Deloitte.

MAKING AN IMPACT THAT MATTERS since 1845

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE
(Trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech)

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	5 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 64

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE
Tầng 12, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng,
Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (Trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech) (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch
Ông Đỗ Văn Trường	Thành viên (bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2024)
Ông Vũ Lê Hiếu	Thành viên độc lập (bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2024)
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	Thành viên
Bà Đỗ Thị Định	Thành viên
Ông Phan Ích Long	Thành viên (miễn nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2024)
Ông Trần Đình Phương	Thành viên (miễn nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2024)

Ban Tổng Giám đốc

Bà Nguyễn Thị Phương Loan	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)
Ông Đỗ Văn Trường	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01 tháng 3 năm 2025 và miễn nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)
Bà Đỗ Thị Định	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 3 năm 2025)
Ông Cao Phi Hùng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)
Ông Lê Văn Nhỏ	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)
Ông Nguyễn Thanh Hưng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)
Bà Trần Thị Như Loan	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)
Ông Đinh Chí Hiếu	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)
Ông Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc
Bà Đỗ Thu Huyền	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 15 tháng 10 năm 2024)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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,

M.S.D.N:0106771556-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Nguyễn Thị Phương Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE
DN: C=VN, S=Thành phố Hà Nội, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0106771556
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2025.03.31 14:37:59+07'00'
Foxit PhantomPDF Version: 10.1.4

Deloitte.

MAKING AN IMPACT THAT MATTERS since 1845

Công ty TNHH Kiểm toán
Deloitte Việt Nam
Tầng 15, Tòa nhà Vinaconex,
34 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,
Quận Đống Đa, Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại : +84 24 7105 0000
Fax : +84 24 6288 5678
www.deloitte.com/vn

Số: 0952/VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các cổ đông**
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech) (gọi tắt là "Công ty"), và các công ty con, được lập ngày 29 tháng 3 năm 2025, từ trang 05 đến trang 64, bao gồm gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Tên Deloitte được dùng để chỉ một hoặc nhiều thành viên của Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL" hay "Deloitte Toàn cầu"), và mạng lưới các hãng thành viên trên toàn cầu (gọi chung là Tổ chức Deloitte). DTTL và mỗi thành viên trực thuộc là một pháp nhân riêng biệt và độc lập về mặt pháp lý, không bị ràng buộc lẫn nhau đối với các bên thứ ba. DTTL và mỗi thành viên trực thuộc chỉ chịu trách nhiệm cho hành vi và thiếu sót của mình, chứ không phải chịu trách nhiệm lẫn nhau. DTTL không cung cấp dịch vụ cho các khách hàng.
Vui lòng xem tại www.deloitte.com/about để biết thêm thông tin chi tiết.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh số 09 và Thuyết minh số 10 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, trong năm, Công ty đã thực hiện gia hạn các hợp đồng đặt cọc mua cổ phần, cho vay, chuyển đổi cổ phần, hợp tác đầu tư và thu lãi từ các đối tác do đối tác chưa hoàn thành các thủ tục liên quan.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

M.S.D.N: 0100112500 - C.T.T.N.H.H - CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM - Q. ĐỐNG ĐA - T.P HÀ NỘI

Trần Huy Công
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0891-2023-001-1

Đào Đức Anh Dũng
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 4202-2023-001-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 29 tháng 3 năm 2025
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**13.425.276.158.439**	**13.032.869.122.941**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**5**	**386.043.130.794**	**171.150.280.676**
1.	Tiền	111		381.043.130.794	154.650.280.676
2.	Các khoản tương đương tiền	112		5.000.000.000	16.500.000.000
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**2.153.208.768.193**	**1.411.837.286.977**
1.	Chứng khoán kinh doanh	121	6	1.669.563.123.810	1.407.265.320.977
2.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	483.645.644.383	4.571.966.000
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**9.322.885.312.942**	**9.217.025.454.422**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	279.655.008.067	248.931.874.029
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	2.711.334.683.001	2.666.734.343.763
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	3.821.863.783.328	3.826.494.938.784
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	10	2.518.318.956.133	2.485.642.024.507
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	11	(8.287.117.587)	(10.777.726.661)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**12**	**865.694.841.782**	**1.902.515.329.511**
1.	Hàng tồn kho	141		868.191.803.255	1.902.515.329.511
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(2.496.961.473)	-
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**697.444.104.728**	**330.340.771.355**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	615.660.304.422	277.832.828.593
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		62.704.240.128	48.424.466.036
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	14	19.079.560.178	4.083.476.726

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**7.133.060.641.996**	**5.212.915.900.461**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**1.059.064.214.021**	**1.017.691.279.725**
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	9	19.300.000.000	-
2.	Phải thu dài hạn khác	216	10	1.039.764.214.021	1.017.691.279.725
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**348.167.487.643**	**82.193.433.880**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	15	331.652.704.130	68.349.138.287
	- Nguyên giá	*222*		*427.701.727.563*	*104.361.427.236*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(96.049.023.433)*	*(36.012.288.949)*
2.	Tài sản cố định vô hình	227	16	16.514.783.513	13.844.295.593
	- Nguyên giá	*228*		*47.644.136.765*	*29.928.707.272*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(31.129.353.252)*	*(16.084.411.679)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	**17**	**412.485.638.467**	**313.427.568.518**
	- Nguyên giá	*231*		*537.185.063.768*	*429.654.232.169*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*232*		*(124.699.425.301)*	*(116.226.663.651)*
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**2.874.293.737.388**	**2.767.823.125.266**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	18	2.874.293.737.388	2.767.823.125.266
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**		**2.431.067.837.715**	**1.013.880.724.500**
1.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	19	1.658.045.168.408	-
2.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	19	206.343.125.000	255.000.000.000
3.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	19	(847.404.351)	(3.683.828.931)
4.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	6	567.526.948.658	762.564.553.431
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**7.981.726.762**	**17.899.768.572**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	13	7.981.726.762	17.899.768.572
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**20.558.336.800.435**	**18.245.785.023.402**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**13.679.093.265.300**	**10.966.670.158.611**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**8.570.717.074.780**	**7.235.381.175.134**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	450.919.618.783	266.091.570.593
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	5.677.621.830.540	2.610.435.664.705
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	576.043.267.846	109.324.483.601
4.	Phải trả người lao động	314		36.180.097.680	16.281.515.935
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	647.638.728.789	597.445.878.304
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23	3.241.921.909	1.786.708.326
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	24	435.987.696.645	1.157.057.790.150
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	26	737.344.254.158	2.472.790.819.072
9.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	25	1.572.913.982	-
10.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.166.744.448	4.166.744.448
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**5.108.376.190.520**	**3.731.288.983.477**
1.	Chi phí phải trả dài hạn	333	22	23.716.526.220	-
2.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	23	-	6.831.163.908
3.	Phải trả dài hạn khác	337	24	4.873.648.878.637	3.500.150.000.000
4.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	27	209.150.280.440	222.645.541.320
5.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	25	1.860.505.223	1.662.278.249
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**6.879.243.535.135**	**7.279.114.864.791**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**28**	**6.879.243.535.135**	**7.279.114.864.791**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*3.000.000.000.000*	*3.000.000.000.000*
2.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(22.382.401.049)	(291.384.769.686)
3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.031.352.194.033	1.268.136.302.062
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*1.267.096.302.062*	*1.129.247.836.165*
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	*421b*		*764.255.891.971*	*138.888.465.897*
4.	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		1.870.273.742.151	3.302.363.332.415
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**20.558.336.800.435**	**18.245.785.023.402**

Nguyễn Hữu Khánh	Hồ Đức Việt	Nguyễn Thị Phương Loan
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

Ngày 29 tháng 3 năm 2025

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**31**	**2.469.680.760.318**	**554.618.871.168**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	31	212.200.447	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)**	**10**		**2.469.468.559.871**	**554.618.871.168**
4.	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	32	1.234.656.901.726	259.859.388.692
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**1.234.811.658.145**	**294.759.482.476**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	34	698.336.724.379	595.485.016.000
7.	Chi phí tài chính	22	35	634.776.204.860	433.665.051.247
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*142.629.019.126*	*55.330.413.900*
8.	Phần lãi trong công ty liên kết	24		18.168.408	-
9.	Chi phí bán hàng	25	36	158.199.490.222	38.178.573.964
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	36	166.510.094.523	157.526.849.295
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))**	**30**		**973.680.761.327**	**260.874.023.970**
12.	Thu nhập khác	31		6.968.572.503	5.720.389.773
13.	Chi phí khác	32		6.240.769.203	7.433.039.714
14.	**Lợi nhuận/(lỗ) khác (40=31-32)**	**40**		**727.803.300**	**(1.712.649.941)**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**974.408.564.627**	**259.161.374.029**
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	37	200.559.876.716	55.004.810.827
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)**	**60**		**773.848.687.911**	**204.156.563.202**
	Trong đó:				
	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		679.170.213.386	138.888.465.897
	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		94.678.474.525	65.268.097.305
18	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	38	2.264	463

Nguyễn Hữu Khánh	Hồ Đức Việt	Nguyễn Thị Phương Loan
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 29 tháng 3 năm 2025

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***	***974.408.564.627***	***259.161.374.029***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***			
	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình	02	40.101.253.863	576.210.567
	Các khoản dự phòng	03	(4.173.946.666)	4.075.342.942
	Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(624.387.788.735)	(479.698.117.644)
	Chi phí lãi vay	06	142.629.019.126	55.330.413.900
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***528.577.102.215***	***(160.554.776.206)***
	Thay đổi các khoản phải thu	09	92.662.698.905	599.509.919.017
	Thay đổi hàng tồn kho	10	1.055.053.103.722	118.925.402.624
	Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	4.540.587.201.533	1.503.246.137.941
	Thay đổi chi phí trả trước	12	(327.909.434.019)	(148.616.364.361)
	Thay đổi chứng khoán kinh doanh	13	(262.297.802.833)	(433.175.603.977)
	Tiền lãi vay đã trả	14	(123.670.644.426)	(59.074.569.715)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(85.573.648.964)	(64.357.573.896)
	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	1.562.236.000.000	170.000.000.000
	- Tiền thu về từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		*685.036.000.000*	*170.000.000.000*
	- Tiền thu về đặt cọc		*877.200.000.000*	-
	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1.604.518.374.983)	(406.500.000.000)
	- Tiền chi các hợp đồng hợp tác kinh doanh		*(1.229.401.561.642)*	*(406.500.000.000)*
	- Tiền chi đặt cọc chuyển nhượng cổ phần		*(375.000.000.000)*	-
	- Tiền chi khác		*(116.813.341)*	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***5.375.146.201.150***	***1.119.402.571.427***
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	(981.202.988.788)	(466.519.978.121)
2.	Tiền thu thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	-	10.711.076.503
3.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(4.962.077.873.804)	(2.710.506.966.000)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	4.795.275.651.993	1.942.158.656.316
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(3.071.937.653.002)	(1.626.785.842.419)
6.	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	776.994.045.693	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	129.757.392.670	660.560.037.512
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***(3.313.191.425.238)***	***(2.190.383.016.209)***

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

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

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

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
1.	Tiền thu từ đi vay	33	626.318.790.370	2.042.249.112.032
2.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(2.473.380.716.164)	(899.660.753.131)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***(1.847.061.925.794)***	***1.142.588.358.901***
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	**50**	**214.892.850.118**	**71.607.914.119**
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**171.150.280.676**	**99.542.366.557**
	Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	**70**	**386.043.130.794**	**171.150.280.676**

Nguyễn Hữu Khánh	**Hồ Đức Việt**	**Nguyễn Thị Phương Loan**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 29 tháng 3 năm 2025

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 Tập đoàn Sunshine (trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech, đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine kể từ ngày 04 tháng 5 năm 2024) là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 09 tháng 02 năm 2015, đăng ký thay đổi gần nhất là lần thứ 13 ngày 26 tháng 3 năm 2025.

Công ty đã được Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội chấp thuận niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 499/QĐ-SGDHN ngày 24 tháng 9 năm 2021.

Công ty có trụ sở chính tại Tầng 12, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.126 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 355 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty và các công ty con bao gồm đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, kinh doanh chứng khoán, thương mại và dịch vụ khác.

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con bao gồm:

- Đầu tư và xây dựng căn hộ chung cư để bán, kinh doanh bất động sản, quản lý, khai thác các tài sản sau đầu tư;
- Xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng;
- Môi giới chứng khoán, tự doanh chứng khoán, tư vấn đầu tư chứng khoán và bảo lãnh phát hành chứng khoán;
- Dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy tính;
- Dịch vụ vận hành tòa nhà, chăm sóc duy trì cảnh quan;
- Bán lẻ trong siêu thị, bán lẻ tại cửa hàng tiện lợi; và
- Dịch vụ giáo dục.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Chuyển nhượng Công ty Cổ phần Phát triển S.I

Theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2024/HĐCNCP/SI/SS-SMART ngày 11 tháng 6 năm 2024 giữa Công ty (bên chuyển nhượng) và Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại S-Mart (bên nhận chuyển nhượng), các bên đồng ý chuyển nhượng 29.000.000 cổ phần phổ thông thuộc sở hữu của bên chuyển nhượng, chiếm 58% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển S.I. Ngày 12 tháng 6 năm 2024, Công ty đã hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng 58% cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển S.I với giá chuyển nhượng là 522.000.000.000 VND.

