

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	10 - 31

11258
ÔNG T
NH
A TO
OIT
T NA
A - T

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho 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 năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị:

Ông Nguyễn Xuân Anh	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 25 tháng 02 năm 2025)
	Thành viên (đến ngày 25 tháng 02 năm 2025)
Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 25 tháng 02 năm 2025)
	Thành viên (từ ngày 25 tháng 02 năm 2025)
Bà Đỗ Thị Định	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Thành viên
Ông Nguyễn Việt Hải	Thành viên độc lập

Ban Tổng Giám đốc:

Ông Jun Sungbae	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 18 tháng 3 năm 2025)
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 25 tháng 02 năm 2025 đến ngày 18 tháng 3 năm 2025)
	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 25 tháng 02 năm 2025)
Bà Đỗ Thị Định	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 25 tháng 02 năm 2025)
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho 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. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Jun Sungbae
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2025

Số: 0727/VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 20 tháng 3 năm 2025, từ trang 05 đến trang 31, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho 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.



Lê Anh Sơn

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 1961-2023-001-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 20 tháng 3 năm 2025
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Đào Đức Anh Dũng

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 4202-2023-001-1

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng

Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm,

Thành phố Hà Nội, Việt Nam

MẪU SỐ B 01-DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		290.422.546.425	354.960.351.851
I. Tiền	110	4	16.049.023.616	9.809.776.579
1. Tiền	111		16.049.023.616	9.809.776.579
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		67.851.325.769	134.746.843.823
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	61.602.141.239	42.242.938.767
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	5.106.874.318	5.623.890.595
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	1.142.310.212	86.880.014.461
III. Hàng tồn kho	140		205.218.801.965	209.377.079.602
1. Hàng tồn kho	141	8	205.218.801.965	209.377.079.602
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.303.395.075	1.026.651.847
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	1.103.779.599	984.012.104
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17	199.615.476	42.639.743
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.887.880.094.118	4.353.032.586.960
I. Tài sản cố định	220		24.700.177.884	43.514.027.815
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	16.802.017.900	35.415.867.827
- Nguyên giá	222		60.774.667.993	77.158.723.128
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(43.972.650.093)	(41.742.855.301)
2. Tài sản cố định vô hình	227	11	7.898.159.984	8.098.159.988
- Nguyên giá	228		8.698.160.000	8.698.160.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(800.000.016)	(600.000.012)
II. Bất động sản đầu tư	230	12	74.544.727.443	53.827.091.965
- Nguyên giá	231		121.270.386.330	94.840.642.188
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(46.725.658.887)	(41.013.550.223)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		111.995.799.903	122.027.286.479
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	111.995.799.903	122.027.286.479
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	14	4.676.525.000.000	4.133.664.180.701
1. Đầu tư vào công ty con	251		4.226.525.000.000	3.684.525.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết	252		450.000.000.000	450.000.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	(860.819.299)
V. Tài sản dài hạn khác	260		114.388.888	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	9	114.388.888	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		5.178.302.640.543	4.707.992.938.811

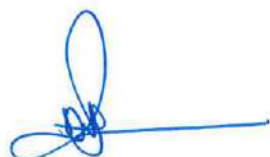
Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		247.723.742.806	267.314.886.787
I. Nợ ngắn hạn	310		222.587.668.648	263.507.960.464
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	12.458.027.837	29.584.629.242
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	4.576.419.988	8.304.611.341
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	6.130.154.034	14.936.516.925
4. Phải trả người lao động	314		12.372.239.322	10.535.026.598
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	16.794.204.108	29.587.067.304
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	170.139.755.778	170.560.109.054
7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		116.867.581	-
II. Nợ dài hạn	330		25.136.074.158	3.806.926.323
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	18	25.001.659.258	3.475.591.776
2. Dự phòng phải trả dài hạn	342		134.414.900	331.334.547
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.930.578.897.737	4.440.678.052.024
I. Vốn chủ sở hữu	410	20	4.930.578.897.737	4.440.678.052.024
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.750.000.000.000	3.750.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(320.509.091)	(320.509.091)
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.180.899.406.828	690.998.561.115
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		690.998.561.115	660.319.483.280
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		489.900.845.713	30.679.077.835
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		5.178.302.640.543	4.707.992.938.811



Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Jun Sungbae
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2025

