

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ 03/2024

Tháng 10 năm 2024

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN 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 - 53

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là “Công ty mẹ”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty mẹ và các công ty con (gọi chung là “Công ty”) cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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 30 tháng 9 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất 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 08 tháng 10 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

MẪU SỐ B 01a-DN/HN

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị: VND

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2024	Tại ngày 01/01/2024
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		6.425.335.246.621	6.323.307.618.899
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	91.208.641.361	106.824.262.936
1.	Tiền	111		79.208.641.361	106.824.262.936
2.	Các khoản tương đương tiền	112		12.000.000.000	-
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	7.366.176.836	7.026.429.284
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		7.366.176.836	7.026.429.284
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.675.433.753.947	5.274.697.262.500
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	279.982.172.170	287.340.134.911
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	123.140.466.183	227.659.041.382
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	2.273.692.500.000	2.467.167.500.000
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	9	3.006.107.092.909	2.303.241.018.729
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(7.488.477.315)	(10.710.432.522)
IV.	Hàng tồn kho	140	11	635.876.819.825	888.630.221.242
1.	Hàng tồn kho	141		635.876.819.825	888.630.221.242
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		15.449.854.652	46.129.442.937
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	6.742.361.221	37.852.100.021
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		7.605.980.741	4.796.316.281
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	20	1.101.512.690	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 30 tháng 9 năm 2024

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			Tại ngày 30/09/2024	Tại ngày 01/01/2024
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		5.882.424.397.922	6.877.527.289.607
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.611.400.000.000	3.711.400.000.000
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	2.200.000.000.000	3.300.000.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	9	411.400.000.000	411.400.000.000
II. Tài sản cố định	220		45.206.955.834	77.740.551.582
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	21.857.424.876	51.094.770.627
- Nguyên giá	222		93.170.980.546	118.972.730.947
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(71.313.555.670)	(67.877.960.320)
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	23.349.530.958	26.645.780.955
- Nguyên giá	228		29.673.160.000	29.673.160.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(6.323.629.042)	(3.027.379.045)
III. Bất động sản đầu tư	230	15	642.484.996.031	625.182.780.964
- Nguyên giá	231		1.207.340.228.053	1.172.121.298.925
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(564.855.232.022)	(546.938.517.961)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		170.771.825.918	180.548.210.381
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	170.771.825.918	180.548.210.381
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	17	2.412.350.660.832	2.282.532.389.377
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252		452.223.089.351	1.892.532.389.377
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.960.127.571.481	390.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		209.959.307	123.357.303
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	209.959.307	123.357.303
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		12.307.759.644.543	13.200.834.908.506

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

MẪU SỐ B 01a-DN/HN

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày	Tại ngày
			30/09/2024	01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		6.105.785.467.019	7.360.388.041.959
I. Nợ ngắn hạn	310		3.193.146.201.449	3.360.619.453.841
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	70.306.711.100	326.163.821.095
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	302.507.087.317	754.060.541.391
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	20	203.692.605.943	338.208.868.687
4. Phải trả người lao động	314		6.813.887.690	11.967.421.860
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	607.714.982.615	743.855.920.058
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	22	1.139.285.126	2.262.362.058
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	23	901.100.258.590	960.803.171.642
8. Vay ngắn hạn	320	24	1.099.713.894.594	223.297.347.050
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	25	157.488.474	-
II. Nợ dài hạn	330		2.912.639.265.570	3.999.768.588.118
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	21	17.438.335.404	19.181.756.185
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	22	1.627.099.580	2.422.820.343
3. Phải trả dài hạn khác	337	23	762.557.145.000	762.557.145.000
4. Vay dài hạn	338	24	2.126.345.150.167	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	25	4.671.535.419	4.857.824.617
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		6.201.974.177.524	5.840.446.866.547
I. Vốn chủ sở hữu	410	26	6.201.974.177.524	5.840.446.866.547
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.750.000.000.000	3.750.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.750.000.000.000	3.750.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(320.509.091)	(320.509.091)
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(829.429.046.362)	(829.429.046.362)
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.682.014.740.092	2.335.854.379.659
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		2.335.854.379.659	1.174.619.082.577
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay	421b		346.160.360.433	1.161.235.297.082
5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		599.708.992.885	584.342.042.341
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		12.307.759.644.543	13.200.834.908.506

Đoàn Đức Thái
 Người lập biểu

Nguyễn Thị Phương Loan
 Kế toán trưởng

Đỗ Thị Định
 Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

MẪU SỐ B 02a-DN/HN

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND		Đơn vị: VND	
			Quý 3/2024	Quý 3/2023	9 tháng Năm 2024	9 tháng Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	28	64.884.746.436	1.075.005.979.009	913.333.880.606	2.588.445.990.260
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		64.884.746.436	1.075.005.979.009	913.333.880.606	2.588.445.990.260
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	29	23.338.952.558	355.142.498.750	333.401.357.982	955.047.419.721
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		41.545.793.878	719.863.480.259	579.932.522.624	1.633.398.570.539
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	30	91.663.107.067	228.976.413.273	336.907.589.407	864.029.578.351
6. Chi phí tài chính	22	31	78.210.980.815	162.394.170.201	300.941.516.543	640.518.791.692
- Trong đó: Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	23		75.049.804.554	159.180.511.642	248.038.597.076	483.847.919.827
7. Phân lãi/lỗ trong công ty liên kết	24	17	2.797.989.481	(242.884.512)	2.346.271.455	2.592.132.012
8. Chi phí bán hàng	25	32	7.166.196.855	81.482.034.531	70.199.274.851	174.013.895.940
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	32	29.267.051.380	27.654.677.109	88.472.993.582	92.603.394.700
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		21.362.661.376	677.066.127.179	459.572.598.510	1.592.884.198.570
11. Thu nhập khác	31		143.626.193	6.126.434.696	25.099.436.722	8.886.753.449
12. Chi phí khác	32	33	10.186.780.502	10.367.009.272	27.284.733.645	25.139.906.376
13. Lỗ khác (40=31-32)	40		(10.043.154.309)	(4.240.574.576)	(2.185.296.923)	(16.253.152.927)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		11.319.507.067	672.825.552.603	457.387.301.587	1.576.631.045.643
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	34	3.524.477.083	135.698.331.926	96.032.154.470	315.087.954.906
16. Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	(172.163.860)	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		7.795.029.984	537.127.220.677	361.527.310.977	1.261.543.090.737
Trong đó:						
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		10.629.033.876	510.484.877.978	346.160.360.433	1.132.219.946.343
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(2.834.003.892)	(26.357.657.301)	15.366.950.544	129.323.144.394
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	35	28	1.361	923	3.019