Theo đó, Công ty Cổ phần Phát triển S.I trở thành khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác của Công ty kể từ ngày 12 tháng 6 năm 2024 với tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết là 7%.

Nhận chuyển nhượng vốn góp Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart

Theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 1311/2024/HĐCN ngày 13 tháng 11 năm 2024 giữa Công ty (bên nhận chuyển nhượng) và ông Đỗ Văn Trường (bên chuyển nhượng), các bên chấp thuận Công ty sẽ mua lại 51% vốn góp tại Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart. Ngày 13 tháng 11 năm 2024, Công ty đã hoàn thành nhận chuyển nhượng 51% vốn góp tại Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart với giá nhận chuyển nhượng là 20.400.000.000 VND.

Theo đó, Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart trở thành công ty con trực tiếp của Công ty kể từ ngày hoàn thành giao dịch nhận chuyển nhượng này với tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết là 51%.

Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service

Theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 2412/2024/HĐCN ngày 24 tháng 12 năm 2024 giữa Công ty (bên nhận chuyển nhượng) và bà Đỗ Thị Hồng Nhung (bên chuyển nhượng), các bên chấp thuận Công ty sẽ mua lại 55% vốn góp tại Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service. Ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã hoàn thành nhận chuyển nhượng 55% cổ phần tại Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service với giá nhận chuyển nhượng là 47.700.000.000 VND.

Theo đó, Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service trở thành công ty con trực tiếp của Công ty kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2024 với tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết là 55%.

Cấu trúc doanh nghiệp

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

STT	Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
	Công ty con trực tiếp				
1.	Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (i)	Hà Nội	92,00%	92,00%	Kinh doanh bất động sản
2.	Công ty TNHH Dynamic Innovation (ii)	Hồ Chí Minh	85,80%	85,80%	Kinh doanh bất động sản
3.	Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud (iii)	Hà Nội	78,48%	84,44%	Dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy tính
4.	Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Hà Nội	50,99%	50,99%	Môi giới chứng khoán, tự doanh chứng khoán, tư vấn đầu tư và bảo lãnh phát hành chứng khoán
5.	Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Hà Nội	55,00%	55,00%	Dịch vụ vận hành tòa nhà, chăm sóc duy trì cảnh quan
6.	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Hà Nội	51,00%	51,00%	Bán lẻ trong siêu thị, bán lẻ tại cửa hàng tiện lợi
	Công ty con gián tiếp (iv)				
1.	Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	Hồ Chí Minh	78,46%	99,98%	Kinh doanh thiết bị điện tử

STT	Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
2.	Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	Hà Nội	77,70%	99,00%	Kinh doanh phần mềm
3.	Công ty Cổ phần S- Service Sài Gòn	Hồ Chí Minh	38,50%	70,00%	Dịch vụ vận hành tòa nhà, chăm sóc duy trì cảnh quan
4.	Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear (v)	Hà Nội	52,91%	98,18%	Dịch vụ giáo dục
5.	Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng (vi)	Hà Nội	44,62%	52,00%	Dịch vụ giáo dục
	Công ty liên kết gián tiếp (iv)				
1.	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô (vii)	Thừa Thiên Huế	33,91%	39,52%	Kinh doanh bất động sản
2.	Công ty TNHH Phú Thịnh Land (viii)	Hồ Chí Minh	37,58%	43,80%	Kinh doanh bất động sản

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 18.400.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa đang được sử dụng làm tài sản để bảo đảm khoản vay của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Hồ Gươm – Phòng giao dịch Thủ đô.

(ii) Theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng vốn góp số 0706/2021/HDDC và các phụ lục hợp đồng (gần nhất phụ lục số 03 ngày 30 tháng 4 năm 2024) giữa Công ty (bên nhận chuyển nhượng) và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart (bên chuyển nhượng), các bên chấp thuận Công ty sẽ mua lại 100% vốn góp tại Công ty TNHH Dynamic Innovation ("Dynamic") với giá chuyển nhượng là 3.763.000.000.000 VND.

- Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, Công ty đã hoàn thành nhận chuyển nhượng thêm 16,1% vốn góp tại Dynamic với số tiền là 605.800.000.000 VND. Theo đó, tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại Dynamic là 66,99%.
- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã hoàn thành nhận chuyển nhượng thêm 18,81% vốn góp tại Dynamic với số tiền là 708.000.000.000 VND. Theo đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại Dynamic là 85,8%.

(iii) Tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud phản ánh tỷ lệ nắm giữ trực tiếp và gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - công ty con của Công ty.

(iv) Tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết của các khoản đầu tư này khác nhau do Công ty đầu tư trực tiếp và gián tiếp qua các công ty con.

(v) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service đã góp vốn bằng chuyển khoản vào Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear với số tiền là 39.000.000.000 VND chiếm 70,91% vốn điều lệ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và dịch vụ Sunshine Mart (công ty con của Công ty) đã góp vốn bằng chuyển khoản vào Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear với số tiền là 15.000.000.000 VND chiếm 27,27 % vốn điều lệ. Theo đó, Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear trở thành công ty con gián tiếp của Công ty kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2024.

(vi) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty TNHH Dynamic Innovation đã góp vốn bằng chuyển khoản vào Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng với số tiền 65.000.000.000 VND chiếm 52% vốn điều lệ. Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng trở thành công ty con gián tiếp của Công ty với tỷ lệ phần sở hữu là 44,62% và tỷ lệ quyền biểu quyết là 52%.

(vii) Tại ngày 12 tháng 12 năm 2024, Công ty TNHH Dynamic Innovation đã hoàn thành nhận chuyển nhượng 101.649.920 cổ phần chiếm 39,52% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô từ Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C và Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô trở thành công ty liên kết gián tiếp của Công ty với tỷ lệ phần sở hữu là 33,91% và tỷ lệ quyền biểu quyết là 39,52%.

(viii) Tại ngày 20 tháng 12 năm 2024, Công ty TNHH Dynamic Innovation đã góp vốn bằng chuyển khoản vào Công ty TNHH Phú Thịnh Land với số tiền là 600.000.000.000 VND chiếm 43,80% vốn điều lệ. Công ty TNHH Phú Thịnh Land trở thành công ty liên kết gián tiếp của Công ty với tỷ lệ phần sở hữu là 37,58% và tỷ lệ quyền biểu quyết là 43,8%.

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

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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.

Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

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

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

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

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa Công ty và các công ty con được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

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.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

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.

Tài sản thuần được điều chỉnh cho các khoản lợi nhuận chưa thực hiện (nếu có) tại ngày hợp nhất dưới sự kiểm soát chung.

Sau ngày hợp nhất kinh doanh, nếu Công ty chuyển nhượng và/hoặc giảm tỷ lệ lợi ích trong khoản đầu tư vào đơn vị này, phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần đã được hạch toán trước đây vào vốn chủ sở hữu sẽ được phân bổ dần và ghi nhận vào chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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 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 và các khoản đầu tư ngắn hạn (kỳ hạn gốc 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

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty và các công ty con có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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 và các công ty con có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty và các công ty con nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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 được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư vào công cụ vốn nhưng Công ty và công ty con không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn của các đơn vị khác được phản ánh theo giá gốc trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của các đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính theo các quy định 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 từ sáu tháng trở lên trên cơ sở đánh giá khả năng thu hồi nợ phải thu, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho chủ yếu bao gồm thành phẩm bất động sản của dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại tại lô đất CT03A-CT thuộc ô CT03, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội (dự án "Sunshine Riverside"); thành phẩm bất động sản của dự án khu nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại tại lô đất B1 và B4, phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh (Tòa tháp S1 thuộc dự án "Sunshine Sky City"); thành phẩm bất động sản của dự án chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại và đất ở thấp tầng – nhà ở liền kề có sân vườn tại địa chỉ Lô CT02A khu đô thị Nam Thăng Long – Giai đoạn III Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội (dự án "Sunshine Golden River"), hàng hóa sử dụng cho mục đích khuyến mại, tặng kèm cho các khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản thuộc các dự án, công cụ dụng cụ, nguyên vật liệu, thành phẩm và hàng hóa khác phục vụ hoạt động kinh doanh dịch vụ liên quan đến máy tính.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc thành phẩm bất động sản của dự án Sunshine Riverside, Tòa tháp S1 thuộc dự án Sunshine Sky City và dự án Sunshine Golden River bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án. Giá gốc chi phí sản xuất, kinh doanh dở danh và thành phẩm khác bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ và hàng hóa bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ và hàng hóa. Giá trị thuần có thể thực hiện được 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 được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty và các công ty con được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc năm tài chính.

Thuê tài sản

Tất cả các khoản thuê tại Công ty và công ty con được xem là thuê hoạt động. Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản.

<u>Công ty và các công ty con là bên cho thuê</u>

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu phát sinh trong quá trình đàm phán ký hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận vào giá trị còn lại của tài sản cho thuê và kế toán theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Công ty và các công ty con là bên đi thuê

Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

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, chi phí xây dựng 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:

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 50
Máy móc thiết bị	3 - 15
Phương tiện vận tải	4 - 10
Thiết bị văn phòng	3 - 10

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình phản ánh các chương trình phần mềm, quyền sở hữu công nghiệp và bản quyền được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Tài sản cố định vô hình được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Số năm
Chương trình phần mềm	03 - 15
Quyền sở hữu công nghiệp	27
Bản quyền	10

Bất động sản đầu tư và khấu hao

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc và máy móc, thiết bị thuộc dự án Sunshine Riverside; Tòa tháp S1 và Mặt sàn Trung tâm Thương mại thuộc dự án Sunshine Sky City; nhà cửa, vật kiến trúc thuộc dự án Sunshine Golden River; và Mặt sàn Trung tâm Thương mại King Palace thuộc dự án Tòa nhà hỗn hợp Thương mại, Dịch vụ, Văn Phòng, Khách sạn, Căn hộ và Nhà ở để bán – King Palace, do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị đã được quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đầu tư.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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
Máy móc, thiết bị	10

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 môi giới, chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng, chi phí cam kết rút vốn và các khoản chi phí trả trước khác.

Chi phí hoa hồng môi giới, chi phí hỗ trợ lãi suất phát sinh trước khi Công ty và các công ty con bàn giao bất động sản cho khách hàng và được đánh giá là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty và các công ty con. Các chi phí này được kết chuyển vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận.

Chi phí cam kết rút vốn phát sinh khi Công ty và các công ty con thực hiện đi vay vốn từ ngân hàng. Chi phí này sẽ được phân bổ theo đường thẳng vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời hạn khoản vay.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản thuộc Dự án Sunshine Riverside, Dự án Sunshine Sky City và Dự án Sunshine Golden River được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

(a) Công ty đã chuyển giao phần lớn 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 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 và các công ty con 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 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 (5) năm điều kiện tương tự nêu trên.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu hoạt động chứng khoán

Doanh thu hoạt động chứng khoán bao gồm doanh thu từ hoạt động môi giới chứng khoán; lưu ký chứng khoán; tư vấn đầu tư; bảo lãnh, đại lý phát hành chứng khoán và các hoạt động khác.

Hoạt động môi giới chứng khoán cho nhà đầu tư và hoạt động lưu ký chứng khoán

Doanh thu hoạt động môi giới chứng khoán và hoạt động lưu ký chứng khoán được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi thỏa mãn cả bốn (4) điều kiện sau đây:

(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 môi giới chứng khoán, lưu ký chứng khoán 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.

Doanh thu khác

Doanh thu khác được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dồn tích. Các khoản doanh thu liên quan đến nhiều kỳ kế toán được ghi nhận theo tiến độ hoàn thành hoặc phân bổ theo đường thẳng trong thời gian cung cấp dịch vụ. Giá trị chưa phân bổ được ghi nhận là doanh thu chưa thực hiện trên báo cáo tài chính hợp nhất.

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính được ghi nhận khi Công ty hoàn thành giao dịch chuyển nhượng và được xác định theo số chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư.

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

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

Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện chủ yếu bao gồm khoản phí lưu ký, quản lý tài sản bảo đảm, phí đại diện người sở hữu trái phiếu nhận trước từ khách hàng cho nhiều kỳ kế toán và phí dịch vụ quản lý tòa nhà cho khách hàng mua căn hộ từ dự án Sunshine Riverside và Tòa tháp S1 dự án Sunshine Sky City.

Phí lưu ký, phí quản lý tài sản bảo đảm, phí đại diện người sở hữu trái phiếu được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, sử dụng phương pháp đường thẳng theo kỳ hạn nhận tiền trước.