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

MẪU SỐ B 02-DN

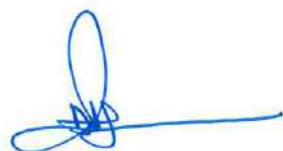
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	114.685.549.363	96.024.485.316
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		114.685.549.363	96.024.485.316
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	23	114.404.134.480	88.223.609.885
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		281.414.883	7.800.875.431
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	501.668.599.999	56.817.349.151
6. Chi phí tài chính	22	26	(768.160.959)	2.001.739.930
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	13.187.304.794
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	12.526.922.849	18.277.308.237
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22-26))	30		490.191.252.992	44.339.176.415
9. Thu nhập khác	31		919.766.438	1.893.374.909
10. Chi phí khác	32	28	1.210.173.717	5.326.952.982
11. (Lỗ) khác (40=31-32)	40		(290.407.279)	(3.433.578.073)
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		489.900.845.713	40.905.598.342
13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	29	-	10.226.520.507
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		489.900.845.713	30.679.077.835



Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Lên Sungbae
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2025

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	489.900.845.713	40.905.598.342
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	8.141.903.460	8.279.866.759
Các khoản dự phòng	03	(940.871.365)	(11.355.817.315)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(501.616.917.169)	(57.077.055.748)
Chi phí lãi vay	06	-	13.187.304.794
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(4.515.039.361)	(6.060.103.168)
Thay đổi các khoản phải thu	09	62.977.937.526	412.603.864.010
Thay đổi hàng tồn kho	10	4.158.277.637	(6.091.782.091)
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	6.092.525.278	(52.920.098.128)
Thay đổi chi phí trả trước	12	(234.156.383)	1.043.526.235
Tiền lãi vay đã trả	14	-	(29.002.150.685)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(10.314.794.052)	(31.702.462.342)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	58.164.750.645	287.870.793.831
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(15.303.025.572)	(26.165.621.236)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	13.636.363.636
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	5.000.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(542.000.000.000)	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	505.377.521.964	62.250.853.945
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(51.925.503.608)	54.721.596.345

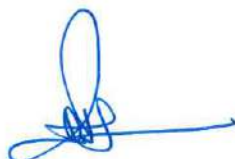
Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền trả nợ gốc vay	34	-	(418.175.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	-	(418.175.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	6.239.247.037	(75.582.609.824)
Tiền đầu năm	60	9.809.776.579	85.392.386.403
Tiền cuối năm (70=50+60)	70	16.049.023.616	9.809.776.579



Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Jun Sungbae
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0106784499 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu vào ngày 09 tháng 3 năm 2015 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 16 được cấp ngày 19 tháng 3 năm 2025.

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

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Công ty hoạt động trong ngành bất động sản.

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

Giảm tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Thiên Hải

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.

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

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 TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tài Phát (bên liên quan của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty) tại 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.

Theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0108715437 đăng ký thay đổi lần thứ 07 ngày 07 tháng 3 năm 2025, 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 VND tương ứng với 99,115% vốn điều lệ.

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các công ty con, công ty liên kết 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
Công ty con trực tiếp				
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Tầng 11, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	100,00%	100,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Xuân La	Tầng 4, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	97,00%	97,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	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	99,12%	99,12%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty con gián tiếp				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (thông qua Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát)	Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	94,00%	94,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty liên kết trực tiếp				
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	45,00%	45,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

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

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

Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên kết

Đầu tư vào công ty con

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	35
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

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

Thuê tài sản

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

Công ty là bên cho thuê

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

Công ty là bên đi thuê

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả

hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê hoặc được phân bổ vào giá vốn của thành phẩm bất động sản tại thời điểm bàn giao cho khách hàng.

Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	35 - 45
Bất động sản đầu tư khác	04 - 05

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

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

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

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

Các khoản dự phòng phải trả

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Lãi từ các khoản đầu tư và lãi tiền gửi

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

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

Cổ tức

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

Thuế

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

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

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

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

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

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

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

4. TIỀN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	490.380.973	334.377.229
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	15.558.642.643	9.475.399.350
	16.049.023.616	9.809.776.579
Trong đó:		
Số dư tiền tại bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	10.739.536.725	869.832.795

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

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

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần THH Decor	2.829.396.548	2.829.396.548
Công ty Cổ phần BZ Việt Nam	530.850.000	530.850.000
Khác	1.746.627.770	2.263.644.047
	5.106.874.318	5.623.890.595