Đoàn Đức Thái
 Người lập biểu

Nguyễn Thị Phương Loan
 Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
 Tổng Giám đốc
 Ngày 30 tháng 10 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Cho giai đoạn	Cho giai đoạn
		tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2024	tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	457.387.301.587	1.576.631.045.643
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	24.648.559.408	21.827.810.280
Các khoản dự phòng	03	(3.250.755.931)	5.030.658.826
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(335.609.329.124)	(814.234.185.625)
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	06	248.038.597.076	451.510.290.907
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	391.214.373.016	1.240.765.620.031
Thay đổi các khoản phải thu	09	1.881.682.447.043	(1.270.319.664.997)
Thay đổi hàng tồn kho	10	252.753.401.417	819.283.730.073
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(769.090.054.262)	(1.621.134.222.391)
Thay đổi chi phí trả trước	12	30.918.609.523	1.953.205.390
Tiền lãi vay đã trả	14	(391.712.880.335)	(396.117.621.589)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(212.533.021.902)	(77.677.312.544)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(2.684.586.000.000)	-
- Chi đặt cọc mua cổ phần		(2.684.586.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(1.501.353.125.500)	(1.303.246.266.027)
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	(15.929.656.950)	(14.017.154.538)
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)	(617.620.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.555.935.000.000	845.556.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(127.472.000.000)	(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	591.307.176.314	415.893.325.706
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	1.694.480.519.364	1.820.500.839.750

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 kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024


Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2024	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2023
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	-	1.820.000.000
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>	40	<i>(208.743.015.439)</i>	<i>(512.121.284.561)</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(15.615.621.575)	5.133.289.162
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	106.824.262.936	155.102.298.088
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	91.208.641.361	160.235.587.250

Đoàn Đức Thái
 Người lập biểu


 Nguyễn Thị Phương Loan
 Kế toán trưởng




 Đỗ Thị Định
 Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 9 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

MẪU SỐ B 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 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 thứ 14 được cấp ngày 08 tháng 02 năm 2022.

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 9 năm 2024 là 178 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.

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 30 tháng 9 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%	100%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Xuân La	Tầng 4, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	97,00%	97,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Số 50A, ngách 6/6, ngõ 6 phố Đội Nhân, phường Cống Vị, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	51,30%	51,30%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty con gián tiếp				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình (thông qua Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát)	Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	94,00%	94,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty tại ngày 30 tháng 9 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 năm giữ	Hoạt động chính
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 KỶ 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 kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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 kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty mẹ kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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:

STT Dự án	Địa chỉ	Công ty chủ đầu tư
1. Dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại tại số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội ("Dự án Sunshine Center") (i)	Số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (Công ty mẹ)
2. Dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại tại lô đất I.A.23, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, phường Đông Ngạc và phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội ("Dự án Sunshine City") (i)	Lô đất I.A.23, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, phường Đông Ngạc và phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình (Công ty con gián tiếp của Công ty)
3. Dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại thuộc dự án Khách sạn, dịch vụ thương mại và nhà Sunshine Palace tại lô đất C2/CN3, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội ("Dự án Sunshine Palace") (i)	Lô đất C2/CN3, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương (Công ty con của Công ty)
4. Dự án Thương mại dịch vụ và Văn phòng cho thuê kết hợp nhà ở chung cư tại ô quy hoạch I1-HH1, phường Mai Động, quận Hoàng Mai và phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội ("Dự án Sunshine Garden") (i)	Ô quy hoạch I1-HH1, 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. 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:

	<u>Số năm</u>
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:

STT	Dự án	Địa chỉ	Công ty sở hữu
1.	Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào	Lô số 23 lô D3A.3, khu đấu giá 18.6ha, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (Công ty mẹ)
2.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center	Số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (Công ty mẹ)
3.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine City	Lô đất I.A.23, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, phường Đông Ngạc và phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (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:

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

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

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 tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Tại ngày 30 tháng 9 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. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại ngày 30/09/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	2.208.686.197	2.627.770.403
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	76.999.955.164	104.196.492.533
Các khoản tương đương tiền	12.000.000.000	-
	91.208.641.361	106.824.262.936
Trong đó:		
Số dư tiền và tương đương tiền tại bên liên quan (Chi tiết thuyết minh số 37)	35.972.764.040	16.420.899.754

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ TỚI NGÀY ĐÁO HẠN

	Tại ngày 30/09/2024		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)	7.366.176.836	7.366.176.836	7.026.429.284	7.026.429.284
	7.366.176.836	7.366.176.836	7.026.429.284	7.026.429.284

- (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 4,3% (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 4,6%/năm đến 4,9%/năm).