Phí dịch vụ quản lý tòa nhà cho khách hàng được ghi nhận như một khoản doanh thu chưa thực hiện tại thời điểm bàn giao căn hộ cho khách hàng và định kỳ phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm giảm giá hàng bán.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa dịch vụ đã tiêu thụ trong năm báo cáo nhưng đến năm sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại, Công ty và các công ty con ghi giảm doanh thu ghi nhận trong năm báo cáo nếu các khoản giảm trừ doanh thu này phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá/giá gốc 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/giá gốc 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 tính thuế trong năm. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác 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 tạm thời giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty và các công ty con 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 và các công ty con có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

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

4. HỢP NHẤT KINH DOANH DƯỚI SỰ KIỂM SOÁT CHUNG

a) Hợp nhất kinh doanh Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service

Như trình bày tại Thuyết minh số 01, ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service trở thành công ty con của Công ty với tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết là 55%.

Giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả và tài sản thuần của Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service tại ngày mua như sau:

	Giá trị ghi sổ ghi nhận tại ngày mua
	VND
Tài sản	
Tiền	21.067.546.862
Các khoản phải thu ngắn hạn	31.894.533.775
Hàng tồn kho	1.575.676.708
Tài sản ngắn hạn khác	169.949.556
Các khoản phải thu dài hạn	45.538.220.955
Tài sản cố định	165.490.910
Đầu tư tài chính dài hạn	39.000.000.000
Tài sản dài hạn khác	182.662.064
	139.594.080.830
Nợ phải trả	
Nợ ngắn hạn	42.738.089.260
Nợ dài hạn	-
	42.738.089.260
Tổng tài sản thuần theo giá trị ghi sổ [a]	**96.855.991.570**
Cổ đông không kiểm soát [b]	43.585.196.207
Phần lãi trong công ty liên kết trước khi nắm quyền kiểm soát [c]	-
Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần [d]	(5.570.795.364)
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán [e] = [a] - [b] + [c] + [d]	**47.700.000.000**
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con trong năm	
Tiền thu về từ công ty con	21.067.546.862
Tiền chi để mua công ty con	(47.700.000.000)
Tổng tiền thuần đã chi cho nghiệp vụ mua	**(26.632.453.138)**

b) Hợp nhất kinh doanh Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart

Như trình bày tại Thuyết minh số 01, Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart trở thành công ty con của Công ty với tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết là 51%.

Giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả và tài sản thuần của Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart tại ngày mua như sau:

	Giá trị ghi sổ ghi nhận tại ngày mua
	VND
Tài sản	
Tiền	20.129.590.035
Các khoản phải thu ngắn hạn	8.971.735.672
Hàng tồn kho	14.802.265.410
Tài sản ngắn hạn khác	506.901.170
Các khoản phải thu dài hạn	150.000.000
Tài sản cố định	10.810.163.993
Tài sản dài hạn khác	590.711.627
	55.961.367.907
Nợ phải trả	
Nợ ngắn hạn	23.695.096.362
Nợ dài hạn	201.770.491
	23.896.866.853
Tổng tài sản thuần theo giá trị ghi sổ [a]	**32.064.501.054**
Cổ đông không kiểm soát [b]	15.711.605.516
Phần lãi trong công ty liên kết trước khi nắm quyền kiểm soát [c]	-
Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần [d]	4.047.104.462
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán [e] = [a] - [b] + [c] + [d]	**20.400.000.000**
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con trong năm	
Tiền thu về từ công ty con	20.129.590.035
Tiền chi để mua công ty con	(20.400.000.000)
Tổng tiền thuần đã chi cho nghiệp vụ mua	**(270.409.965)**

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	11.097.650.903	5.039.517.849
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	369.945.479.891	149.610.762.827
Các khoản tương đương tiền (*)	5.000.000.000	16.500.000.000
	386.043.130.794	**171.150.280.676**

(*) Các khoản tương đương tiền cuối năm phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Kiên Long với lãi suất 3,1%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: lãi suất 3,95%/năm).

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối năm			Số đầu năm		
			VND			VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a. Chứng khoán kinh doanh	**1.669.563.123.810**			**1.407.265.320.977**		
Cổ phiếu (i)	417.939.240.000	457.138.433.800	-	373.739.240.000	410.189.164.800	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	*238.835.300.000*	*271.485.141.800*	-	*194.635.300.000*	*232.297.400.800*	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	*164.103.940.000*	*169.153.292.000*	-	*164.103.940.000*	*161.579.264.000*	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	*15.000.000.000*	*16.500.000.000*	-	*15.000.000.000*	*16.312.500.000*	-
Trái phiếu chưa niêm yết	1.251.623.883.810	(*)	-	1.033.526.080.977	(*)	-
b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	**1.051.172.593.041**		**-**	**767.136.519.431**		**-**
b1) Ngắn hạn	**483.645.644.383**		**-**	**4.571.966.000**		**-**
Tiền gửi có kỳ hạn	39.041.564.464	39.041.564.464	-	4.571.966.000	4.571.966.000	-
Trái phiếu (ii)	444.604.079.919	(*)	-	-	(*)	-
b2) Dài hạn	**567.526.948.658**		**-**	**762.564.553.431**		**-**
Trái phiếu (ii)	512.298.128.658	(*)	-	707.335.733.431	(*)	-
Cổ phiếu ưu đãi	55.228.820.000	(*)	-	55.228.820.000	(*)	-
- Công ty Cổ phần Kiến trúc Xây dựng Việt Mỹ (iii)	*55.228.820.000*		-	*55.228.820.000*		-
	2.720.735.716.851		**-**	**2.174.401.840.408**		**-**
Trong đó:						
Chứng khoán kinh doanh tại các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	*1.209.493.923.810*			*778.942.285.206*		
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn tại các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	*446.755.616.511*			*4.200.000.000*		
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn tại các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	*506.458.982.193*			*707.335.733.431*		

(i) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư là cổ phiếu trên sàn chứng khoán HNX được xác định dựa vào giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày 31 tháng 12 năm 2024. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư là cổ phiếu trên sàn chứng khoán UPCoM được xác định dựa vào bình quân gia quyền của các mức giá giao dịch lô chẵn thực hiện theo phương thức khớp lệnh liên tục của ngày giao dịch gần nhất trước đó.

(ii) Phản ánh số dư trái phiếu của các công con của Công ty nắm giữ chi tiết như sau:

Tổ chức phát hành	Số dư đầu năm	Số dư cuối năm	Số lượng trái phiếu nắm giữ	Lãi suất (%/năm)
	VND	VND		
a. Ngắn hạn	**-**	**444.604.079.919**	**4.448.703**	
- Công ty Cổ phần Sunshine AM	-	333.450.231.798	3.334.218	9,17%
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	-	107.528.824.392	1.079.010	11,70%
- Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	-	3.625.023.729	35.475	9,17%
b. Dài hạn	**707.335.733.431**	**512.298.128.658**	**4.818.745**	
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	378.336.995.349	277.047.012.703	2.766.028	11,70%
- Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	-	225.907.501.820	1.960.000	9,17%
- Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Nguyên Bình	-	3.650.328.041	37.693	10,80%
- Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	-	2.895.895.983	26.654	9,93%
- Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	-	2.188.818.424	20.602	9,17% - 11,30%
- Công ty Cổ phần Sunshine AM	328.998.738.082	608.571.687	7.768	9,17%

(iii) Phản ánh cổ phần ưu đãi cổ tức của Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng Việt Mỹ được mua tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cụ thể như sau:

- Số lượng: 5.522.882 cổ phần ưu đãi cổ tức (chiếm 2,401% vốn điều lệ)
- Mệnh giá: 10.000 VND
- Cổ tức ưu đãi: cố định hàng năm 16% mệnh giá cổ phần ưu đãi.
- Trong vòng 6 năm kể từ ngày hoàn tất việc phát hành cổ phần ưu đãi, Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng Việt Mỹ sẽ mua lại toàn bộ cổ phần ưu đãi với giá mua lại 01 cổ phần ưu đãi tối thiểu bằng mệnh giá của cổ phần ưu đãi.

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	198.978.867.277	124.994.707.707
Phải thu từ hoạt động cung cấp dịch vụ phần mềm và bán thiết bị	50.293.769.506	96.833.596.333
Phải thu từ hoạt động kinh doanh chứng khoán	364.532.825	17.428.700
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	30.017.838.459	27.086.141.289
	279.655.008.067	**248.931.874.029**
Trong đó:		
Phải thu khách hàng là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	44.736.740.525	108.615.481.551

8. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn (i)	2.312.542.953.029	1.929.345.515.453
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C (ii)	275.288.846.184	416.762.290.054
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (iii)	97.148.921.167	141.391.502.050
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc (iii)	-	160.118.610.924
Khác	26.353.962.621	19.116.425.282
	2.711.334.683.001	**2.666.734.343.763**
Trong đó:		
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	2.312.542.953.029	1.929.345.515.453

(i) Phản ánh số tiền trả trước cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn - bên liên quan của Công ty để thực hiện dự án Sunshine Sky City tại lô đất B1 và B4, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

(ii) Phản ánh số tiền trả trước cho Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C liên quan đến Hợp đồng Tổng thầu thiết kế và thi công xây dựng tại dự án Sunshine Golden River tại khu Đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội.

(iii) Phản ánh các khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam và Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc theo Hợp đồng số 1210/HĐTC/PT-QTSS và Hợp đồng số 1210/HĐTC/PT-MB ngày 12 tháng 10 năm 2020 để thực hiện dự án xây dựng công trình vườn sinh thái Cẩm Đình - Hiệp Thuận tại huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội do Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh làm chủ đầu tư, Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S - Homes - bên liên quan của Công ty làm tổng thầu và Công ty làm nhà thầu phụ. Trong năm, Công ty đã thu hồi số tiền ứng trước cho Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc.

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty TNHH Trung Hà Invest (i)	756.410.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Eco Villas (i)	740.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain (i)	597.360.000.000	420.670.000.000
Công ty TNHH Hà Trung Sài Gòn (i)	325.750.276.714	-
Công ty Cổ phần Yamato E&C (i)	262.355.000.000	434.890.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Marina (i)	236.084.589.041	493.784.589.041
Công ty TNHH Modern Realty (i)	180.070.000.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Hùng Cường (ii)	163.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland (iii)	161.970.000.000	357.970.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư FSI Financial (i)	139.915.039.452	325.305.000.000
Cho các nhà đầu tư vay mua chứng khoán	124.983.878.121	94.998.733.305
Công ty TNHH Kinh doanh và Đầu tư S-land (iv)	80.450.000.000	77.150.000.000
Công ty TNHH Ngôi nhà Việt Viethomes	20.000.000.000	154.500.000.000
Công ty Cổ phần Golden Great	-	773.200.000.000
Công ty Cổ phần River Wind	-	512.989.616.438
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Châu Á	-	109.150.000.000
Ông Nguyễn Xuân Lượng	-	60.572.000.000
Khác	33.115.000.000	11.315.000.000
	3.821.863.783.328	**3.826.494.938.784**
Trong đó:		
Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	762.390.000.000	-
b. Phải thu về cho vay dài hạn		
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland (iii)	19.300.000.000	-
	19.300.000.000	**-**
Trong đó:		
Phải thu về cho dài hạn các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	19.300.000.000	-

(i) Phản ánh các khoản Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) cho vay các doanh nghiệp với thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân, trong đó một số khoản cho vay được gia hạn tới năm 2025 theo phụ lục hợp đồng đã ký kết. Lãi suất cho vay trong năm dao động từ 8%/năm đến 15,5%/năm. Bên vay được tự do sử dụng khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật. Khoản cho vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đáo hạn.

(ii) Phản ánh khoản Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) cho Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Hùng Cường vay tín chấp theo Hợp đồng hạn mức số 12122024/2024/HĐVV/SKY-HC ngày 12 tháng 12 năm 2024 với hạn mức cho vay là 163.400.000.000 VND. Thời gian cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay trong hạn là 5%/năm. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đến hạn.

(iii) Phản ánh khoản Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud (công ty con của Công ty) cho Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland vay tín chấp với thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Trong đó khoản cho vay dài hạn với số tiền 19.300.000.000 là khoản vay được gia hạn thêm 2 năm kể từ ngày đáo hạn khoản vay theo các phục lục gia hạn số 01 ngày 28 tháng 12 năm 2024 và phụ lục số 02 ngày 13 tháng 3 năm 2025. Lãi suất cho vay từ 3%/năm đến 8,5%/năm. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đến hạn.

(iv) Phản ánh khoản Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) cho Công ty TNHH Kinh doanh và Đầu tư S-land vay, bao gồm:

- Hợp đồng số 0108/2023/HĐVV/SKV-SLAND ngày 01 tháng 8 năm 2023, Phụ lục hợp đồng cho vay số 01/SKY-SLAND và số 02/SKY-SLAND ngày 01 tháng 08 năm 2024 với hạn mức cho vay là 77.150.000.000 VND. Thời hạn cho vay 18 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay trong hạn là 10%/năm. Khoản cho vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đến hạn.

- Hợp đồng số 0103/2024/HĐVV/SKV-SLAND ngày 07 tháng 02 năm 2024 và phụ lục số 01/SKYVILLA-SLAND ngày 01 tháng 08 năm 2024 với hạn mức cho vay là 3.300.000.000 VND. Thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất vay trong hạn là 10%/năm. Khoản cho vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đến hạn.

10. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu các công ty về tiền nhận nợ thay cho các khách hàng mua căn hộ (i)	1.379.912.044.009	1.430.868.538.402
- Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	*778.657.159.982*	*649.989.778.380*
- Phải thu Công ty Cổ phần KSHomes Plus	*527.260.657.455*	*613.879.620.499*
- Phải thu Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	*34.232.232.990*	-
- Phải thu Công ty Cổ phần KSHomes Premier	*30.979.993.582*	*107.688.873.897*
- Phải thu Công ty Cổ phần KS Group	*8.782.000.000*	*28.138.415.426*
- Phải thu Công ty Cổ phần Công nghệ Umeehomes Plus	-	*31.171.850.200*
Phải thu về lãi cho vay, lãi trái phiếu	537.900.528.269	103.022.346.981
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ ngắn hạn	509.841.100.000	170.030.000.000
- Đặt cọc mua cổ phần tại Công ty TNHH Đầu tư Big Gain (ii)	*275.000.000.000*	-
- Đặt cọc mua cổ phần tại Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Thiên Hà (iii)	*134.800.000.000*	*170.000.000.000*
- Đặt cọc mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô (iv)	*100.000.000.000*	-
- Đặt cọc, ký cược, ký quỹ ngắn hạn khác	*41.100.000*	*30.000.000*
Phải thu về chuyển nhượng trái phiếu	49.038.336.863	218.218.000.000
Phải thu về cổ tức	10.700.773.017	31.369.210.432
Tạm ứng	2.202.002.825	285.561.435
Phải thu ông Dương Văn Phúc về ủy thác đầu tư	-	420.000.000.000
Phải thu Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	-	100.092.198.336
Phải thu ngắn hạn khác	28.724.171.150	11.756.168.921
	2.518.318.956.133	**2.485.642.024.507**
b. Dài hạn		
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (v)	990.068.000.000	990.068.000.000
Phải thu về hợp đồng ủy thác đầu tư	45.328.220.955	-
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ	1.567.763.000	25.463.834.250
Phải thu dài hạn khác	2.800.230.066	2.159.445.475
	1.039.764.214.021	**1.017.691.279.725**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	186.253.353.480	299.206.239.135

(i) Phản ánh khoản phải thu từ các công ty tài chính do các công ty này nhận nợ thay cho khách hàng cá nhân nhận chuyển nhượng bất động sản thuộc tòa S1, S2 và S4 của dự án Sunshine Sky City, dự án Sunshine Golden River và lãi trả chậm phát sinh theo các Biên bản nhận nợ và xác nhận nghĩa vụ thanh toán ký trong năm giữa các công ty con và các công ty tài chính này. Thời hạn thu hồi là 6 tháng kể từ ngày ký biên bản nhận nợ. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, các công ty con đã thu hồi các khoản phải thu đến hạn.

(ii) Phản ánh khoản Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) đặt cọc cho Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản AMG theo Hợp đồng đặt cọc số 2012/2024/HĐDCCP/DIC-AMG ngày 20 tháng 12 năm 2024 về việc nhận chuyển nhượng 4% vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư Big Gain. Thời hạn đặt cọc là 12 tháng kể từ ngày hoàn thành việc chuyển tiền đặt cọc.

(iii) Phản ánh khoản Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) đặt cọc cho ông Đinh Hữu Thành theo hợp đồng số 01/2023/HĐĐC/SKV-ĐHT ngày 11 tháng 8 năm 2023 về việc nhận chuyển nhượng vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Thiên Hà với giá trị phần vốn góp chuyển nhượng là 340.000.000.000 VND, chiếm 6,9% vốn điều lệ. Hai bên đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc theo thỏa thuận số 1111/2024/TTCD/SKV-ĐHT ngày 11 tháng 11 năm 2024, khoản đặt cọc hoàn trả chậm nhất vào ngày 30 tháng 6 năm 2025.

(iv) Phản ánh khoản Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) đặt cọc cho Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc về việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô theo Hợp đồng số 0708/2024/HĐĐC/SKV-HTMB ngày 07 tháng 8 năm 2024 với giá trị vốn chuyển nhượng là 150.000.000.000 VND, chiếm 5,83% vốn điều lệ. Trong vòng 12 tháng kể từ ngày hợp đồng này được ký kết, các bên sẽ thỏa thuận và thống nhất các điều kiện để chuyển nhượng vốn góp.

(v) Phản ánh khoản phải thu dài hạn khác từ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Phát Đạt") liên quan đến Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT-E3/2017 ký ngày 26 tháng 12 năm 2017 giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) và Phát Đạt thuộc dự án Sunshine Sky City (sau đó được sửa đổi thành Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT-E3/2018 ký ngày 10 tháng 12 năm 2018). Dựa theo hợp đồng này và các phụ lục điều chỉnh với phụ lục điều chỉnh mới nhất ký ngày ngày 20 tháng 11 năm 2024:

a. Phát Đạt có nghĩa vụ nỗ lực phối hợp, hợp tác và thúc đẩy các thủ tục pháp lý để đảm bảo hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại lô B2 và B3 của Phần Dự Án Hợp tác không muộn hơn ngày 30 tháng 6 năm 2026, và xin cấp văn bản chấp thuận chuyển nhượng lô B2 và lô B3 của phần dự án hợp tác sang cho Công ty không muộn hơn ngày 30 tháng 9 năm 2026.

b. Nếu vì các yếu tố khách quan do thủ tục từ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (được các bên công nhận là khách quan không do lỗi của bên nào) thì các bên sẽ thương thảo gia hạn một thời gian hợp lý.

c. Công ty TNHH Dynamic Innovation có nghĩa vụ thanh toán các chi phí mà Phát Đạt đã bỏ ra liên quan đến phần dự án hợp tác Sunshine Sky City.

d. Lợi nhuận của phần dự án hợp tác sẽ được chia cho các bên theo tỷ lệ các khoản đóng góp tài chính của các bên theo nội dung quyết toán được các bên thống nhất. Cho mục đích phân chia lợi nhuận, Ban Điều phối của hợp đồng có quyền phân kỳ phần dự án hợp tác và xác định việc phân bổ đóng góp của các bên cho từng giai đoạn có doanh thu của phần dự án hợp tác. Lợi nhuận được tạm chia theo các giai đoạn và được quyết toán khi chấm dứt thời hạn.

e. Sau khi Phát Đạt được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với khu đất, Công ty TNHH Dynamic Innovation có quyền chọn mua và Phát Đạt có quyền chọn bán 99% lợi ích tham gia của Phát Đạt trong hợp đồng hợp tác với giá tương đương 99% giá trị khoản đóng góp thỏa thuận của Phát Đạt cộng thêm một khoản thặng dư sẽ được các bên thỏa thuận.

f. Khi các điều kiện pháp lý được đáp ứng theo luật định, Phát Đạt có quyền chuyển nhượng phần dự án hợp tác cho đối tác khác với điều kiện phải hoàn trả đầy đủ các khoản đóng góp của Công ty TNHH Dynamic Innovation cộng một khoản tiền lãi do các bên thỏa thuận.

11. NỢ XẤU

	Số cuối năm			Số đầu năm		
			VND			VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Công ty Cổ phần Cơ điện Fugytech	2.630.677.980	-	(2.630.677.980)	2.630.677.980	-	(2.630.677.980)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart Sài Gòn	1.072.462.700	750.723.890	(321.738.810)	1.072.462.700	1.072.462.700	-
Ông Nguyễn Khắc Trung	-	-	-	3.154.786.165	-	(3.154.786.165)
Bà Đỗ Thị Xoan	-	-	-	1.997.486.142	-	(1.997.486.142)
Các đối tượng khác	5.905.322.214	570.621.417	(5.334.700.797)	10.410.790.000	7.416.013.626	(2.994.776.374)
	9.608.462.894	**1.321.345.307**	**(8.287.117.587)**	**19.266.202.987**	**8.488.476.326**	**(10.777.726.661)**

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc đánh giá các khoản phải thu khách hàng, trả trước cho người bán, phải thu về cho vay và các khoản phải thu khác còn lại của Công ty và các công ty con có khả năng thu hồi toàn bộ khi đến hạn.

12. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
		VND		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	8.641.125.121	-	1.675.592.912.618	-
Thành phẩm	831.504.504.950	-	188.531.020.790	-
- Thành phẩm bất động sản (i)	*830.182.789.068*	-	*184.486.724.204*	-
- Thành phẩm khác	*1.321.715.882*	-	*4.044.296.586*	-
Hàng hóa	26.240.863.429	(2.496.961.473)	24.072.015.828	-
Nguyên vật liệu	1.652.903.762	-	14.209.448.110	-
Công cụ dụng cụ	152.405.993	-	109.932.165	-
	868.191.803.255	**(2.496.961.473)**	**1.902.515.329.511**	**-**

Trong năm, công ty con của Công ty đã trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho là 618.053.968 VND và dự phòng giảm giá hàng tồn kho tăng do hợp nhất kinh doanh công ty con là 1.878.907.505 VND.

(i) Phản ánh các thành phẩm bất động sản hình thành từ các dự án chi tiết như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án Sunshine Golden River	681.672.394.249	-
Dự án Sunshine Sky City	128.881.496.099	160.651.729.826
Dự án Sunshine Riverside	19.628.898.720	23.834.994.378
	830.182.789.068	**184.486.724.204**

Như trình bày tại Thuyết minh số 26 và 27, một số dự án đã được thế chấp để bảo đảm cho các khoản vay tại ngân hàng, chi tiết như sau:

- Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) đã thế chấp thành phẩm bất động sản được hình thành tại Dự án Sunshine Sky City (không bao gồm diện tích căn hộ đã bán tại ngày thế chấp) để bảo đảm cho các khoản cấp tín dụng của Công ty TNHH Dynamic Innovation và bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long.

- Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) đã thế chấp tài sản hình thành tại Dự án Sunshine Golden River bao gồm toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án Sunshine Golden River để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới (i)	568.995.928.682	235.139.728.997
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	40.966.237.096	29.976.590.968
Chi phí cam kết rút vốn	-	7.433.757.083
Chi phí trả trước khác	5.698.138.644	5.282.751.545
	615.660.304.422	**277.832.828.593**
b. Dài hạn		
Chi phí cam kết rút vốn (ii)	4.935.932.998	10.601.310.050
Chi phí khác	3.045.793.764	7.298.458.522
	7.981.726.762	**17.899.768.572**

(i) Chi phí hoa hồng môi giới và chi phí hỗ trợ lãi suất được các công ty con ghi nhận cho các hợp đồng bán căn hộ tại các dự án. Các chi phí này được theo dõi trên tài khoản chi phí trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo doanh thu ghi nhận tương ứng.

(ii) Phản ánh phí cam kết rút vốn theo các khế ước nhận nợ của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) phân bổ các chi phí này vào giá trị công trình dự án Sunshine Golden River theo thời gian của khoản vay.

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

	Số đầu năm	Giảm do thoái vốn	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Số phải thu/ nộp trong năm	Số đã bù trừ/ thực nộp trong năm	Số cuối năm
	VND	VND		VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu						
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	2.338.372.149	264.730.827	71.409.243	61.409.243	16.738.063.570	18.821.704.892
Thuế khác	1.745.104.577	-	3.431.360	1.915.641.766	424.961.115	257.855.286
	4.083.476.726	**264.730.827**	**74.840.603**	**1.977.051.009**	**17.163.024.685**	**19.079.560.178**
b. Các khoản phải nộp						
Thuế giá trị gia tăng	30.591.980.520	-	2.285.876.261	558.544.730.962	221.360.433.264	370.062.154.479
Thuế thu nhập doanh nghiệp	63.908.932.318	-	1.857.109.604	201.574.947.787	68.835.585.394	198.505.404.315
Thuế thu nhập cá nhân	5.998.086.494	6.687.000	1.058.936.328	39.073.064.930	39.392.628.782	6.730.771.970
Thuế khác	8.825.484.269	8.825.197.620	694.319.855	3.009.461.830	2.959.131.252	744.937.082
	109.324.483.601	**8.831.884.620**	**5.896.242.048**	**802.202.205.509**	**332.547.778.692**	**576.043.267.846**

(*) Chủ yếu bao gồm khoản thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp theo tỷ lệ 1% khoản tiền thu được từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản chưa tính vào doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm.