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ông Đỗ Văn Trung	-	80.640.604.795
- Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	-	76.880.000.000
- Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	-	3.760.604.795
Khác	1.142.310.212	6.239.409.666
	1.142.310.212	86.880.014.461
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	-	6.163.895.666

8. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí xây dựng dở dang Biệt thự tại Dự án "Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble"	127.221.125.102	126.907.488.738
Chi phí xây dựng dở dang dự án Sunshine Center (i)	77.997.676.863	82.469.590.864
	205.218.801.965	209.377.079.602

- (i) Thể hiện chi phí xây dựng dở dang các căn hộ tại dự án Sunshine Center. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, các tài sản này được dùng làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	594.063.252	594.063.252
Các khoản khác	509.716.347	389.948.852
	1.103.779.599	984.012.104
b. Dài hạn		
Các khoản khác	114.388.888	-
	114.388.888	-

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

10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	25.906.277.674	51.089.945.454	162.500.000	77.158.723.128
Tăng trong năm	209.571.085	-	-	209.571.085
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(25.906.277.674)	-	-	(25.906.277.674)
Chuyển từ bất động sản đầu tư	9.312.651.454	-	-	9.312.651.454
Số dư cuối năm	9.522.222.539	51.089.945.454	162.500.000	60.774.667.993
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	3.145.817.769	38.434.537.532	162.500.000	41.742.855.301
Khấu hao trong năm	5.987.745	5.103.549.060	-	5.109.536.805
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(3.145.817.769)	-	-	(3.145.817.769)
Chuyển từ bất động sản đầu tư	266.075.756	-	-	266.075.756
Số dư cuối năm	272.063.501	43.538.086.592	162.500.000	43.972.650.093
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư đầu năm	22.760.459.905	12.655.407.922	-	35.415.867.827
Số dư cuối năm	9.250.159.038	7.551.858.862	-	16.802.017.900

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tài sản cố định là bể bơi tại Dự án Sunshine Center với giá trị còn lại là 9.250.159.038 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.

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	7.698.160.000	1.000.000.000	8.698.160.000
Số dư cuối năm	7.698.160.000	1.000.000.000	8.698.160.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	-	600.000.012	600.000.012
Khấu hao trong năm	-	200.000.004	200.000.004
Số dư cuối năm	-	800.000.016	800.000.016
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	7.698.160.000	399.999.988	8.098.159.988
Tại ngày cuối năm	7.698.160.000	199.999.984	7.898.159.984

12. 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
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	93.007.156.733	1.833.485.455	94.840.642.188
Tăng trong năm	1.008.648.613	-	1.008.648.613
Tăng do xây dựng cơ bản hoàn thành	8.827.469.309	-	8.827.469.309
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình (i)	25.906.277.674	-	25.906.277.674
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(9.312.651.454)	-	(9.312.651.454)
Số dư cuối năm	119.436.900.875	1.833.485.455	121.270.386.330
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	39.537.465.576	1.476.084.647	41.013.550.223
Khấu hao trong năm	2.555.812.142	276.554.509	2.832.366.651
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình (i)	3.145.817.769	-	3.145.817.769
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(266.075.756)	-	(266.075.756)
Số dư cuối năm	44.973.019.731	1.752.639.156	46.725.658.887
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	53.469.691.157	357.400.808	53.827.091.965
Tại ngày cuối năm	74.463.881.144	80.846.299	74.544.727.443

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

Chi tiết bất động sản đầu tư như sau:

Đơn vị: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào tại Phú Thượng, Tây Hồ, Hà Nội	66.088.046.682	52.079.444.922	66.088.046.682	53.827.091.965
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center	55.182.339.648	22.465.282.521	28.752.595.506	-
- Tầng hầm 4 thuộc Dự án Sunshine Center tại Nam Từ Liêm, Hà Nội	26.429.744.142	22.465.282.521	-	-
- Sàn thương mại tầng 1 thuộc Dự án Sunshine Center tại Nam Từ Liêm, Hà Nội	28.752.595.506	-	28.752.595.506	-
	121.270.386.330	74.544.727.443	94.840.642.188	53.827.091.965

Các bất động sản đầu tư của Công ty tại Dự án Sunshine Center với nguyên giá và giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 lần lượt là 55.182.339.648 VND và 22.465.282.521 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 28.752.595.506 VND và 0 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.