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>Tại ngày</u> <u>30/09/2024</u>	<u>Tại ngày</u> <u>01/01/2024</u>
	VND	VND
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	275.210.323.094	279.399.957.447
- Dự án Sunshine City	106.483.034.377	122.547.888.597
- Dự án Sunshine Garden	58.497.118.991	61.723.385.847
- Dự án Sunshine Capital	62.616.391.819	46.246.736.458
- Dự án Sunshine Center	42.438.928.460	42.211.759.448
- Dự án Sunshine Palace	5.174.849.447	6.670.187.097
Khác	4.771.849.076	7.940.177.464
	<u>279.982.172.170</u>	<u>287.340.134.911</u>
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 37)	<u>4.256.445.516</u>	<u>7.164.536.220</u>

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Tại ngày</u> <u>30/09/2024</u>	<u>Tại ngày</u> <u>01/01/2024</u>
	VND	VND
Công ty TNHH Thiết kế Đầu tư Xây dựng Green House (i)	102.983.447.156	207.635.043.102
Khác	20.157.019.027	20.023.998.280
	<u>123.140.466.183</u>	<u>227.659.041.382</u>
Trong đó:		
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 37)	<u>75.436.800</u>	-

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

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Tại ngày 30/09/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
a. Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc (i)	842.382.500.000	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 Dịch Vụ Xây Dựng Quốc Bảo	32.360.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (iii)	1.100.000.000.000	-
	<u>2.273.692.500.000</u>	<u>2.467.167.500.000</u>
b. Phải thu về cho vay dài hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (iii)	2.200.000.000.000	3.300.000.000.000
	<u>2.200.000.000.000</u>	<u>3.300.000.000.000</u>
Trong đó:		
Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 37)	<u>298.950.000.000</u>	<u>370.540.000.000</u>

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

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

- (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. Công ty đã ký phụ lục số 02 với Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ ngày 01 tháng 10 năm 2021 cho vay thêm một khoản bổ sung với thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày chuyển khoản vay là ngày 01 tháng 10 năm 20 21 và gia hạn thời hạn thanh toán khoản vay đến ngày đáo hạn của khoản vay bổ sung. Trong năm 2023, Công ty đã ký phụ lục số 05, 06 với Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ về việc điều chỉnh lãi suất khoản vay. Theo đó, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2023, lãi suất của khoản vay được thay đổi thành 8%/năm và từ ngày 01 tháng 07 năm 2023, lãi suất của khoản vay được thay đổi thành 4%/năm đến cuối thời hạn vay. Đồng thời, Công ty đã ký phụ lục số 04 với Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ gia hạn thời hạn khoản vay lần thứ 3, đến ngày 31 tháng 12 năm 2024.
- (iii) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT theo hợp đồng số 01/HĐĐT/XĐ-DAT ngày 24 tháng 3 năm 2021 với hạn mức tối đa là 3.300.000.000.000 VND và phụ lục số 01 về việc sửa đổi lãi suất khoản vay. Lãi suất vay trong hạn là 17,5%/năm 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. Công ty đã ký phụ lục số 02 điều chỉnh giảm lãi suất cho vay là 15%/năm bắt đầu từ ngày 01/7/2023 và thỏa thuận gia hạn thời hạn khoản vay của nhóm 1 đến ngày 29/3/2026. Trong kỳ Công ty đã ký thỏa thuận điều chỉnh lãi suất khoản vay. Theo đó, lãi suất cho vay áp dụng từ kỳ tính lãi thứ tư là tổng của 4,8%/năm 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 (mười hai) 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.

Như trình bày tại Thuyết minh số 24, 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.

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

9. PHẢI THU KHÁC

	Tại ngày 30/09/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu về thu hộ tiền bán căn hộ	-	1.437.044.378.957
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	281.225.380.821	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
- Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	-	76.880.000.000
- Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	-	3.760.604.795
Phải thu về hợp đồng góp vốn đầu tư (i)	30.000.000.000	30.000.000.000
Phải thu về từ đặt cọc mua cổ phần (ii)	2.684.586.000.000	-
<i>Công Ty TNHH Đầu Tư Và Xây Dựng Địa Ốc Việt Nam</i>	1.034.850.000.000	-
<i>Công Ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Thương Mại Thiên An</i>	305.000.000.000	-
<i>Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản S-Homes</i>	38.736.000.000	-
<i>Ông Nguyễn Xuân Lượng</i>	60.000.000.000	-
<i>Công Ty TNHH Đầu Tư Và Kinh Doanh BĐS Việt Nam</i>	340.000.000.000	-
<i>Công Ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Và Kinh Doanh Thương Mại Hoàng An</i>	150.000.000.000	-
<i>Công Ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại Hùng Cường</i>	571.000.000.000	-
<i>Công Ty TNHH Đầu Tư Và Xây Dựng Hạ Tầng Miền Bắc</i>	185.000.000.000	-
Khác	10.295.712.088	10.956.643.554
	3.006.107.092.909	2.303.241.018.729
b. Dài hạn		
Phải thu hợp đồng hợp tác đầu tư (iii)	411.400.000.000	411.400.000.000
	411.400.000.000	411.400.000.000
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 37)	76.187.974.483	109.114.222.003

