục đàm phán gia hạn thêm một phần gói trái phiếu XDCCH2124001 thêm 24 tháng, tương đương với mệnh giá 14.567.900.000 đồng (tổng giá trị trái phiếu theo mệnh giá đồng ý gia hạn kỳ hạn lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 927.091.700.000 đồng) và đã thanh toán phần gốc trái phiếu đến hạn số tiền 72.908.300.000 đồng.

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

(\*) Toàn bộ quyền thu, quyền mua cổ phần và quyền mua phần vốn góp của Công ty phát sinh từ hợp đồng cho vay và đầu tư số 01/HĐĐT/XĐ-DAT ngày 24 tháng 3 năm 2021 và phụ lục đi kèm với DAT (như trình bày tại Thuyết minh số 09);

(\*\*) Toàn bộ phần vốn góp trị giá 3.840 tỷ VND của DAT trong Big Gain;

(\*\*\*) Tài sản và quyền tài sản của Big Gain liên quan đến và phát sinh theo Hợp Đồng Được Thế Chấp tại Dự án Sunshine Diamond River (khu nhà ở cao tầng Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, không bao gồm phần xây dựng, phát triển và kinh doanh các khối nhà có tên gọi B, C và các công trình thuộc về hạ tầng cơ sở của phần xây dựng, phát triển và kinh doanh các khối nhà có tên gọi B, C (triển khai cùng chủ đầu tư hiện tại Dự án là Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt).



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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

Thông tin chi tiết về khoản trái phiếu phát hành tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

	Tại ngày 31/12/2024			Tại ngày 01/01/2024		
	Giá trị	Lãi suất	VND Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	VND Kỳ hạn
<b>Gói 1</b> <b>(XDCCH2124001)</b> <i>Trái phiếu phát hành theo mệnh giá</i>	927.091.700.000	9,23%	3 năm, được gia hạn thành 5 năm	1.000.000.000.000	11,7%	3 năm, được gia hạn một phần thành 5 năm
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>	-			(155.109.487)		
	<b>927.091.700.000</b>			<b>999.844.890.513</b>		
<b>Gói 2</b> <b>(XDCCH2125002)</b> <i>Trái phiếu phát hành theo mệnh giá</i>	1.100.000.000.000	9,17%	4 năm	1.100.000.000.000	11,7%	4 năm
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>	(147.570.156)			(698.699.520)		
	<b>1.099.852.429.844</b>			<b>1.099.301.300.480</b>		
<b>Gói 3</b> <b>(XDCCH2126003)</b> <i>Trái phiếu phát hành theo mệnh giá</i>	1.200.000.000.000	9,17%	5 năm	1.200.000.000.000	11,7%	5 năm
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>	(625.629.789)			(1.106.681.269)		
	<b>1.199.374.370.211</b>			<b>1.198.893.318.731</b>		
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.226.318.500.055</b>			<b>3.298.039.509.724</b>		

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Gốc vay/ Gốc trái phiếu phải trả VND	Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ VND	Gốc vay/ Gốc trái phiếu phải trả VND	Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ VND
Trong vòng một năm	1.100.000.000.000	(147.570.156)	217.697.347.050	(13.568.389)
Trong năm thứ hai	2.127.091.700.000	(625.629.789)	1.099.301.300.480	(698.699.520)
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	362.263.000.000	-	2.111.275.577.633	(1.248.222.367)
<b>Tổng gốc dài hạn phải trả</b>	<b>3.589.354.700.000</b>	<b>(773.199.945)</b>	<b>3.428.274.225.163</b>	<b>(1.960.490.276)</b>
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng	1.100.000.000.000	(147.570.156)	217.697.347.050	(13.568.389)
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>2.489.354.700.000</b>	<b>(625.629.789)</b>	<b>3.210.576.878.113</b>	<b>(1.946.921.887)</b>

**26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

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



27. 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
Số dư tại ngày 01/01/2023	3.750.000.000.000	(320.509.091)	(849.058.027.376)	1.174.619.082.577	1.195.419.029.098	5.270.659.575.208
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	1.161.235.297.082	138.258.501.405	1.299.493.798.487
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	19.628.981.014	-	(749.335.488.162)	(729.706.507.148)
Số dư tại ngày 01/01/2024	3.750.000.000.000	(320.509.091)	(829.429.046.362)	2.335.854.379.659	584.342.042.341	5.840.446.866.547
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	820.591.759.780	16.310.086.280	836.901.846.060
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	(103.977.496.762)	-	3.911.112.499	(100.066.384.263)
Cổ tức công bố (ii)	-	-	-	(15.435.519.568)	-	(15.435.519.568)
Số dư tại ngày 31/12/2024	3.750.000.000.000	(320.509.091)	(933.406.543.124)	3.141.010.619.871	604.563.241.120	6.561.846.808.776