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính riêng. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án Sunshine Center (i)	111.995.799.903	122.027.286.479
	111.995.799.903	122.027.286.479

- (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 và 31 tháng 12 năm 2023, các tài sản này đang được dùng làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Đầu tư vào công ty con				
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	2.454.450.000.000	-	2.454.450.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	756.600.000.000	-	756.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	473.475.000.000	-	473.475.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	542.000.000.000	-	-	-
	4.226.525.000.000	-	3.684.525.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	450.000.000.000	-	450.000.000.000	(860.819.299)
	450.000.000.000	-	450.000.000.000	(860.819.299)

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

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

	Năm nay	Năm trước
Công ty con		
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Hoạt động kinh doanh có lãi	Chưa là công ty con
Công ty liên kết		
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh bị lỗ

Các giao dịch và số dư chủ yếu giữa Công ty và các công ty con, công ty liên kết được trình bày tại Thuyết minh số 31.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị/Số có khả năng trả nợ VND
Công ty Cổ phần HASKY	8.386.495.689	8.386.495.689
Công ty Cổ phần S-Decoro	1.226.054.798	-
Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy Thiết bị Thăng Long	-	9.250.900.000
Công ty TNHH Noble (Việt Nam)	-	6.672.096.000
Khác	2.845.477.350	5.275.137.553
	12.458.027.837	29.584.629.242
Trong đó:		
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	1.226.054.798	336.620.685

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Khách hàng trả tiền trước mua căn hộ tại dự án Sunshine Center	4.263.974.291	7.992.165.644
Khác	312.445.697	312.445.697
	4.576.419.988	8.304.611.341

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

	Số đầu năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp/bù trừ trong năm VND	Số cuối năm VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	42.639.743	-	156.975.733	199.615.476
	42.639.743	-	156.975.733	199.615.476
b. Các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	2.208.892.657	11.149.988.303	10.320.389.024	3.038.491.936
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.157.818.319	-	10.157.818.319	-
Thuế thu nhập cá nhân	2.569.805.949	10.863.087.668	10.341.231.519	3.091.662.098
Các loại thuế khác	-	1.157.992.206	1.157.992.206	-
	14.936.516.925	23.171.068.177	31.977.431.068	6.130.154.034

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Phạt chậm bàn giao ước tính	8.127.937.105	8.127.937.105
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán và tạm tăng tài sản cố định, bất động sản đầu tư	4.816.015.578	18.377.052.172
Chi phí phải trả khác	3.850.251.425	3.082.078.027
	16.794.204.108	29.587.067.304
Trong đó:		
Chi phí phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	134.918.377	271.908.800
b. Dài hạn		
Thuế đất phải trả	25.001.659.258	3.475.591.776
	25.001.659.258	3.475.591.776

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nhận đặt cọc, ký cược, ký quỹ (i)	150.000.000.000	150.000.000.000
Kinh phí bảo trì tòa nhà Sunshine Center (ii)	18.285.058.785	18.166.583.124
Khác	1.854.696.993	2.393.525.930
	170.139.755.778	170.560.109.054

- (i) Phản ánh khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động Sản S-Việt Nam (bên liên quan của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty) theo hợp đồng thực hiện độc quyền môi giới cho dự án Sunshine Center.
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, số dư phải trả kinh phí bảo trì tòa nhà Sunshine Center bao gồm:
- Khoản kinh phí bảo trì thu được từ các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Center. Kinh phí bảo trì được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.
 - Lãi nhận được khi mở tài khoản ngân hàng theo dõi phần kinh phí bảo trì mà Công ty đã thu được từ khách hàng mua căn hộ tại Dự án Sunshine Center.
 - Khoản kinh phí bảo trì cho diện tích Công ty giữ lại sử dụng, cần phải nộp cho Ban Quản trị nhà chung cư tại Dự án Sunshine Center. Số dư kinh phí bảo trì này được xác định bằng 2% giá trị diện tích cho thuê được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất thuộc Dự án Sunshine Center tại thời điểm đưa vào sử dụng.