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

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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 Xây dựng Xuân Đình	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam	Công ty Cổ phần Tư vấn, 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 – 180 ngày kể từ ngày hợp đồng đặt cọc.
		Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Thương mại Thiên An	Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Đĩnh	Sunshine Heritage Hà Nội	Xã Cẩm Đình, huyện Phúc Thọ, Hà Nội	Là công ty TNHH	10,36%	570.000.000.000	305.000.000.000	Hợp đồng số 06/2024/HĐĐC/XĐ-TA ngày 18/06/2024 – 12 tháng kể từ ngày đặt cọc.
		Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đĩnh	Sunshine Heritage Hà Nội	Xã Cẩm Đình, huyện Phúc Thọ, Hà Nội	Là công ty TNHH	0,71%	38.736.000.000	38.736.000.000	Hợp đồng số 07/2024/HĐĐC/XĐ-S-Homes ngày 18/06/2024 – 12 tháng kể từ ngày đặt cọc.
	Ông Nguyễn Xuân Lương	Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Noble Crystal Tây Hồ	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 – 180 ngày kể từ ngày hợp đồng đặt cọc.	
2.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Hùng Cường	Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	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.
		Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Việt Nam	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô	Sunshine Golf & Resort Lăng Cô	Tỉnh Thừa Thiên Huế	60.000.000	23,33%	600.000.000.000	340.000.000.000	Hợp đồng số 03a/2024/HĐĐC/XL-BĐSVN ngày 18/6/2024 và Phụ lục 01 ngày 27/6/2024 – 12 tháng kể từ ngày đặt cọc.
		Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Thương mại Hoàng An	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô	Sunshine Golf & Resort Lăng Cô	Tỉnh Thừa Thiên Huế	32.000.000	12,44%	320.000.000.000	150.000.000.000	Hợp đồng số 03/2024/HĐĐC/XL-HA ngày 27/6/2024 – 12 tháng kể từ ngày đặt cọc.
3.	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô	Sunshine Golf & Resort Lăng Cô	Tỉnh Thừa Thiên Huế	58.000.000	22,55%	580.000.000.000	185.000.000.000	Hợp đồng số 01/2024/HĐĐC/SAD-HTMB ngày 20/6/2024 – 12 tháng kể từ ngày đặt cọc.
								4.835.736.000.000	2.684.586.000.000	

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

10. NỢ XẤU

	Tại ngày 30/09/2024		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	-
	7.645.750.638	157.273.323	11.488.054.574	777.622.052

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.

11. HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 30/09/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	568.429.975.129	-	821.165.148.417	-
Thành phẩm bất động sản	66.662.467.646	-	66.662.467.646	-
Hàng hóa	784.377.050	-	802.605.179	-
	635.876.819.825	-	888.630.221.242	-

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

	Tại ngày 30/09/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long	131.776.874.406	272.723.700.295
Dự án Sunshine City	170.937.112.986	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)	46.302.756.487	89.498.462.939
Dự án Sunshine Center (ii)	77.217.929.689	82.469.590.864
Dự án Sunshine Palace (i)	14.974.176.459	14.459.226.419
	568.429.975.129	821.165.148.417

- (i) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, các tài sản thuộc dự án Sunshine Garden và Sunshine Palace được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

- (ii) Tại ngày 30 tháng 9 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 thế chấp cho khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (bên liên quan của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - Công ty con của Công ty), tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại ngày 30/09/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng đại lý, thưởng bán hàng, tư vấn bất động sản (i)	5.794.902.371	22.385.128.769
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	594.063.252	14.932.745.231
Chi phí khác	353.395.598	534.226.021
	6.742.361.221	37.852.100.021
b. Dài hạn		
Các chi phí trả trước khác	209.959.307	123.357.303
	209.959.307	123.357.303

- (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.

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền đẫn	Thiết bị văn phòng	Tổng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2024	25.906.277.674	92.531.077.818	535.375.455	118.972.730.947
Tăng trong kỳ	-	-	104.527.273	104.527.273
Phân loại lại sang bất động sản đầu tư	(25.906.277.674)	-	-	(25.906.277.674)
Tại ngày 30/09/2024	-	92.531.077.818	639.902.728	93.170.980.546
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2024	3.145.817.769	64.210.827.691	521.314.860	67.877.960.320
Trích khấu hao trong kỳ	-	6.573.504.027	7.909.092	6.581.413.119
Phân loại lại sang bất động sản đầu tư	(3.145.817.769)	-	-	(3.145.817.769)
Tại ngày 30/09/2024	-	70.784.331.718	529.223.952	71.313.555.670
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2024	22.760.459.905	28.320.250.127	14.060.595	51.094.770.627
Tại ngày 30/09/2024	-	21.746.746.100	110.678.776	21.857.424.876

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2024	7.698.160.000	21.975.000.000	29.673.160.000
Tại ngày 30/09/2024	7.698.160.000	21.975.000.000	29.673.160.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2024	-	3.027.379.045	3.027.379.045
Trích khấu hao trong kỳ	-	3.296.249.997	3.296.249.997
Tại ngày 30/09/2024	-	6.323.629.042	6.323.629.042
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2024	7.698.160.000	18.947.620.955	26.645.780.955
Tại ngày 30/09/2024	7.698.160.000	15.651.370.958	23.349.530.958

15. 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			
Tại ngày 01/01/2024	1.170.287.813.470	1.833.485.455	1.172.121.298.925
Tăng trong kỳ	9.312.651.454	-	9.312.651.454
Tăng do phân loại từ TSCĐ	25.906.277.674	-	25.906.277.674
Tại ngày 30/09/2024	1.205.506.742.598	1.833.485.455	1.207.340.228.053
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2024	545.462.433.314	1.476.084.647	546.938.517.961
Tăng do phân loại từ TSCĐ	3.145.817.769	-	3.145.817.769
Trích khấu hao trong kỳ	14.510.263.374	260.632.918	14.770.896.292
Tại ngày 30/09/2024	563.118.514.457	1.736.717.565	564.855.232.022
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2024	624.825.380.156	357.400.808	625.182.780.964
Tại ngày 30/09/2024	642.388.228.141	96.767.890	642.484.996.031

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, Công ty có các khoản thế chấp như sau để đảm bảo cho khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (bên liên quan của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - Công ty con của Công ty) tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh:

- Công ty mẹ đã thế chấp bất động sản đầu tư tại Dự án Sunshine Center với nguyên giá và giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 lần lượt là 63.971.524.634 VND và 31.318.420.017 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 28.752.595.506 VND và 0 VND);
- Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty đã ký thỏa thuận ba bên với Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam và Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh về việc thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng quản lý khai thác và kinh doanh bất động sản đã ký kết giữa Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương và Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam tại Dự án Sunshine Garden và Sunshine Palace để đảm bảo cho khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 bao gồm các bất động sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê với giá trị là 486.739.541.905 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 486.597.301.905 VND).