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu năm	-	**40.029.971.784**	**16.048.072.805**	**48.283.382.647**	**104.361.427.236**
Tăng do hợp nhất kinh doanh	83.750.517.898	15.032.502.207	1.142.691.827	28.125.993.437	128.051.705.369
Phân loại lại	16.532.455.230	3.927.405.459	(252.370.000)	-	20.207.490.689
Tăng trong năm	20.482.687.782	99.714.000	2.648.403.799	-	23.230.805.581
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	151.850.298.688	-	-	-	151.850.298.688
Số dư cuối năm	**272.615.959.598**	**59.089.593.450**	**19.586.798.431**	**76.409.376.084**	**427.701.727.563**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu năm	-	**16.104.839.505**	**5.733.929.672**	**14.173.519.772**	**36.012.288.949**
Khấu hao trong năm	4.911.893.122	9.078.189.779	1.851.960.379	5.094.064.518	20.936.107.798
Tăng do hợp nhất kinh doanh	11.542.632.820	7.531.659.557	929.191.573	16.035.127.874	36.038.611.824
Phân loại lại	1.722.146.180	1.339.868.682	-	-	3.062.014.862
Số dư cuối năm	**18.176.672.122**	**34.054.557.523**	**8.515.081.624**	**35.302.712.164**	**96.049.023.433**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu năm	-	**23.925.132.279**	**10.314.143.133**	**34.109.862.875**	**68.349.138.287**
Tại ngày cuối năm	**254.439.287.476**	**25.035.035.927**	**11.071.716.807**	**41.106.663.920**	**331.652.704.130**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 8.254.249.396 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 5.167.499.121 VND).

Như trình bày tại Thuyết minh số 26 và số 27, Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) đã thế chấp tài sản hình thành tại Dự án Sunshine Golden River bao gồm toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án Sunshine Golden River để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud "Unicloud" (công ty con của Công ty) đã thế chấp 04 xe ô tô con với tổng giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 4.507.756.468 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 5.188.671.556 VND) theo các Hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo cho các khoản nghĩa vụ đang tồn tại hoặc sẽ phát sinh trong tương lai của Unicloud tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 01/2024/12202941/HĐTD ngày 15 tháng 8 năm 2024.

16. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Chương trình phần mềm	Bản quyền	Quyền sở hữu công nghiệp	Tổng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	**29.928.707.272**	**-**	**-**	**29.928.707.272**
Tăng do hợp nhất kinh doanh	8.523.000.000	8.771.585.049	-	17.294.585.049
Tăng do mua sắm	156.400.000	-	-	156.400.000
Phân loại lại	146.644.444	-	117.800.000	264.444.444
Số dư cuối năm	**38.754.751.716**	**8.771.585.049**	**117.800.000**	**47.644.136.765**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	**16.084.411.679**	**-**	**-**	**16.084.411.679**
Tăng do hợp nhất kinh doanh	2.946.533.368	4.413.326.008	-	7.359.859.376
Khấu hao trong năm	7.621.677.689	-	8.691.864	7.630.369.553
Phân loại lại	44.762.918	-	9.949.726	54.712.644
Số dư cuối năm	**26.697.385.654**	**4.413.326.008**	**18.641.590**	**31.129.353.252**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	**13.844.295.593**	**-**	**-**	**13.844.295.593**
Tại ngày cuối năm	**12.057.366.062**	**4.358.259.041**	**99.158.410**	**16.514.783.513**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, nguyên giá của tài sản cố định vô hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 15.756.834.272 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1.526.834.272 VND).

17. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	**386.622.924.317**	**43.031.307.852**	**429.654.232.169**
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	116.141.653.096	-	116.141.653.096
Phân loại lại	(16.532.455.230)	(3.675.035.459)	(20.207.490.689)
Tăng khác	11.596.669.192	-	11.596.669.192
Số dư cuối năm	**497.828.791.375**	**39.356.272.393**	**537.185.063.768**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	**76.213.057.359**	**40.013.606.292**	**116.226.663.651**
Khấu hao trong năm	11.112.484.916	422.291.596	11.534.776.512
Phân loại lại	(1.722.146.180)	(1.339.868.682)	(3.062.014.862)
Số dư cuối năm	**85.603.396.095**	**39.096.029.206**	**124.699.425.301**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	**310.409.866.958**	**3.017.701.560**	**313.427.568.518**
Tại ngày cuối năm	**412.225.395.280**	**260.243.187**	**412.485.638.467**

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính 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.

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

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Nguyên giá	Hao mòn	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn	Giá trị còn lại
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Bất động sản đầu tư liên quan dự án Sunshine Sky City (i)	210.515.960.846	14.405.119.830	196.110.841.016	210.515.960.846	9.658.270.804	200.857.690.042
Bất động sản đầu tư liên quan dự án Sunshine Golden River (ii)	127.738.322.288	3.683.407.710	124.054.914.578	-	-	-
Bất động sản đầu tư liên quan dự án Sunshine Riverside (iii)	101.597.857.695	99.941.790.063	1.656.067.632	121.805.348.384	102.062.238.997	19.743.109.387
Bất động sản đầu tư liên quan sàn thương mại King Palace (iv)	97.332.922.939	6.669.107.698	90.663.815.241	97.332.922.939	4.506.153.850	92.826.769.089
	537.185.063.768	**124.699.425.301**	**412.485.638.467**	**429.654.232.169**	**116.226.663.651**	**313.427.568.518**

(i) Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) và Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud (công ty con của Công ty) đã thế chấp bất động sản đầu tư liên quan đến dự án Sunshine Sky City để bảo đảm cho các khoản cấp tín dụng của Công ty TNHH Dynamic Innovatio và bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long.

(ii) Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) đã thế chấp tài sản hình thành tại Dự án Sunshine Golden River bao gồm toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án Sunshine Golden River để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

(iii) Công ty đã thế chấp một phần sàn thương mại với diện tích 2.804,3 m^2 thuộc Dự án Sunshine Riverside (bao gồm các sàn thương mại TM-R1.01, TM-R2.02, TM-R2.03, TM-R2.04, MN-R1.01, MN-R1.02, MN-R1.03, MN-R1.04, MN-R1.05 và MN-R1.05A) để thế chấp cho khoản trái phiếu phát hành của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long.

(iv) Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud (công ty con của Công ty) đã thế chấp diện tích Mặt sàn Trung tâm Thương mại King Palace với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 90.663.815.241 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 92.826.769.089 VND) theo hợp đồng thế chấp tài sản số 004/23/HĐTC-QTS/0800-12558 ngày 17 tháng 01 năm 2023 để bảo đảm cho khoản tiền vay của Công ty TNHH Giải pháp Thiện Tài với Ngân hàng TMCP Kiên Long – Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 014/23/HĐTD/0800-12558 ngày 17 tháng 01 năm 2023, Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 012/23/HĐHM/0800-12558 ngày 17 tháng 01 năm 2023 và các hợp đồng sửa đổi bổ sung/phụ lục hợp đồng kèm theo.

18. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án Sunshine Sky City (i)	2.873.798.610.810	2.459.617.475.972
Dự án Sunshine Golden River	-	230.643.017.614
Dự án Sân golf Hòn Rơm	-	77.562.631.680
Dự án khác	495.126.578	-
	2.874.293.737.388	**2.767.823.125.266**

(i) Phản ánh giá trị chi phí đầu tư xây dựng phát sinh lũy kế của các tòa tháp từ S2 đến S9 thuộc dự án Sunshine Sky City. Như trình bày tại Thuyết minh số 26 và 27, Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) đã thế chấp tài sản hình thành trong tương lai, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm phát sinh tại Dự án Sunshine Sky City từ lô đất B1 để bảo đảm cho các khoản vay của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long và cho lô đất B4 để bảo đảm cho các khoản cấp tín dụng của Công ty TNHH Dynamic Innovation và bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

Trong năm, chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang như sau:

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Dự án Sunshine Sky City	44.018.445.275	44712112852
Dự án Sunshine Golden River	-	87.681.578.423
	44.018.445.275	**132.393.691.275**

19. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

a. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	Số cuối năm		Số đầu năm	
		VND		VND
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Đầu tư vào công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô	1.058.027.000.000	1.058.018.568.254	-	-
Công ty TNHH Phú Thịnh Land	600.000.000.000	600.026.600.154	-	-
	1.658.027.000.000	**1.658.045.168.408**	**-**	**-**

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
		VND		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG (i)	121.732.325.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE (ii)	21.610.800.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển S.I (iii)	63.000.000.000	(847.404.351)	-	-
Công ty Cổ phần Thiên Hải (iv)	-	-	255.000.000.000	(3.683.828.931)
	206.343.125.000	**(847.404.351)**	**255.000.000.000**	**(3.683.828.931)**

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) nắm giữ 1.870.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG, tương đương với tỷ lệ 2,2% vốn cổ phần.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) nắm giữ 500.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE, tương đương với tỷ lệ 5% vốn cổ phần.

(iii) Như trình bày tại Thuyết minh số 01, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 58% cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển S.I. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty nắm giữ 3.500.000 cổ phần còn lại của Công ty Cổ phần Phát triển S.I (tương đương 7% vốn cổ phần) và sử dụng 3.500.000 cổ phần còn lại này làm tài sản bảo đảm cho khoản trái phiếu phát hành của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-homes.

(iv) Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 728.573 cổ phần tại Công ty Cổ phần Thiên Hải (tương đương 7,29% vốn cổ phần) cho Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-homes

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

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
		VND		VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	322.755.871.463	322.755.871.463	111.591.329.438	111.591.329.438
Công ty Cổ phần Eurowindow	13.742.788.950	13.742.788.950	14.507.451.069	14.507.451.069
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	543.782.291	543.782.291	11.434.812.225	11.434.812.225
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	-	-	27.500.087.467	27.500.087.467
Các đối tượng khác	113.877.176.079	113.877.176.079	101.057.890.394	101.057.890.394
	450.919.618.783	**450.919.618.783**	**266.091.570.593**	**266.091.570.593**
Trong đó:				
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan chủ yếu (chi tiết tại Thuyết minh số 40)	327.231.388.232	327.231.388.232	137.594.372.274	137.594.372.274

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Sky City	5.363.530.162.879	998.240.703.037
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S - Homes (i)	242.633.020.947	258.835.596.567
Người mua trả tiền trước mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Golden River	43.352.304.461	1.347.158.833.347
Các đối tượng khác	28.106.342.253	6.200.531.754
	5.677.621.830.540	**2.610.435.664.705**
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan chủ yếu (chi tiết tại Thuyết minh số 40)	249.797.877.694	262.419.514.784

(i) Phản ánh khoản trả trước từ nhà thầu chính của dự án Khu vườn sinh thái Cẩm Đình - Hiệp Thuận theo Hợp đồng số 0510/HĐTC/SSH-PT ngày 05 tháng 10 năm 2020, dự án này do Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh làm chủ đầu tư và Công ty đóng vai trò nhà thầu phụ.

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản (i)	250.365.429.438	357.370.655.229
Lợi nhuận tối thiểu của hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả (ii)	297.236.780.825	121.466.989.043
Trích trước chi phí lãi vay	89.406.382.200	78.375.217.202
Trích trước tiền sử dụng đất phải nộp	-	31.589.600.000
Khác	10.630.136.326	8.643.416.830
	647.638.728.789	**597.445.878.304**
b. Dài hạn		
Phải trả lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)	23.438.307.041	-
Trích trước chi phí lãi vay	278.219.179	-
	23.716.526.220	**-**
Trong đó:		
Chi phí phải trả ngắn hạn các bên liên quan chủ yếu (chi tiết tại Thuyết minh số 40)	234.670.687.758	321.410.596.958

(i) Phản ánh các khoản trích trước chi phí giá vốn các căn hộ, diện tích thương mại đã bàn giao.

(ii) Phản ánh khoản lợi nhuận tối thiểu phải trả các bên tham gia góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của Dự án, được xác định theo tỷ suất cố định 8% - 14,55%/năm dựa trên giá trị vốn góp Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) đã nhận (xem Thuyết minh số 24 và số 35).

(iii) Phản ánh khoản tiền hợp tác kinh doanh phải trả Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Đảo Ngọc (xem Thuyết minh số 24).

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	2.521.705.917	354.550.772
Phí lưu ký, quản lý tài sản bảo đảm, đại diện người sở hữu trái phiếu	425.408.818	1.076.468.363
Doanh thu cho thuê mặt bằng	275.499.901	104.487.268
Khác	19.307.273	251.201.923
	3.241.921.909	**1.786.708.326**
b. Dài hạn		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	-	6.831.163.908
	-	**6.831.163.908**

24. PHẢI TRẢ KHÁC

		Số cuối năm	Số đầu năm
		VND	VND
a. Ngắn hạn			
Ông Dương Văn Phúc	(i)	265.000.000.000	265.000.000.000
Kinh phí bảo trì	(ii)	146.614.265.720	65.744.183.214
Nhận đặt cọc ngắn hạn		520.000.000	5.370.155.383
Phải trả lợi tức Hợp đồng hợp tác kinh doanh		-	43.479.452.054
Nhận góp vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh		-	750.000.000.000
Các khoản phải trả khác		23.853.430.925	27.463.999.499
		435.987.696.645	**1.157.057.790.150**
b. Dài hạn			
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh	(iii)	4.030.736.000.000	3.500.000.000.000
- Công ty TNHH Xây dựng Nhà Nhật Tân	(iii)	*1.000.000.000.000*	*1.000.000.000.000*
- Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Đảo Ngọc	(iv)	*685.036.000.000*	-
- Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Hoàn Mỹ	(iii)	*637.500.000.000*	*637.500.000.000*
- Công ty TNHH Angel Holding	(iii)	*637.500.000.000*	*637.500.000.000*
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh thương Mại Hoàng An	(iii)	*600.000.000.000*	*600.000.000.000*
- Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Tân Trường Giang	(iii)	*470.700.000.000*	*625.000.000.000*
Đặt cọc dịch vụ môi giới	(v)	842.000.000.000	-
Khác		912.878.637	150.000.000
		4.873.648.878.637	**3.500.150.000.000**

(i) Phản ánh khoản tiền còn phải trả ông Dương Văn Phúc theo hợp đồng số 02/2020/PT-S.I ngày 09 tháng 9 năm 2020 và Phụ lục số 07 ngày 06 tháng 01 năm 2022.