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm trước	3.750.000.000.000	(320.509.091)	660.319.483.280	4.409.998.974.189
Lợi nhuận trong năm	-	-	30.679.077.835	30.679.077.835
Số dư đầu năm nay	3.750.000.000.000	(320.509.091)	690.998.561.115	4.440.678.052.024
Lợi nhuận trong năm	-	-	489.900.845.713	489.900.845.713
Số dư cuối năm nay	3.750.000.000.000	(320.509.091)	1.180.899.406.828	4.930.578.897.737

Cổ phiếu

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

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

Vốn điều lệ

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 16 ngày 19 tháng 3 năm 2025, vốn điều lệ của Công ty là 3.750.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 3.750.000.000.000 VND). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, vốn điều lệ đã được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

	Vốn đã góp			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	%	VND	%
Ông Đỗ Anh Tuấn	2.437.500.000.000	65	2.437.500.000.000	65
Ông Đỗ Văn Trường	225.000.000.000	6	225.000.000.000	6
Cổ đông khác	1.087.500.000.000	29	1.087.500.000.000	29
	3.750.000.000.000	100	3.750.000.000.000	100

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản. Trong năm, Công ty không có không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào khác trọng yếu, theo đó, thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 không có hoạt động kinh doanh nào khác ngoài lãnh thổ Việt Nam trong năm nay và năm trước; do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý.

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu phí quản lý dự án	101.646.200.000	87.544.970.185
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	8.291.571.590	-
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	-	444.868.667
Doanh thu khác	4.747.777.773	8.034.646.464
	114.685.549.363	96.024.485.316
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	102.903.068.685	88.961.131.800

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn phí quản lý dự án	92.404.429.121	79.586.336.533
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	17.425.826.904	-
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	-	1.649.850.211
Giá vốn khác	4.573.878.455	6.987.423.141
	114.404.134.480	88.223.609.885

24. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân công	83.690.095.281	82.968.256.527
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	8.057.451.235	8.279.866.759
Chi phí phát triển bất động sản đã bán	17.428.498.020	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.052.001.633	18.221.662.090
Dự phòng bảo hành sản phẩm bất động sản	3.316.629	-
Chi phí khác	1.541.416.894	3.122.914.837
	122.772.779.692	112.592.700.213

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Cổ tức được chia	499.081.799.361	-
Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	2.535.117.808	56.241.635.617
Lãi tiền gửi	51.682.830	575.713.534
	501.668.599.999	56.817.349.151
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	499.081.799.361	22.191.780.822

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
(Hoàn nhập) dự phòng khoản đầu tư	(860.819.299)	(11.355.817.315)
Lãi sử dụng vốn từ tài khoản kinh phí bảo trì	92.658.340	170.252.451
Lãi tiền vay	-	13.187.304.794
	(768.160.959)	2.001.739.930

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên	4.733.116.052	3.381.919.994
Chi phí khấu hao	1.446.419.484	1.292.443.618
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.805.970.419	10.480.029.788
Chi phí khác	1.541.416.894	3.122.914.837
	12.526.922.849	18.277.308.237

28. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí chậm nộp thuế	803.192.979	3.714.026.689
Khác	406.980.738	1.612.926.293
	1.210.173.717	5.326.952.982

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	489.900.845.713	40.905.598.342
Hoạt động kinh doanh bất động sản	(9.134.255.314)	-
Hoạt động khác	499.035.101.027	40.905.598.342
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
(Lỗ) từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Cộng: Các khoản chi phí không được trừ	-	-
Lãi từ hoạt động khác		
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	499.081.799.361	-
Cộng: Các khoản chi phí không được trừ	5.592.987.709	10.227.004.192
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành		
(Lỗ) từ hoạt động kinh doanh bất động sản chịu thuế suất 20%	(9.134.255.314)	-
Thu nhập từ hoạt động khác chịu thuế suất 20%	5.546.289.375	51.132.602.534
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	10.226.520.507

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

30. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng tổng thầu thiết kế, tư vấn và thi công xây dựng công trình cho Dự án Sunshine Center với Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes và các nhà thầu khác với tổng số tiền cam kết theo hợp đồng và các phụ lục kèm theo nhưng chưa thanh toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là khoảng 20 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: khoảng 39 tỷ VND).