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

	Tại ngày 30/09/2024			Tại ngày 01/01/2024		
	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Garden tại Hai Bà Trưng, Hà Nội	458.861.746.749	381.318.411.619	77.543.335.130	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	13.592.496.991	52.495.549.691	66.088.046.682	12.260.954.717	53.827.091.965
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine City tại Bắc Từ Liêm, Hà Nội	539.249.314.224	58.121.623.031	481.127.691.193	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	32.653.104.617	31.318.420.017	28.752.595.506	28.752.595.506	-
	1.207.340.228.053	564.855.232.022	642.484.996.031	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 30 tháng 9 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 30 tháng 9 năm 2024 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	<u>Tại ngày 30/09/2024</u>	<u>Tại ngày 01/01/2024</u>
	VND	VND
Dự án Sunshine Center (i)	112.250.902.016	122.027.286.479
Dự án Sunshine City	58.520.923.902	58.520.923.902
	<u>170.771.825.918</u>	<u>180.548.210.381</u>

- (i) Phản ánh giá trị phần diện tích riêng thuộc sở hữu của chủ đầu tư gồm diện tích văn phòng, sản thương mại chưa hoàn thiện và các tài sản liên quan tại dự án Sunshine Center. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024 và 31 tháng 12 năm 2023, các tài sản này đang được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (bên liên quan của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - công ty con của Công ty) tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đầu tư vào công ty liên kết

	Tại ngày 30/09/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	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 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
Công ty cổ phần Sunshine Tây Hồ	450.000.000.000	452.223.089.351	450.000.000.000	449.139.180.701
	450.000.000.000	452.223.089.351	1.895.000.000.000	1.892.532.389.377

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

	Tại ngày 30/09/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
Tại ngày 01/01/2024	1.892.532.389.377	2.805.272.042.026
Phần lãi trong công ty liên kết	2.346.271.455	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)	-
Tại ngày 30/09/2024	452.223.089.351	1.892.532.389.377

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Tại ngày 30/09/2024		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	-	-	-
	1.960.127.571.481	-	390.000.000.000	-

Trong đó:

Đầu tư góp vốn vào bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 37) 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-DHĐCĐ 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/HĐCNPVG ngày 10 tháng 04 năm 2024.
- (iii) Theo Nghị quyết 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.

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

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/09/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	-	152.858.964.757
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	-	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	44.160.845.293	56.921.504.951
	70.306.711.100	326.163.821.095
Trong đó:		
Phải trả người bán ngắn hạn là bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 37)	2.847.132.899	51.971.299.130

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

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn tại ngày 30 tháng 9 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:

	<u>Tại ngày 30/09/2024</u>	<u>Tại ngày 01/01/2024</u>
	VND	VND
Dự án Sunshine City (i)	210.906.969.947	354.628.024.594
Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long	71.389.344.807	332.438.030.485
Dự án Sunshine Garden	15.569.161.468	52.098.290.966
Dự án Sunshine Center	4.263.974.291	7.992.165.644
Dự án Sunshine Palace	65.191.107	6.591.584.005
Khác	312.445.697	312.445.697
	<u>302.507.087.317</u>	<u>754.060.541.391</u>

- (i) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn tại Dự án Sunshine City giá trị 210.906.969.947 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 252.717.582.390 VND) là giá trị khoản nhận ứng trước từ Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát Công trình xây dựng APAC. Giá trị khoản ứng trước này gồm: 95% giá trị mua căn hộ theo Hợp đồng mua bán căn hộ Chung cư số 1910.01/2021/HĐMB/XDC-APAC ngày 19 tháng 10 năm 2021 và 95% giá trị mua diện tích thương mại theo Hợp đồng mua bán diện tích thương mại số 1910.02/2021/HĐMB/XDC-APAC ngày 19 tháng 10 năm 2021 ký với Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát Công trình xây dựng APAC và các phụ lục điều chỉnh.

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

	Tại ngày 01/01/2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/ bù trừ trong kỳ	Tại ngày 30/09/2024
	VND	VND	VND	VND
Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	3.269.024.202	2.469.690.457	88.273.545	887.607.290
Thuế thu nhập cá nhân	4.769.586	2.689.795	4.592.762	6.672.553
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	207.232.847	-	-	207.232.847
	3.481.026.635	2.472.380.252	92.866.307	1.101.512.690
Các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	31.337.725.974	37.661.465.231	52.602.594.833	16.396.596.372
Thuế thu nhập doanh nghiệp	303.575.741.099	93.562.464.013	212.533.021.902	184.605.183.210
Thuế thu nhập cá nhân	3.295.401.614	8.477.293.887	10.021.680.289	1.751.015.212
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	2.259.176.466	1.319.365.317	939.811.149
Các loại thuế khác	-	891.013.958	891.013.958	-
	338.208.868.687	142.851.413.555	277.367.676.299	203.692.605.943

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<u>Tại ngày 30/09/2024</u>	<u>Tại ngày 01/01/2024</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	419.493.121.081	412.800.909.714
Trích trước chi phí lãi vay và lãi trái phiếu phải trả	141.209.661.860	281.921.917.809
Trích trước giá trị tạm tăng tài sản cố định và bất động sản đầu tư	19.020.434.206	19.020.434.206
Phạt chậm bàn giao ước tính	8.127.937.105	8.127.937.105
Chi phí quà tặng khác cho khách hàng	970.000.000	2.462.532.337
Chi phí phải trả khác	18.893.828.363	19.522.188.887
	<u>607.714.982.615</u>	<u>743.855.920.058</u>
b. Dài hạn		
Tiền thuê đất phải trả	17.438.335.404	19.181.756.185
	<u>17.438.335.404</u>	<u>19.181.756.185</u>
Trong đó:		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 37)	3.197.285.546	303.205.627