(ii) Phản ánh khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Riverside, Dự án Sunshine Sky City và Dự án Sunshine Golden River được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và khoản lãi tương ứng phát sinh từ việc gửi tiết kiệm khoản kinh phí bảo trì. Các khoản này sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà.

(iii) Phản ánh các khoản nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh từ các đối tác vào Dự án Sunshine Sky City (ngoại trừ tòa S1) và các dự án tiềm năng khác với tổng giá trị 3.345.700.000.000 đồng. Hợp đồng có thời hạn từ 02 - 03 năm kể từ ngày nhận đủ vốn góp. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các bên đã góp đủ vốn theo cam kết hợp đồng hợp tác đầu tư.

Trong đó, Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) là đơn vị chịu trách nhiệm đầu tư xây dựng, quản lý thi công và giám sát chất lượng dự án. Các bên thực hiện phân chia kết quả kinh doanh theo phương thức phân chia lợi nhuận trước thuế của dự án, tỷ lệ phân chia cho các đối tác tương ứng với tỷ lệ giá trị vốn góp hợp tác kinh doanh trên tổng vốn đầu tư của dự án và được Công ty TNHH Dynamic Innovation đảm bảo trong mọi trường hợp không thấp hơn giá trị vốn góp của các đối tác cộng với lợi ích tăng thêm từ 8% – 14.55%/năm tính trên giá trị vốn góp. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty TNHH Dynamic Innovation tạm trích lợi nhuận phải trả các đối tác theo tỷ lệ tối thiểu 8% - 14,55%/năm với tổng giá trị 397.655.682.192 VND và đã thanh toán 221.885.890.410 VND.

(iv) Phản ánh khoản tiền Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) đã nhận từ Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Đảo Ngọc theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1203/HDHT/SKY-DN ngày 12 tháng 3 năm 2024 và phụ lục số 01 ngày 25 tháng 11 năm 2024 có giá trị vốn góp là 776.107.000.000 VND. Các bên thực hiện phân chia kết quả kinh doanh theo phương thức phân chia lợi nhuận (sau thuế) của Dự án. Tỷ lệ phân chia cho bên góp vốn tương ứng với tỷ lệ Giá trị vốn góp/Tổng vốn hợp tác. Bên nhận góp vốn sẽ thực hiện hoàn trả giá trị vốn góp hoặc giá trị vốn góp còn lại cho bên góp vốn 36 tháng/lần kể từ ngày nhận được vốn hợp tác và bảo đảm rằng lợi ích phân chia cho bên góp vốn trong mọi trường hợp không thấp hơn 39% giá trị vốn góp của bên góp vốn và định kỳ 3 tháng/lần trích trước

từ Lợi ích phân chia tối thiểu theo tỷ lệ 2,5% tính trên giá trị vốn góp. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa tạm trích lợi nhuận phải trả đối tác theo tỷ lệ 13%/năm với tổng giá trị là 51.483.307.041 VND và đã thanh toán 28.000.000.000 VND.

(v) Phản ánh khoản tiền đặt cọc đã nhận từ Công ty TNHH MTV Dương Vân theo Hợp đồng dịch vụ tư vấn và môi giới Bất động sản số 0909/2024/HDTVMG-SKY-DV ngày 09 tháng 9 năm 2024 với số tiền là 842.000.000.000 VND có thời hạn 24 tháng để bảo đảm cho việc được độc quyền thực hiện các dịch vụ tại hợp đồng. Khoản tiền cọc sẽ được hoàn trả theo từng đợt dựa trên cơ sở các sản phẩm bất động sản có giao dịch thành công tương ứng với doanh số thu tiền bán căn hộ theo tỷ lệ 55%.

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Phản ánh số dư dự phòng bảo hành cho các thành phẩm bất động sản đã hoàn thành và bàn giao tại dự án Sunshine Riverside, Tòa tháp S1 thuộc Dự án Sunshine Sky City và dự án Sunshine Golden River trong thời hạn 05 năm kể từ ngày bàn giao cho khách hàng.

26. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số đầu năm		Trong năm			Số cuối năm	
	VND				VND	VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**1.962.400.014.071**	**1.962.400.014.071**	**18.185.000.000**	**253.154.790.370**	**1.962.989.911.163**	**270.749.893.278**	**270.749.893.278**
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) (i)	159.664.387.471	159.664.387.471	-	142.614.790.370	159.714.284.563	142.564.893.278	142.564.893.278
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Serena (ii)	-	-	-	110.000.000.000	-	110.000.000.000	110.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Đại Hưng Thịnh	-	-	16.685.000.000	-	-	16.685.000.000	16.685.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng V-pro	-	-	1.500.000.000	-	-	1.500.000.000	1.500.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt	1.133.900.000.000	1.133.900.000.000	-	-	1.133.900.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	1.447.026.600	1.447.026.600	-	-	1.447.026.600	-	-
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hồ Gươm - Phòng giao dịch Thủ đô	666.188.600.000	666.188.600.000	-	-	666.188.600.000	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng Apac	1.200.000.000	1.200.000.000	-	-	1.200.000.000	-	-
Vay cá nhân	-	-	-	540.000.000	540.000.000	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả (Xem thêm tại Thuyết minh số 27)	**510.390.805.001**	**510.390.805.001**	**-**	**466.594.360.880**	**510.390.805.001**	**466.594.360.880**	**466.594.360.880**
	2.472.790.819.072	**2.472.790.819.072**	**18.185.000.000**	**719.749.151.250**	**2.473.380.716.164**	**737.344.254.158**	**737.344.254.158**

(i) Phản ánh khoản vay với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng ("VPBank") theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2019/HĐHM/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 5 năm 2019 và phụ lục hợp đồng kèm theo với hạn mức vay là 1.500.000.000.000 VND, kỳ hạn cho vay của các khoản vay từng lần không quá 24 tháng và kỳ trả nợ cuối cùng của từng khế ước không vượt quá 60 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Khoản vay nhằm mục đích tài trợ chi phí thực hiện dự án Sunshine Sky City. Khoản vay chịu lãi suất từ 10%/năm đến 13,5%/năm được thỏa thuận theo cung cầu vốn thị trường, nhu cầu vay vốn và mức độ tín nhiệm của Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) và được quy định cụ thể trong các khế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation và VPBank.

Theo hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2019/HĐTC-TSHTTL/VPB-DIC ngày 18 tháng 6 năm 2019 và phụ lục hợp đồng số 03/PLHĐ ngày 18 tháng 3 năm 2022, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/2019/HĐTC-QSĐ/VPB-Dynamic ngày 02 tháng 5 năm 2019 và hợp đồng sửa đổi và phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 16 tháng 02 năm 2022; tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản vay được bảo đảm bằng:

a. Quyền sử dụng đất lô B4 thuộc dự án Khu nhà ở Phường Tân Phú tại phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh (dự án Sunshine Sky City) theo 03 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CI 831608, CI 831607 và CI 831606, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09 tháng 8 năm 2018 thuộc sở hữu của Công ty TNHH Dynamic Innovation với tổng diện tích 10.254,6 m2 (như trình bày tại Thuyết minh số 17);

b. Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai trên lô đất B4 thuộc dự án Sunshine Sky City thuộc sở hữu của Công ty TNHH Dynamic Innovation (như trình bày tại Thuyết minh số 17).

(ii) Phản ánh khoản vay với Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Serena theo Hợp đồng vay tiền số 2706/2024/HĐCV/SERENA-DNM ngày 27 tháng 6 năm 2024 với thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay trong hạn là 10%/năm. Bên vay được tự do sử dụng khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đáo hạn.

27. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số đầu năm		Trong năm			Số cuối năm	
	VND				VND	VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	**733.036.346.321**	**733.036.346.321**	**79.935.100.000**	**373.164.000.000**	**510.390.805.001**	**675.744.641.320**	**675.744.641.320**
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) (i)	271.960.444.121	271.960.444.121	-	273.164.000.000	271.960.444.121	273.164.000.000	273.164.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hồ Gươm - Phòng Giao dịch Thủ đô (HDBank) (ii)	461.075.902.200	461.075.902.200	-	-	238.430.360.880	222.645.541.320	222.645.541.320
Công ty TNHH Bất động sản Square Land (iii)	-	-	-	100.000.000.000	-	100.000.000.000	100.000.000.000
Ông Đỗ Văn Trường	-	-	54.355.000.000	-	-	54.355.000.000	54.355.000.000
Ông Đỗ Anh Tuấn	-	-	23.520.100.000	-	-	23.520.100.000	23.520.100.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Công trình Việt	-	-	2.060.000.000	-	-	2.060.000.000	2.060.000.000
	733.036.346.321	**733.036.346.321**	**79.935.100.000**	**373.164.000.000**	**510.390.805.001**	**675.744.641.320**	**675.744.641.320**
Trong đó:							
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	*510.390.805.001*	*510.390.805.001*				*466.594.360.880*	*466.594.360.880*
- Vay dài hạn phải trả sau 12 tháng	*222.645.541.320*	*222.645.541.320*				*209.150.280.440*	*209.150.280.440*

(i) Phản ánh khoản vay tại VPBank nhằm mục đích tài trợ chi phí thực hiện dự án Sunshine Sky City với hạn mức vay là 1.500.000.000.000 VND đối với mỗi hợp đồng vay. Thông tin chi tiết các khoản vay như sau:

a. Đối với Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2019/HĐHM/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 5 năm 2019 và phụ lục hợp đồng kèm theo, kỳ hạn cho vay của các khoản vay từng lần thuộc hạn mức không quá 24 tháng và kỳ trả nợ cuối cùng của từng khế ước không vượt quá 60 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất từ 10,4%/năm đến 13,5%/năm được thỏa thuận theo cung cầu vốn thị trường, nhu cầu vay vốn và mức độ tín nhiệm của Công ty và được quy định cụ thể trong (các) khế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation và VPBank.

b. Đối với Hợp đồng cho vay số 01/2019/HĐCV/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 5 năm 2019 và phụ lục hợp đồng kèm theo, thời hạn cho vay 60 tháng, tính từ ngày tiếp theo của ngày VPBank giải ngân vốn vay đầu tiên cho Công ty. Khoản vay chịu lãi suất được thỏa thuận theo cung cầu vốn thị trường, nhu cầu vay vốn và mức độ tín nhiệm của Công ty và được quy định cụ thể trong các khế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation và VPBank.

Khoản vay được bảo đảm bằng tài sản theo hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2019/HĐTC-TSHTTL/VPB-DIC ngày 18 tháng 6 năm 2019 và phụ lục hợp đồng số 03/PLHĐ ngày 18 tháng 3 năm 2022, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/2019/HĐTC-QSĐ/VPB-Dynamic ngày 02 tháng 5 năm 2019 và hợp đồng sửa đổi và phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 16 tháng 02 năm 2022 (xem thuyết minh số 26).

(ii) Phản ánh khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank) - Chi nhánh Hồ Gươm - Phòng Giao dịch Thủ đô theo Hợp đồng tín dụng số 20280/22MB/HĐTD ngày 16 tháng 8 năm 2022 với hạn mức vay là 1.350.000.000.000 VND. Thời hạn vay quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ. Khoản vay được sử dụng mục đích thanh toán chi phí để thực hiện dự án đầu tư Dự án nhà ở cao tầng - chung cư cao tầng kết hợp với dịch vụ, thương mại ký hiệu CT02A (KĐT Nam Thăng Long) tại phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội (tên thương mại Dự án Sunshine Golden River). Thời gian ân hạn gốc vay là 36 tháng kể từ ngày tiếp theo sau ngày giải ngân vốn vay lần đầu. Lãi suất được quy định trong từng khế ước nhận nợ. Tài sản bảo đảm cho khoản vay bao gồm:

a. Toàn bộ các tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại dự án Nhà ở cao tầng- chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ, thương mại ký hiệu CT02A (khu Đô thị Nam Thăng Long) tại Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội (tên thương mại Sunshine Golden River).
b. Toàn bộ 20.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa.
c. 10.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine.
d. Toàn bộ số dư và quyền tài sản phát sinh từ tài khoản chuyển thu quản lý nguồn thu từ người mua góp vốn huy động vốn khác từ Dự án Nhà ở cao tầng - Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ, thương mại ký hiệu CT02A (khu Đô thị Nam Thăng Long) tại Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội (tên thương mại Sunshine Golden River).
e. Toàn bộ các tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích khác phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án Bất động sản số CT02A/HĐCNDA-SKY-CWLD ngày 09 tháng 04 năm 2022 giữa Công ty TNHH Phát triển Đô thị Nam Thăng Long và Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa.
f. Toàn bộ các tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích khác phát sinh từ Hợp đồng Tư vấn dịch vụ và môi giới Bất động sản số 0605/HDDVTV/SSSKYVILLA-EC ngày 06 tháng 05 năm 2019 giữa Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C và Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa.
g. Toàn bộ các tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích khác phát sinh từ toàn bộ Hợp đồng dịch vụ và bảo đảm mua bán căn hộ tại dự án Sunshine Golden River được ký kết giữa Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C và các khách hàng.