- (i) Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu phát sinh từ hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung các công ty con của Công ty. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu được xác định bằng chênh lệch giữa giá gốc khoản đầu tư của Công ty vào các công ty con và giá trị thuần của các công ty con tại ngày hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung.
- (ii) Theo Nghị quyết ĐHCĐ số 08/2024/NQ-ĐHCĐ ngày 28 tháng 06 năm 2024 và Nghị quyết số 09/2024/NQ-HĐQT ngày 08 tháng 11 năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La đã phê duyệt chia cổ tức bằng tiền trong đó số tiền 15.435.519.568 đồng chỉ cho các Cổ đông không kiểm soát.

**Cổ phiếu**

	<b>Tại ngày 31/12/2024</b>	<b>Tại ngày 01/01/2024</b>
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	375.000.000	375.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>375.000.000</i>	<i>375.000.000</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	375.000.000	375.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>375.000.000</i>	<i>375.000.000</i>

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

**Vốn điều lệ**

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

	<b>Vốn đã góp</b>			
	<b>Tại ngày 31/12/2024</b>		<b>Tại ngày 01/01/2024</b>	
	<b>VND</b>	<b>%</b>	<b>VND</b>	<b>%</b>
Ông Đỗ Anh Tuấn	2.437.500.000.000	65	2.437.500.000.000	65
Ông Đỗ Văn Trường	225.000.000.000	6	225.000.000.000	6
Cổ đông khác	1.087.500.000.000	29	1.087.500.000.000	29
	<b>3.750.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>3.750.000.000.000</b>	<b>100</b>

**28. 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 kỳ, Công ty và các công ty con không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào khác trọng yếu, theo đó, thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 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 và các công ty con 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.

29. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 4/2024 VND	Quý 4/2023 VND
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	2.013.104.782.175	301.750.126.944
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	368.665.381	1.420.935.703
Doanh thu cho thuê diện tích sàn thương mại, căn hộ và tầng hầm	3.539.552.959	7.888.330.538
Doanh thu khác	3.433.998.343	1.734.991.657
	<b>2.020.446.998.858</b>	<b>312.794.384.842</b>
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	3.442.972.625	5.977.216.821

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 4/2024 VND	Quý 4/2023 VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	1.211.844.203.970	135.473.694.897
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	844.504.858	1.587.691.341
Giá vốn cho thuê sàn thương mại, căn hộ và tầng hầm	5.846.057.514	5.408.901.795
Dự phòng bảo hành sản phẩm bất động sản và dự phòng hàng tồn kho	69.742.812	26.440.142
Giá vốn khác	1.233.028.575	1.576.722.213
	<b>1.219.837.537.729</b>	<b>144.073.450.388</b>

31. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 4/2024 VND	Quý 4/2023 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	92.700.168.208	103.031.967.986
Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	-	(9.374.473.971)
	<b>92.700.168.208</b>	<b>93.657.494.015</b>
Trong đó:		
Doanh thu tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	3.014.071.233	(98.660.822)



**32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý 4/2024	Quý 4/2023
	VND	VND
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	95.158.560.273	104.808.641.854
Chi phí liên quan tới trái phiếu bao gồm cả chi phí phát hành trái phiếu	1.967.603.694	(18.299.178.081)
Chi phí hợp tác đầu tư	-	14.305.289.765
Chi phí tài chính khác	5.591.988.552	831.780.000
	<b>102.718.152.519</b>	<b>101.646.533.538</b>
Trong đó:		
Chi phí tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	2.018.438.137	(169.112.478.538)

**33. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Quý 4/2024	Quý 4/2023
	VND	VND
<b>Các khoản chi phí bán hàng</b>		
Chi phí thưởng, hoa hồng đại lý	116.325.156.224	22.987.207.082
Chi phí hỗ trợ lãi suất	18.834.933.413	326.295.178
Chi phí quảng cáo, quà tặng	2.800.000.000	43.245.000.000
Các khoản chi phí bán hàng khác	1.149.089.402	15.782.545.392
	<b>139.109.179.039</b>	<b>82.341.047.652</b>
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.675.792.295	8.416.782.660
Chi phí nhân viên	35.619.901.308	27.943.842.641
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.264.841.099	1.475.234.887
Các chi phí khác	2.506.222.696	2.941.992.989
	<b>49.066.757.398</b>	<b>40.777.853.177</b>

34. CHI PHÍ KHÁC

	Quý 4/2024	Quý 4/2023
	VND	VND
Chi phí chậm nộp thuế	4.059.062.455	2.252.795.127
Chi phí hỗ trợ lãi suất các căn hộ đã thanh lý	3.002.667.201	-
Các khoản khác	2.241.217.636	4.628.268.218
	<b>9.302.947.292</b>	<b>6.881.063.345</b>

35. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý 4/2024	Quý 4/2023
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	124.196.628.102	15.294.185.056
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	(2.986.595.974)
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>124.196.628.102</b>	<b>12.307.589.082</b>

36. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Quý 4/2024	Quý 4/2023
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	474.431.399.347	29.015.350.739
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	474.431.399.347	29.015.350.739
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	375.000.000	375.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.265</b>	<b>77</b>

Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 do Đại hội đồng Cổ đông Công ty chưa quyết định tỷ lệ trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2024. Nếu Công ty trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, chỉ tiêu “Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông” có thể điều chỉnh giảm, dẫn đến việc “Lãi cơ bản trên cổ phiếu” giảm tương ứng.

**37. CÁC KHOẢN CAM KẾT**

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

Công ty mẹ và các Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình, và Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương đã ký kết các hợp đồng tổng thầu thiết kế, tư vấn và thi công xây dựng công trình cho Dự án Sunshine Center, Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long, Dự án Sunshine City, Dự án Sunshine Palace và Sunshine Garden nhưng chưa quyết toán với tổng số tiền cam kết theo hợp đồng và các phụ lục kèm theo còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 lần lượt là khoảng 39 tỷ VND; 13,5 tỷ; 323 tỷ VND và 118 tỷ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 39 tỷ, 12 tỷ, 323 tỷ và 121 tỷ).

Số liệu này tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Dự án Sunshine Green Iconic của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên – Công ty con của Công ty là khoảng 82 tỷ VND.

**Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ**

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La - công ty con của Công ty đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ tại các dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long với một số ngân hàng thương mại cho các khách mua căn hộ vay. Theo các thỏa thuận này, Công ty sẽ hỗ trợ một phần lãi suất của các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi các thỏa thuận. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, giá trị chưa thực hiện của các cam kết hỗ trợ lãi suất cho khách hàng là khoảng 1,2 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 4,3 tỷ VND).



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

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

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine  
*(trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine)*  
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S-Homes  
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG  
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud  
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart  
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape  
  
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service  
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn  
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang  
  
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ  
Công ty Cổ phần KS Group  
Công ty Cổ phần S-Decoro  
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch Vụ Tài Phát

Mối quan hệ

Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
  
Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
(Không còn là bên liên quan từ ngày 02 tháng 3 năm 2024)  
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
(Không còn là bên liên quan từ ngày 01 tháng 11 năm 2023)  
Công ty liên kết trực tiếp  
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
(Không còn là bên liên quan từ ngày 05 tháng 07 năm 2023)

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong kỳ (Tiếp theo):

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet

Công ty Cổ phần KSInvest

Công ty Cổ phần Sunshine AM

Ngân hàng TMCP Kiên Long

Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE

Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind

Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear

Công ty Cổ phần Tập Đoàn Bất Động Sản Real Tech

Công ty Cổ phần Thiên Hải

Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland

Công ty cổ phần Sunshine - Design

Mối quan hệ

Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt (Không còn là bên liên quan từ ngày 12 tháng 12 năm 2024)

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

(Không còn là bên liên quan từ ngày 08 tháng 3 năm 2023)

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

(Không còn là công ty con từ ngày 24 tháng 03 năm 2023)

Bên liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Không còn là công ty liên kết từ ngày 20 tháng 6 năm 2024

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Quý 4/2024 VND	Quý 4/2023 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Thuyết minh số 29)		3.442.972.625	5.977.216.821
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Doanh thu cho thuê bất động sản	1.484.945.455	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Doanh thu cho thuê bất động sản	1.208.822.726	5.450.392.377
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu cho thuê xe ô tô	194.444.444	194.444.444
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Doanh thu cho thuê mặt bằng	554.760.000	277.380.000
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu cho thuê văn phòng	Không còn là bên liên quan	55.000.000
<b>Mua hàng hóa và dịch vụ</b>		9.884.046.633	46.697.849.044
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine (trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine)	Chi phí quảng cáo, thương hiệu và thi công dự án	9.792.449	13.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí vận hành tòa nhà và chi phí bảo vệ	2.170.526.113	3.211.136.041
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Chi phí quản trị hệ thống công nghệ thông tin, mua phần mềm, bảo trì phần mềm	941.280.000	29.775.928.889
Công ty Cổ phần công nghệ Nanochip	Chi phí thiết bị lưu trữ video tập trung	85.760.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn, voucher, văn phòng phẩm	597.653.719	653.632.114
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Chi phí mua quà tặng khách hàng	-	50.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	Chi phí thi công xây dựng	Không còn là bên liên quan	7.152.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Chi phí tổ chức sự kiện	4.588.919.613	-
Công ty cổ phần S-Decoro	Chi phí thi công hoàn thiện nội thất	1.130.114.739	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thuê xe	120.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất Động Sản Real Tech	Chi phí thuê xe	240.000.000	-