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<u>Tại ngày 30/09/2024</u>	<u>Tại ngày 01/01/2024</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	1.139.285.126	2.262.362.058
	<u>1.139.285.126</u>	<u>2.262.362.058</u>
b. Dài hạn		
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	1.627.099.580	2.422.820.343
	<u>1.627.099.580</u>	<u>2.422.820.343</u>

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại ngày 30/09/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
a. Ngắn hạn		
Kinh phí bảo trì tòa nhà (i)	310.033.234.220	318.436.886.048
Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn (ii)	300.000.000.000	300.000.000.000
Phải trả do thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (iii)	175.197.741.437	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)	34.561.910.242	13.498.949.641
Nhận đặt cọc mua căn hộ	701.184.246	5.621.184.246
Khác	80.606.188.445	64.174.600.775
	901.100.258.590	960.803.171.642
b. Dài hạn		
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Hòn Rơm (iv)	762.557.145.000	762.557.145.000
	762.557.145.000	762.557.145.000
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 37)	267.211.514	207.540.000
<hr/>		
(i)	Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, số dư phản ánh các khoản kinh phí bảo trì tại Dự án Sunshine Center, Dự án Sunshine City, Dự án Sunshine Garden và Dự án Sunshine Palace. Chi tiết số dư bao gồm:	
	<ul style="list-style-type: none"> - 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 30 tháng 9 năm 2024, số dư phản ánh 2 khoản nhận đặt cọc với cùng số tiền là 150.000.000.000 VND tại Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty nhận từ Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động Sản S-Việt Nam - bên liên quan của công ty 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	Tại ngày
	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
Công ty TNHH Ngôi nhà Việt Viethome (*)	400.355.762.855	390.157.473.532
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine (**)	396.763.292.387	385.898.621.109
	797.119.055.242	776.056.094.641

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 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 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.

44
CÔNG TY
PHÁT TRIỂN
SUNSHINE
HOMES
37

24. VAY

a. Vay ngắn hạn

	Tại ngày 01/01/2024		Trong kỳ		Tại ngày 30/09/2024	
	VND Giá trị/ Số có khả năng trả nợ		Tăng	VND Giảm	VND Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn	5.600.000.000		-	5.600.000.000		-
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Bắc Việt	5.600.000.000		-	5.600.000.000		-
Vay dài hạn đến hạn trả (như được trình bày tại mục b)	217.697.347.050	1.099.713.894.594		217.697.347.050	1.099.713.894.594	
Công ty Cổ phần KSInvest	130.234.715.439		-	130.234.715.439		-
Trái phiếu đến hạn thanh toán	87.462.631.611	1.099.713.894.594		87.462.631.611	1.099.713.894.594	
	223.297.347.050	1.099.713.894.594		223.297.347.050	1.099.713.894.594	

b. Vay dài hạn

	Tại ngày 01/01/2024		Tại ngày 30/09/2024	
	VND Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	VND Tăng	VND Giảm	VND Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	130.234.715.439	-	130.234.715.439	-
Công ty Cổ phần KSInvest	130.234.715.439	-	130.234.715.439	-
Trái phiếu dài hạn (i)	3.298.039.509.724	927.835.037	72.908.300.000	3.226.059.044.761
	<u>3.428.274.225.163</u>	<u>927.835.037</u>	<u>203.143.015.439</u>	<u>3.226.059.044.761</u>
Trong đó:				
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	217.697.347.050			1.099.713.894.594
- Số phải trả sau 12 tháng	3.210.576.878.113			2.126.345.150.167

- (i) Tại ngày 30 tháng 9 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 ngư ời 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 XDCC2124001 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 kể đến ngày 30 tháng 9 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 08);

(**) 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 (i) phần xây dựng, phát triển và kinh doanh các khối nhà có tên gọi B, C và (ii) các công trình thuộc về hạ tầng cơ sở của phần xây dựng, phát triển và kinh doanh các khối nhà có tên gọi B, C (triển khai cùng chủ đầu tư hiện tại Dự án là Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt).

Thông tin chi tiết về khoản trái phiếu phát hành tại ngày 30 tháng 9 năm 2024 như sau:

	Tại ngày 30/09/2024			Tại ngày 01/01/2024		
	Giá trị	Lãi suất	VND Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	VND Kỳ hạn
Gói 1 (XDCCH2124001) <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)		
	927.091.700.000			999.844.890.513		
Gói 2 (XDCCH2125002) <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>	(286.105.406)			(698.699.520)		
	1.099.713.894.594			1.099.301.300.480		
Gói 3 (XDCCH2126003) <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>	(746.549.833)			(1.106.681.269)		
	1.199.253.450.167			1.198.893.318.731		
Tổng cộng	3.226.059.044.761			3.298.039.509.724		

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	1.099.713.894.594	(286.105.406)	217.697.347.050	(13.568.389)
Trong năm thứ hai	2.126.345.150.167	(746.549.833)	1.099.301.300.480	(698.699.520)
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	-	-	2.111.275.577.633	(1.248.222.367)
Tổng gốc dài hạn phải trả	3.226.059.044.761	(1.032.655.239)	3.428.274.225.163	(1.960.490.276)
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng	1.099.713.894.594	(286.105.406)	217.697.347.050	(13.568.389)
Số phải trả sau 12 tháng	2.126.345.150.167	(746.549.833)	3.210.576.878.113	(1.946.921.887)

25. 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 và Sunshine Garden trong thời hạn 5 năm kể từ ngày bàn giao cho khách hàng.