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine (trước là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine)	Công ty cùng cổ đông góp vốn/ liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Công ty cùng cổ đông góp vốn/ liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Công ty cùng cổ đông góp vốn /liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Công ty cùng cổ đông góp vốn/ liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Công ty con trực tiếp từ ngày 03 tháng 12 năm 2024
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Công ty con trực tiếp

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang

Công ty Cổ phần S-Decoro

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

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long

Công ty Cổ phần Đầu Tư Công Nghệ Unicloud

Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thuận
Phú

Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip

Mối quan hệ

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 quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
(Là bên liên quan từ ngày 20 tháng 5 năm 2024)

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
(Là bên liên quan từ ngày 24 tháng 7 năm 2024)

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ (Thuyết minh số 22)		102.903.068.685	88.961.131.800
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Doanh thu phí quản lý dự án	46.650.900.000	31.470.612.949
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Doanh thu phí quản lý dự án	29.016.600.000	37.913.205.397
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Doanh thu phí quản lý dự án	14.638.000.000	Chưa là công ty con
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Doanh thu phí quản lý dự án	11.340.700.000	18.161.151.839
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu cho thuê xe ô tô	777.777.776	866.161.615
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Doanh thu cho thuê bất động sản	479.090.909	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu cho thuê văn phòng	Không là bên liên quan	550.000.000
Mua hàng hóa, dịch vụ		8.609.230.053	8.570.364.748
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí vận hành và chi phí bảo vệ	2.940.106.393	2.334.400.394
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Chi phí quản trị hệ thống công nghệ thông tin và thuê máy chủ	1.663.680.000	1.884.755.998
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Chi phí dịch vụ truyền thông, ấn phẩm	1.555.907.490	Không là bên liên quan
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí thi công hoàn thiện nội thất	1.130.114.739	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn, voucher, văn phòng phẩm	1.147.265.807	1.370.638.184
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	Chi phí lắp đặt thiết bị lưu trữ video	85.760.000	Chưa là bên liên quan
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thuê văn phòng	64.636.364	64.636.364
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thuận Phú	Chi phí dịch vụ khách sạn, vận chuyển	21.759.260	Chưa là bên liên quan
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chi phí thi công hoàn thiện dự án	-	2.703.206.535
Công ty Cổ phần Đầu Tư Công Nghệ Unicloud	Chi phí dịch vụ theo dõi sức khỏe thương hiệu	-	212.727.273
Phí dịch vụ chi hộ		933.597.500	2.780.410.105
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phí dịch vụ chi hộ	933.597.500	2.780.410.105
Doanh thu hoạt động tài chính (Thuyết minh số 25)		499.081.799.361	22.191.780.822
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Cổ tức được chia	499.081.799.361	-
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	-	22.191.780.822
Thu hồi cho vay		-	5.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Thu hồi cho vay	-	5.000.000.000

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

MẪU SỐ B 09-DN

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
		VND	VND
Nhận chuyển nhượng cổ phần		-	450.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	450.000.000.000

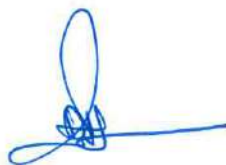
Số dư chủ yếu với bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính:

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



Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát trong năm:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lương thưởng và các khoản phúc lợi khác của Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng	12.727.612.122	11.998.823.887
Bà Đỗ Thị Định	3.018.615.390	2.846.123.082
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	3.337.595.812	3.366.334.462
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	2.695.093.702	2.515.408.981
Ông Phan Ích Long	903.807.218	510.646.792
Bà Hoàng Thị Thanh Hải	Không còn là thành viên Ban Tổng Giám đốc	378.207.868
Ông Bùi Văn Tư	Không còn là thành viên Ban Tổng Giám đốc	257.727.702
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	2.772.500.000	2.124.375.000
Thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	960.000.000	960.000.000
Ông Đỗ Anh Tuấn	240.000.000	240.000.000
Bà Đỗ Thị Định	120.000.000	120.000.000
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	120.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Xuân Anh	120.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Việt Hải	120.000.000	73.871.000
Ông Lương Thành Long	Không còn là thành viên Hội đồng Quản trị	46.129.000
Bà Nguyễn Thị Thu Thủy	120.000.000	120.000.000
Ông Trần Đăng Khoa	60.000.000	60.000.000
Bà Lê Thị Thu Giang	60.000.000	36.935.000
Ông Nguyễn Hoàng Anh	Không còn là thành viên Ban kiểm soát	23.065.000
	13.687.612.122	12.958.823.887



Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Jun Sungbae
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2025