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

MÃU SỐ B 09a-DN/HN

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Quý 4/2024 VND	Quý 4/2023 VND
Doanh thu hoạt động tài chính (Thuyết minh số 31) Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ Công ty TNHH Kinh doanh Dịch Vụ Tài Phát	Lãi cho vay Lãi cho vay	3.014.071.233 3.014.071.233 Không còn là bên liên quan	(98.660.822) (104.469.041) 5.808.219
Chi phí tài chính (Thuyết minh số 32) Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind	Chi phí phải trả liên quan đến trái phiếu, lãi trái phiếu Chi phí lãi vay	2.018.438.137 1.626.808.000 391.630.137	(169.112.478.538) (4.102.396.904)
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart Công ty Cổ phần KS Group Công ty Cổ phần KSInvest	Chi phí hỗ trợ môi giới trái phiếu, lãi trái phiếu Chi phí lãi vay	- Không còn là bên liên quan	(196.734.797.073) 31.724.715.439
Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính:			
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Tiền và tương đương tiền (Thuyết minh số 05) Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long	Tiền và tương đương tiền	357.872.845.317 357.872.845.317	16.420.899.754 16.420.899.754
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 07) Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu từ dịch vụ cho thuê bất động sản Phải thu từ cho thuê bất động sản Phải thu từ dịch vụ cho thuê mặt bằng Phải thu từ dịch vụ cho thuê mặt bằng	5.341.753.936 962.251.936 1.633.440.000 2.746.062.000 -	7.164.536.220 5.208.505.090 - 305.118.000 1.650.913.130
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 09) Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Phải thu về cho vay ngắn hạn	298.950.000.000 298.950.000.000	370.540.000.000 370.540.000.000

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

**MÃ SỐ B 09a-DN/HN**

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 10)</b>			
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu về thu hộ tiền mua căn hộ	335.184.517.261	109.114.222.003
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi dự thu từ cho vay	-	72.455.267.050
Công ty Cổ phần Quân lý & Vận hành S-Service	Phải thu từ chỉ hộ	36.448.517.261	22.983.815.891
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu về thu hộ tiền mua căn hộ	-	6.163.895.666
Công ty Cổ phần Tập đoàn xây dựng SCG	Phải thu từ hợp đồng bù trừ công nợ ba bên	-	4.235.768.840
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu từ chỉ hộ	Không còn là bên liên quan	2.222.220.915
			868.265.742
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Phải thu tiền điện nước	Không còn là bên liên quan	184.987.899
Công ty cổ phần Kinh doanh BĐS S- Homes	Phải thu từ hợp đồng đặt cọc mua cổ phần	38.736.000.000	-
Công ty cổ phần bất động sản Fulland	Phải thu từ hợp đồng đặt cọc mua cổ phần	260.000.000.000	-
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 18)</b>			
Công ty Cổ phần Thiên Hải	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	1.492.655.571.481	Là công ty liên kết
		1.492.655.571.481	Là công ty liên kết
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 19)</b>			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Phải trả mua sắm thiết bị và phần mềm	21.015.779.269	51.971.299.130
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine (trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine)	Phải trả chi phí thi công, hoàn thiện dự án	-	28.790.200.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án	-	14.040.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải trả chi phí dịch vụ vận hành	-	6.806.843.410
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí voucher tặng khách hàng, cán bộ công nhân viên, suất ăn	-	1.727.541.057
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	Chi phí mua cây	-	421.160.570
		Không còn là bên liên quan	185.554.093
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Chi phí quảng cáo, truyền thông	14.424.780.000	-
Công ty cổ phần Sunshine - Design	Chi phí tư vấn thiết kế	5.364.944.471	-
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải trả chi phí thi công hoàn thiện nội thất	1.226.034.798	-

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 22)</b>			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long	Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	1.931.905.866	303.205.627
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án	1.246.354.618	-
Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản Real Tech	Chi phí thuê xe	441.299.538	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Trích trước chi phí tiền điện	109.333.333	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Trích trước chi phí in ấn lịch	67.286.226	-
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí voucher	67.632.151	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn	-	271.908.800
			31.296.827
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 24)</b>			
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải trả khác	207.540.000	207.540.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả khác	200.000.000	200.000.000
		7.540.000	7.540.000



Đoàn Đức Thái  
Người lập biểu

Nguyễn Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng

Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 01 năm 2025