26. 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 (i)	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	-	-	-	346.160.360.433	15.366.950.544	361.527.310.977
Số dư tại ngày 30/09/2024	3.750.000.000.000	(320.509.091)	(829.429.046.362)	2.682.014.740.092	599.708.992.885	6.201.974.177.524

- (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.

Cổ phiếu

	Tại ngày 30/09/2024	Tại ngày 01/01/2024
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 30 tháng 9 năm 2024, vốn điều lệ đã được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

	Vốn đã góp			
	Tại ngày 30/09/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	VND	%	VND	%
Ông Đỗ Anh Tuấn	2.437.500.000.000	65	2.437.500.000.000	65
Ông Đỗ Văn Trường	225.000.000.000	6	225.000.000.000	6
Cổ đông khác	1.087.500.000.000	29	1.087.500.000.000	29
	3.750.000.000.000	100	3.750.000.000.000	100

27. 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 30 tháng 9 năm 2024 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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.

28. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 3/2024 VND	Quý 3/2023 VND
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	58.721.062.958	1.071.534.180.117
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	530.084.820	2.318.553.336
Doanh thu cho thuê diện tích sàn thương mại, căn hộ và tầng hầm	2.687.937.111	-
Doanh thu khác	2.945.661.547	1.153.245.556
	64.884.746.436	1.075.005.979.009
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 37)	2.553.631.276	1.403.621.443

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 3/2024 VND	Quý 3/2023 VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	17.098.220.487	349.476.701.440
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	951.432.982	3.228.812.784
Giá vốn cho thuê sàn thương mại, căn hộ và tầng hầm	4.261.618.402	3.260.037.464
Dự phòng bảo hành sản phẩm bất động sản và dự phòng hàng tồn kho	-	(2.399.775.151)
Giá vốn khác	1.027.680.687	1.576.722.213
	23.338.952.558	355.142.498.750

30. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 3/2024 VND	Quý 3/2023 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	91.635.413.335	35.700.796.834
Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	-	20.672.876.712
Lãi từ cổ phần ưu đãi cổ tức	-	156.821.917.809
Lãi từ chuyển nhượng hợp đồng góp vốn	-	15.780.821.918
Doanh thu hoạt động tài chính khác	27.693.732	-
	91.663.107.067	228.976.413.273
Trong đó:		
Doanh thu tài chính với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 37)	3.083.112.329	32.955.541.918

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Quý 3/2024</u>	<u>Quý 3/2023</u>
	VND	VND
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	74,790,349,260	106.699.209.312
Chi phí liên quan tới trái phiếu bao gồm cả chi phí phát hành trái phiếu	2.421.747.797	20.390.079.587
Chi phí hợp tác đầu tư	998.883.758	32.748.870.186
Chi phí tài chính khác	-	2.556.011.116
	<u>78.210.980.815</u>	<u>162.394.170.201</u>
Trong đó:		
Chi phí tài chính với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 37)	1.626.808.000	144.162.758.966

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

	<u>Quý 3/2024</u>	<u>Quý 3/2023</u>
	VND	VND
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí thưởng, hoa hồng đại lý	3.878.949.869	70.556.751.834
Chi phí hỗ trợ lãi suất	3.374.953.284	10.168.457.137
Chi phí quảng cáo, quà tặng	(936.456.294)	660.000.000
Các khoản chi phí bán hàng khác	848.749.996	96.825.560
	<u>7.166.196.855</u>	<u>81.482.034.531</u>
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.617.176.827	3.718.976.393
Chi phí nhân viên	24.541.360.344	21.486.006.191
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.209.305.334	1.424.903.500
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(1.982.220.461)	1.024.791.025
Các chi phí khác	881.429.336	-
	<u>29.267.051.380</u>	<u>27.654.677.109</u>

33. CHI PHÍ KHÁC

	Quý 3/2024	Quý 3/2023
	VND	VND
Chi phí chậm nộp thuế	6.253.786.962	3.058.945.896
Chi phí hỗ trợ lãi suất các căn hộ đã thanh lý	3.019.925.721	6.796.318.747
Các khoản khác	913.067.819	511.744.629
	10.186.780.502	10.367.009.272

34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý 3/2024	Quý 3/2023
	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	3.524.477.083	135.698.331.926
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	3.524.477.083	135.698.331.926

35. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Quý 3/2024	Quý 3/2023
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	10.629.033.876	510.484.877.978
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	10.629.033.876	510.484.877.978
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	375.000.000	375.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	28	1.361

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 kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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.

36. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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

Công ty mẹ và các công ty con (bao gồm: 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 30 tháng 9 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).

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 này 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 30 tháng 9 năm 2024, giá trị chưa thực hiện của các cam kết hỗ trợ lãi suất cho khách hàng là khoảng 2,7 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 4,3 tỷ VND).

37. 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 Vinaminco Khánh Hòa

Công ty Cổ phần KS Group
Công ty Cổ phần S-Decoro

Mối quan hệ

Công ty cùng cổ đông góp vốn

Công ty cùng cổ đông góp vốn/ liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty cùng cổ đông góp vốn
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty cùng cổ đông góp vốn
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
(Không còn là bên liên quan từ ngày 24 tháng 8 năm 2023)
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

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

Bên liên quan

Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng
Công ty Cổ phần Marina 3
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 Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thuận Phú
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Brear

Công ty Cổ phần Tập Đoàn Bất Động Sản Real Tech
Công ty Cổ phần Thiên Hải

Công ty cổ phần Công Nghệ Nanochip

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
Công ty cùng cổ đông góp vốn
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)
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 bên liên quan từ ngày 28 tháng 12 năm 2023)
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 CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 3/2024 VND	Quý 3/2023 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Thuyết minh số 28)		2.553.631.276	1.403.621.443
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Doanh thu cho thuê bất động sản	1.804.426.832	604.252.199
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu cho thuê xe ô tô	194.444.444	194.444.444
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu cho thuê mặt bằng	-	439.924.800
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Doanh thu cho thuê mặt bằng	554.760.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu cho thuê văn phòng	Không còn là bên liên quan	165.000.000
Mua hàng hóa và dịch vụ		2.937.323.828	7.234.151.541
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine <i>(trước đây là Công ty Cổ Phần Tập đoàn Sunshine)</i>	Chi phí xây dựng	-	150.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí vận hành tòa nhà và chi phí bảo vệ	1.979.846.345	3.864.269.826
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Chi phí thuê xe	105.000.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn, voucher, văn phòng phẩm	477.577.739	309.523.180
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Chi phí tổ chức sự kiện	70.263.380	-
Công ty TNHH Đầu Tư Giáo Dục Phú Thượng	Chi phí mua quà tặng khách hàng	-	50.000.000
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Chi phí mua quà tặng khách hàng	Không còn là bên liên quan	150.000.000
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 Sunshine Sài Gòn	Chi phí thuê văn phòng	64.636.364	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn xây dựng SCG	Chi phí thi công xây dựng	-	2.703.206.535
Công ty Cổ phần Tập Đoàn 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

<u>Bên liên quan</u>	<u>Nội dung nghiệp vụ</u>	<u>Quý 3/2024</u>	<u>Quý 3/2023</u>
		VND	VND
Doanh thu hoạt động tài chính (Thuyết minh số 30)		3.083.112.329	32.955.541.918
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	Lãi cho vay	Không còn là bên liên quan	13.917.229.589
Công ty Cổ phần Phát Triển Tập đoàn Sunshine (trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine)	Lãi từ đặt cọc mua cổ phần	-	11.342.465.753
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi cho vay	3.083.112.329	7.695.846.576
Chi phí tài chính (Thuyết minh số 31)		1.626.808.000	144.162.758.966
Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind	Chi phí phải trả liên quan đến trái phiếu	1.626.808.000	1.663.563.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind	Chi phí lãi trái phiếu	-	2.064.328.767
Công ty Cổ phần KS Group	Chi phí hỗ trợ môi giới trái phiếu	-	18.299.178.081
Công ty Cổ phần KS Group	Chi phí lãi trái phiếu	-	104.975.692.541
Công ty Cổ phần Marina 3	Lãi hợp tác đầu tư	-	272.371.416
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Chi phí lãi trái phiếu	-	11.106.171.341
Công ty Cổ phần KSInvest	Chi phí lãi vay	Không còn là bên liên quan	5.781.453.820

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

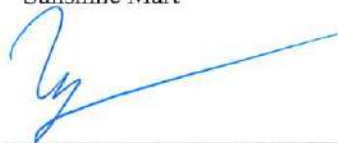
Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán:


<u>Bên liên quan</u>	<u>Nội dung nghiệp vụ</u>	<u>Tại ngày 30/09/2024</u>	<u>Tại ngày 01/01/2024</u>
		<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền và tương đương tiền (Thuyết minh số 04)		35.972.764.040	16.420.899.754
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long	Tiền và tương đương tiền	35.972.764.040	16.420.899.754
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 06)		4.256.445.516	7.164.536.220
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải thu từ dịch vụ cho thuê bất động sản	2.120.619.516	5.208.505.090
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu từ dịch vụ cho thuê mặt bằng	-	305.118.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải thu từ dịch vụ cho thuê mặt bằng	2.135.826.000	1.650.913.130
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 07)		75.436.800	-
Công ty cổ phần Công Nghệ Nanochip	Trả trước chi phí thi công dự án	75.436.800	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 08)		298.950.000.000	370.540.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Phải thu về cho vay ngắn hạn	298.950.000.000	370.540.000.000
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 09)		76.187.974.483	109.114.222.003
Công ty cổ phần kinh doanh Bất động sản S-Homes	Phải thu từ hợp đồng đặt cọc mua cổ phần	38.736.000.000	-
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu về thu hộ tiền mua căn hộ	-	72.455.267.050
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi dự thu từ cho vay	33.434.446.028	22.983.815.891
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải thu từ chi hộ	4.017.528.455	6.163.895.666
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu về thu hộ tiền mua căn hộ	-	4.235.768.840
Công ty Cổ phần Tập đoàn xây dựng SCG	Phải thu từ hợp đồng bù trừ công nợ ba bên	-	2.222.220.915
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu từ chi hộ	-	868.265.742
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Phải thu tiền điện nước	-	184.987.899
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 17)		1.492.655.571.481	Là công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thiên Hải	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	1.492.655.571.481	Là công ty liên kết

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

<u>Bên liên quan</u>	<u>Nội dung nghiệp vụ</u>	<u>Tại ngày 30/09/2024</u> <u>VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2024</u> <u>VND</u>
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18)			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Phải trả mua sắm thiết bị và phần mềm	2.847.132.899	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	131.670.507	6.806.843.410
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải trả chi phí dịch vụ vận hành	2.067.891.904	1.727.541.057
Công ty Cổ phần tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thuê xe	-	-
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	528.038.488	421.160.570
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thuận Phú	Phải trả phí dịch vụ khách sạn	119.532.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	Chi phí mua cây	Không còn là bên liên quan	185.554.093
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 21)			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long	Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	3.197.285.546	303.205.627
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án	2.695.986.008	-
Công ty Cổ phần tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thuê xe	441.299.538	-
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí voucher	60.000.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn	-	271.908.800
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 23)			
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải trả khác	267.211.514	207.540.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả khác	259.671.514	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 30 tháng 10 năm 2024