(iii) Phản ánh khoản vay với Công ty TNHH Bất động sản Square Land theo Hợp đồng cho vay tiền số 01/HĐVT/SQL-DIC ngày 18 tháng 7 năm 2024 với thời hạn vay 24 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay trong năm là 12%/năm. Bên vay được tự do sử dụng khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đáo hạn.

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trong vòng một năm	466.594.360.880	510.390.805.001
Trong năm thứ hai	198.061.540.000	193.430.360.880
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	11.088.740.440	29.215.180.440
	675.744.641.320	**733.036.346.321**
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	466.594.360.880	510.390.805.001
Số phải trả sau 12 tháng	**209.150.280.440**	**222.645.541.320**

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023					
Số dư đầu năm trước	**3.000.000.000.000**	**(215.519.114.523)**	**1.129.247.836.165**	**2.848.631.592.397**	**6.762.360.314.039**
Lợi nhuận trong năm	-	-	138.888.465.897	65.268.097.305	204.156.563.202
Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung	-	(75.865.655.163)	-	388.463.642.713	312.597.987.550
Số dư cuối năm trước	**3.000.000.000.000**	**(291.384.769.686)**	**1.268.136.302.062**	**3.302.363.332.415**	**7.279.114.864.791**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024					
Số dư đầu năm nay	**3.000.000.000.000**	**(291.384.769.686)**	**1.268.136.302.062**	**3.302.363.332.415**	**7.279.114.864.791**
Lợi nhuận trong năm	-	-	679.170.213.386	94.678.474.525	773.848.687.911
Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung (i)	-	1.523.690.901	-	42.838.642.004	44.362.332.905
Thoái vốn công ty con	-	267.478.677.736	-	(170.721.028.208)	96.757.649.528
Tăng giá trị đầu tư vào công ty con sau ngày hợp nhất kinh doanh (ii)	-	-	85.085.678.585	(1.398.885.678.585)	(1.313.800.000.000)
Điều chỉnh khác	-	-	(1.040.000.000)	-	(1.040.000.000)
Số dư cuối năm nay	**3.000.000.000.000**	**(22.382.401.049)**	**2.031.352.194.033**	**1.870.273.742.151**	**6.879.243.535.135**

(i) Phản ánh các khoản điều chỉnh hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung Công ty Cổ phần Quản lí & Vận hành S-Service, Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart, Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear, Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng - công ty con của Công ty. Trong đó, quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu được điều chỉnh cho khoản chênh lệch giữa giá gốc khoản đầu tư của Công ty vào các công ty này và giá trị tài sản thuần của các công ty con này tại ngày hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung như trình bày tại Thuyết minh số 04, không bao gồm các khoản lợi nhuận chưa thực hiện.

(ii) Phản ánh các khoản điều chỉnh hợp nhất kinh doanh do trong năm Công ty đã góp vốn bổ sung vào Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) như trình bày tại Thuyết minh số 01.

Vốn điều lệ và vốn đầu tư

Theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi lần thứ 13 ngày 26 tháng 3 năm 2025, vốn đầu tư và vốn điều lệ của Công ty là 3.000.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 3.000.000.000.000 VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Vốn đã góp			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	%	VND	%
Ông Đỗ Anh Tuấn	1.627.218.600.000	54,24%	1.627.218.600.000	54,24%
Bà Đỗ Thị Định	127.218.600.000	4,24%	127.218.600.000	4,24%
Các cổ đông khác	1.245.562.800.000	41,52%	1.245.562.800.000	41,52%
	3.000.000.000.000	**100%**	**3.000.000.000.000**	**100%**

Cổ phiếu	**Số cuối năm**	**Số đầu năm**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**300.000.000**	**300.000.000**
Cổ phiếu phổ thông	*300.000.000*	*300.000.000*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	300.000.000	300.000.000
Cổ phiếu phổ thông	*300.000.000*	*300.000.000*

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

29. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tài sản thuê ngoài

Các khoản thanh toán thuê hoạt động chủ yếu bao gồm:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn:		
Từ 1 năm trở xuống	25.774.646.360	720.125.090
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	40.738.413.665	2.880.500.360
Trên 5 năm	75.321.586.613	26.703.816.694
	141.834.646.638	**30.304.442.144**

Các khoản thanh toán thuê hoạt động bao gồm:

- Khoản tiền Công ty thuê 8.262,2 m^2 tại lô đất CT03A-CT, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Hà Nội theo Hợp đồng thuê đất số 228/HĐTĐ-STNMT-PC ngày 10 tháng 5 năm 2016 giữa Công ty và Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội. Thời hạn thuê từ ngày 11 tháng 3 năm 2016 đến ngày 20 tháng 01 năm 2066. Đơn giá tính tiền thuê đất được xác định bởi Cục Thuế thành phố Hà Nội theo thời giá. Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê đất đang được ước tính theo giá tiền thuê đất năm 2024 là 1.789.402.760 VND/năm.

- Khoản tiền Công ty TNHH Dynamic Innovation thuê văn phòng tại lô số S1.A2.01.02 tại tầng 01 và lô số S1.A2.2.5.01, S1.A2.2.5.02 tại tầng 2.5, Số 23 Phú Thuận, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh cho diện tích 539 m^2 với giá thuê 394.500 VND/m^2/tháng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng), thời hạn thuê là 5 năm từ ngày 01 tháng 7 năm 2022 đến ngày 30 tháng 6 năm 2027.

- Khoản tiền Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud thuê 500 m^2 tại Tầng 10, Tòa nhà Sunshine Center, số 16, Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội theo Hợp đồng số 3011/2024/HĐTMB/VCL-UNI ngày 30 tháng 21 năm 2024 giữa Công ty và Công ty TNHH Du lịch Vietcolor. Thời gian thuê từ ngày 01 tháng 12 năm 2024 tới ngày 30 tháng 11 năm 2027. Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê đang được tính theo giá tiền thuê theo hợp đồng là 440.000 VNĐ/m^2/tháng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

- Khoản tiền Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud thuê 2.244 m^2 Nhà xưởng Block 5 tại Lô I-3B-1, Đường N6, Khu Công nghệ cao, Phường Tân Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng số 24/HĐ-SHTPCo-SunshineTech ngày 14 tháng 08 năm 2020 và các phụ lục hợp đồng đính kèm giữa Công ty và Công ty TNHH MTV Phát triển Khu Công Nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh. Thời gian thuê từ ngày 14 tháng 08 năm 2020 đến ngày 14 tháng 02 năm 2026. Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê đang được tính theo giá tiền thuê bao gồm thuế GTGT theo hợp đồng là 5,5 USD/ m^2/tháng, tương đương 135.025 VND/m^2/tháng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) theo tỷ giá hối đoái tại thời điểm ký kết phụ lục hợp đồng gần nhất là Phụ lục hợp đồng số 06 (đính kèm Hợp đồng số 24/HĐ-SHTPCo-SunshineTech ngày 14 tháng 08 năm 2020).

- Khoản tiền Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind thuê các văn phòng có diện tích 152 m^2, 633 m^2 và 88 m^2 lần lượt tại Tầng 1, Tầng 2 và Tầng 6 Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội theo các hợp đồng thuê Văn phòng số 3011_01/2024/HĐTMB/VCL-SMARTMIND, số 3011_02/2024/HĐTMB/VCL-SMARTMIND và số 3011_03/2024/HĐTMB/VCL-SMARTMIND ngày 01 tháng 12 năm 2024 với Công ty TNHH Du lịch Vietcolor. Thời hạn thuê từ ngày 01 tháng 12 năm 2024 đến ngày 30 tháng 11 năm 2027. Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê Văn phòng đang được ước tính lần lượt là 882.816.000 VND/năm, 3.342.240.000 VND/năm và 464.640.000 VND/năm (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được tổ chức theo các đơn vị kinh doanh dựa trên các sản phẩm dịch vụ như sau:

- Hoạt động đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
- Môi giới và kinh doanh chứng khoán
- Hoạt động thầu phụ
- Các hoạt động kinh doanh khác

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Môi giới và kinh doanh chứng khoán	Hoạt động thầu phụ	Các hoạt động kinh doanh khác	Tổng
Tài sản					
Tài sản bộ phận	8.685.627.827.240	1.681.272.541.651	97.148.921.167	266.246.683.833	10.730.295.973.891
Tài sản không phân bổ					9.828.040.826.544
Tổng cộng tài sản	**8.685.627.827.240**	**1.681.272.541.651**	**97.148.921.167**	**266.246.683.833**	**20.558.336.800.435**
Nợ phải trả					
Nợ phải trả bộ phận	7.062.688.911.792	1.232.737.485	242.633.020.947	60.966.474.257	7.367.521.144.481
Nợ phải trả không phân bổ					6.311.572.120.819
Tổng cộng nợ phải trả	**7.062.688.911.792**	**1.232.737.485**	**242.633.020.947**	**60.966.474.257**	**13.679.093.265.300**

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Môi giới và kinh doanh chứng khoán	Hoạt động thầu phụ	Các hoạt động kinh doanh khác	Tổng
Tài sản					
Tài sản bộ phận	9.129.386.434.148	1.433.200.237.389	301.510.112.974	224.110.700.040	11.088.207.484.551
Tài sản không phân bổ					7.157.577.538.851
Tổng cộng tài sản	**9.129.386.434.148**	**1.433.200.237.389**	**301.510.112.974**	**224.110.700.040**	**18.245.785.023.402**
Nợ phải trả					
Nợ phải trả bộ phận	3.019.040.535.359	3.064.640.414	258.835.596.567	50.290.901.401	3.331.231.673.741
Nợ phải trả không phân bổ					7.635.438.484.870
Tổng cộng nợ phải trả	**3.019.040.535.359**	**3.064.640.414**	**258.835.596.567**	**50.290.901.401**	**10.966.670.158.611**

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh BĐS	Môi giới và kinh doanh hoạt động chứng khoán	Hoạt động thầu phụ	Các hoạt động kinh doanh khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	2.234.466.830.343	53.933.772.695	14.729.614.200	166.338.342.633	2.469.468.559.871
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	(1.036.900.667.698)	(15.943.545.954)	(11.783.691.360)	(170.028.996.714)	(1.234.656.901.726)
Chi phí hoạt động bộ phận	(317.056.723.217)	(7.652.861.528)	-	-	(324.709.584.745)
Lợi nhuận kinh doanh theo bộ phận	**880.509.439.428**	**30.337.365.213**	**2.945.922.840**	**(3.690.654.081)**	**910.102.073.400**
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	-	698.336.724.379
Phần lãi trong công ty liên kết	-	-	-	-	18.168.408
Chi phí tài chính	-	-	-	-	(634.776.204.860)
Lãi khác	-	-	-	-	727.803.300
Lợi nhuận trước thuế					**974.408.564.627**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(200.559.876.716)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					**773.848.687.911**

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh BĐS	Môi giới và kinh doanh hoạt động chứng khoán	Hoạt động thầu phụ	Các hoạt động kinh doanh khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	359.598.018.597	81.957.304.788	50.704.699.756	62.358.848.027	554.618.871.168
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	(157.687.743.865)	(8.801.638.256)	(45.548.940.139)	(47.821.066.432)	(259.859.388.692)
Chi phí hoạt động bộ phận	(159.380.441.602)	(36.324.981.657)	-	-	(195.705.423.259)
Lợi nhuận kinh doanh theo bộ phận	**42.529.833.130**	**36.830.684.875**	**5.155.759.617**	**14.537.781.595**	**99.054.059.217**
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	-	595.485.016.000
Chi phí tài chính	-	-	-	-	(433.665.051.247)
Lỗ khác	-	-	-	-	(1.712.649.941)
Lợi nhuận trước thuế					**259.161.374.029**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(55.004.810.827)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					**204.156.563.202**

31. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư	2.234.466.830.343	350.386.669.577
Doanh thu kinh doanh hàng hóa	76.384.152.171	205.928.673
Doanh thu hoạt động kinh doanh và dịch vụ chứng khoán	53.933.772.695	81.957.304.788
Doanh thu hoạt động khác	104.896.005.109	122.068.968.130
	2.469.680.760.318	**554.618.871.168**
Trong đó		
Doanh thu với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	126.116.926.869	133.336.153.047
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	212.200.447	-
	212.200.447	**-**

32. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư	1.036.900.667.698	177.643.848.661
Giá vốn kinh doanh hàng hóa	78.472.917.545	6.610.488.077
Giá vốn hoạt động kinh doanh và dịch vụ chứng khoán	15.943.545.954	8.801.638.256
Giá vốn khác	103.339.770.529	66.803.413.698
	1.234.656.901.726	**259.859.388.692**

33. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí phát triển bất động sản	36.396.794.680	45.939.078.518
Chi phí dịch vụ mua ngoài	233.229.431.354	198.497.880.939
Chi phí khấu hao	40.101.253.863	1.778.097.316
Chi phí nhân công	124.993.597.364	90.061.601.777
(Hoàn nhập)/Trích lập chi phí dự phòng	(1.387.261.328)	1.945.232.248
Chi phí khác	21.771.370.774	22.244.867.444
	455.105.186.707	**360.466.758.242**

34. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, cho vay	453.458.835.954	423.227.741.882
Cổ tức, tiền lãi được nhận từ chứng khoán kinh doanh, trái phiếu	170.928.952.781	56.227.276.425
Lãi trả chậm từ các công ty nhận nợ thay các khách hàng mua căn hộ	45.333.334.032	-
Lãi từ bán chứng khoán kinh doanh	28.331.611.646	110.880.176.093
Doanh thu hoạt động tài chính khác	283.989.966	5.149.821.600
	698.336.724.379	**595.485.016.000**
Trong đó		
Doanh thu tài chính với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	194.857.718.474	10.372.916.431

35. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận tối thiểu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả đối tác	480.830.208.411	379.765.068.494
Chi phí lãi vay	142.629.019.126	55.330.413.900
Phí cam kết sử dụng vốn	13.099.134.135	-
(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	(2.836.424.580)	(1.799.305.149)
Chi phí tài chính khác	1.054.267.768	368.874.002
	634.776.204.860	**433.665.051.247**

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí bán hàng		
- Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	139.036.912.905	19.720.114.417
- Chi phí quảng cáo	6.458.283.762	15.055.896.000
- Chi phí nhân viên kinh doanh	3.682.175.208	1.612.939.644
- Chi phí khác	9.022.118.347	1.789.623.903
	158.199.490.222	**38.178.573.964**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí nhân viên	93.655.841.239	87.401.805.101
- Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	13.260.129.727	18.178.902.734
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	44.709.091.243	30.729.158.088
- (Hoàn nhập)/trích lập dự phòng phải thu khó đòi	(3.101.920.156)	3.873.799.015
- Chi phí khác	17.986.952.470	17.343.184.357
	166.510.094.523	**157.526.849.295**

37. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành	200.559.876.716	55.004.810.827
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**200.559.876.716**	**55.004.810.827**

Đối với hoạt động sản xuất phần mềm và các thiết bị ứng dụng công nghệ cao, Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud (công ty con của Công ty) được miễn thuế bốn (04) năm kể từ năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế từ hoạt động được hưởng ưu đãi và giảm 50% số thuế phải nộp trong chín (09) năm tiếp theo. Năm 2024 là năm thứ tư đối với Chi nhánh Hồ Chí Minh được miễn thuế theo ưu đãi đối với dự án đầu tư thuộc một số lĩnh vực nhất định theo Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014.

38. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	679.170.213.386	138.888.465.897
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông Công ty mẹ	679.170.213.386	138.888.465.897
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	300.000.000	300.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**2.264**	**463**

39. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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

Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng dự án Sunshine Sky City tại phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh với tổng số tiền cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 khoảng 1.243 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: khoảng 2.413 tỷ VND).

Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) đã ký kết các hợp đồng tổng thầu thiết kế, tư vấn và thi công xây dựng công trình cho Dự án Sunshine Golden River với Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C với tổng số tiền cam kết còn lại theo hợp đồng và các phụ lục kèm theo tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là khoảng 185,4 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 274,1 tỷ VND).

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ Phần Bất động sản Fulland	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt (Không còn là bên liên quan kể từ ngày 12 tháng 12 năm 2024)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần KS Group	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển Tập Đoàn Sunshine	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần S-Decoro	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Design	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Thiên Hải	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Thương Mại S-Mart Sài Gòn	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Quản lí & Vận hành S-Service	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô	Công ty liên kết
Công ty TNHH Phú Thịnh Land	Công ty liên kết
Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Đỗ Văn Trường	Thành viên Hội đồng Quản trị
Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung	Bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt

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

	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Năm nay VND	Năm trước VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ		**126.116.926.869**	**133.336.153.047**
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	38.479.577.786	6.460.389.932
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Doanh thu chi phí xây dựng, bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	20.900.457.378	27.543.845.126
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Doanh thu chi phí xây dựng	14.859.772.394	18.077.282.668
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	8.787.684.000	12.314.352.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	8.260.539.208	2.571.766.969
Công ty Cổ phần KS Group	Doanh thu các nghiệp vụ khác của chứng khoán kinh doanh	7.165.231.970	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	6.505.824.000	9.312.332.000
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu và dịch vụ khác	6.388.520.306	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	2.444.000.000	3.300.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	2.293.809.000	9.028.269.303
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	2.230.974.000	3.482.810.000
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	2.187.315.558	831.840.000
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	1.581.946.784	-
Công ty Cổ phần KS Group	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	1.577.076.983	-
Công ty Cổ phần Sunshine Design	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	655.305.457	-
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	455.618.177	745.890.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	439.081.872	18.053.600.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	334.248.000	-
Công ty Cổ phần S-Decoro	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	217.143.272	-
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Sunshine Business	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	193.004.724	
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	159.796.000	2.469.381.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	-	10.870.488.889
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	-	3.742.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	-	2.124.213.333
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	-	1.411.662.222
Công ty Cổ phần KS Group	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	-	613.870.672
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu dịch cho thuê sàn thương mại	-	382.158.933

	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu hoạt động tài chính		**194.857.718.474**	**10.372.916.431**
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Lãi cho vay, trái phiếu	109.081.792.159	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Xuân Đỉnh	Lãi đầu tư trái phiếu	51.843.098.544	10.372.916.431
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Lãi cho vay, trái phiếu	15.333.415.289	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Lãi trái phiếu	11.595.355.881	-
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Lãi đầu tư trái phiếu	6.119.593.878	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi tiền gửi	693.339.410	-
Công ty Cổ phần KS Group	Lãi chậm trả khoản nhận nợ	191.123.313	-
Mua hàng hóa, dịch vụ		**853.468.593.080**	**540.277.962.588**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thi công xây dựng dự án, môi giới bất động sản, chi phí khác	849.347.085.043	515.735.283.441
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chi phí thi công xây dựng	2.144.587.403	510.541.931
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Chi phí thuê sàn thương mại	795.156.000	-
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí thi công xây dựng, bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	707.251.570	3.398.070.453
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Mua hàng hóa, dịch vụ	216.000.000	3.009.960.000
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Chi phí thuê xe ô tô	130.000.000	-
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí thi công xây dựng	128.513.064	-
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Mua hàng hóa dịch vụ	-	10.268.715.770
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí quản lý, vận hành toà nhà, cho thuê và dịch vụ quản lý toà nhà	-	6.093.392.064
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn, văn phòng phẩm và chi phí voucher thưởng	-	1.261.998.929
Bán tài sản tài chính		**360.883.763.852**	**4.230.109.370.345**
Công ty Cổ phần KS Group	Bán trái phiếu chưa niêm yết	3,60884E+11	3.956.662.550.345
Công ty Cổ phần KS Group	Bán cổ phiếu chưa niêm yết	-	273.446.820.000

		Năm nay VND	Năm trước VND
Mua tài sản tài chính		**406.095.191.810**	**4.102.864.007.577**
Công ty Cổ phần KS Group	Mua trái phiếu chưa niêm yết	406.095.191.810	4.102.864.007.577
Thu chi hộ		**7.888.273.842**	**-**
Công ty Cổ phần KS Group	Thu chi hộ	7.888.273.842	-
Chi phí tài chính		**150.200.000**	**-**
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Phí phát hành bảo lãnh thuế	150.200.000	-
Chi phí khác		**543.194.102**	**-**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Khấu trừ tiền điện, nước	543.194.102	-
Góp vốn trong năm		**1.658.027.000.000**	**-**
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô	Chuyển tiền góp vốn	1.058.027.000.000	-
Công ty TNHH Phú Thịnh Land	Chuyển tiền góp vốn	600.000.000.000	-
Cho vay		**306.690.000.000**	**-**
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Cho vay	179.590.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Cho vay	127.100.000.000	-
Tiền thu hồi cho vay		**2.900.000.000**	**-**
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Thu hồi cho vay	2.900.000.000	-
Nhận chuyển nhượng cổ phần		**68.100.000.000**	**-**
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung	Nhận chuyển nhượng cổ phần	47.700.000.000	-
Ông Đỗ Văn Trường	Nhận chuyển nhượng cổ phần	20.400.000.000	-
Vay trong năm		**-**	**88.397.715.617**
Công ty Cổ phần KS Group	Các khoản đi vay		88.397.715.617
Trả nợ gốc vay		**-**	**88.397.715.617**
Công ty Cổ phần KS Group	Trả nợ gốc vay	-	88.397.715.617

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

	Nội dung số dư	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		**44.736.740.525**	**108.615.481.551**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải thu cung cấp dịch vụ	24.861.409.052	33.577.270.957
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Phải thu cung cấp dịch vụ	9.708.540.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phải thu cung cấp dịch vụ	2.704.218.018	2.697.499.222
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu cung cấp dịch vụ	1.223.914.955	3.351.862.813
Công ty Cổ phần Sunshine Design	Phải thu cung cấp dịch vụ	1.182.234.600	-
Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Thương Mại S-Mart Sài Gòn	Phải thu cung cấp dịch vụ	1.072.462.700	1.072.462.700
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Phải thu cung cấp dịch vụ	1.011.218.720	-
Công ty Cổ Phần Sunshine AM	Phải thu cung cấp dịch vụ	993.796.351	-
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản bảo đảm	606.923.956	554.000.524
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business	Phải thu cung cấp dịch vụ	460.324.334	-
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu cung cấp dịch vụ	397.167.062	273.976.900
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải thu cung cấp dịch vụ	240.320.326	-
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Phải thu cung cấp dịch vụ	176.000.000	-
Ông Lê Hoàng Nam	Phải thu chuyển nhượng căn hộ	98.210.451	193.262.700
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Phải thu cung cấp dịch vụ	Không còn là bên liên quan	1.452.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải thu chi phí xây dựng	-	25.653.509.639
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Xuân Đỉnh	Phải thu cung cấp dịch vụ	-	17.808.600.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Xuân La	Phải thu cung cấp dịch vụ	-	10.981.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Phải thu cung cấp dịch vụ	-	3.742.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải thu cung cấp dịch vụ	-	3.603.427.400
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Phải thu cung cấp dịch vụ	-	3.077.070.400
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải thu cung cấp dịch vụ	-	420.854.000
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Phải thu cung cấp dịch vụ	-	78.364.596
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Phải thu cung cấp dịch vụ	-	41.250.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu cung cấp dịch vụ	-	19.041.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business	Phải thu dịch vụ liên quan tới trái phiếu	-	17.339.800
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo	-	88.900

	Nội dung số dư	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền và các khoản tương đương tiền		**316.857.370.159**	**84.446.665.125**
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tiền gửi không kỳ hạn	311.857.370.159	67.946.665.125
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tương đương tiền	5.000.000.000	16.500.000.000
Chứng khoán kinh doanh		**1.209.493.923.810**	**778.942.285.206**
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Trái phiếu	305.054.445.000	182.776.745.206
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Cổ phiếu	238.835.300.000	194.635.300.000
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Trái phiếu	181.603.300.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Cổ phiếu	164.103.940.000	164.103.940.000
Công ty Cổ Phần Sunshine AM	Trái phiếu	150.034.067.810	107.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Trái phiếu	70.000.000.000	70.426.300.000
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Trái phiếu	60.000.000.000	60.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Trái phiếu	39.862.871.000	-
Đầu tư tư nắm giữa đến ngày đáo hạn ngắn hạn		**446.755.616.511**	**4.200.000.000**
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Trái phiếu	333.450.231.798	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Trái phiếu	107.528.824.392	-
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Trái phiếu	3.625.023.729	
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tiền gửi có kỳ hạn	2.151.536.592	4.200.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		**506.458.982.193**	**707.335.733.431**
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Trái phiếu	277.047.012.703	378.336.995.349
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Trái phiếu	225.907.501.820	
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Trái phiếu	2.895.895.983	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Trái phiếu	608.571.687	328.998.738.082
Phải thu về cho vay		**781.690.000.000**	**-**
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Phải thu về cho vay ngắn hạn	597.360.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Phải thu về cho vay ngắn hạn	161.970.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Phải thu về cho vay dài hạn	19.300.000.000	
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phải thu về cho vay ngắn hạn	3.060.000.000	-

	Nội dung số dư	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn		**2.312.542.953.029**	**1.929.345.515.453**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trả trước tiền thi công xây dựng	2.312.542.953.029	1.929.345.515.453
Phải thu ngắn hạn khác		**186.253.353.480**	**299.206.239.135**
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Phải thu lãi cho vay, trái phiếu	84.752.600.253	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu phần tiền khách hàng thanh toán mua bất động sản	34.687.232.990	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Xuân Đỉnh	Phải thu lãi trái phiếu	37.363.720.628	31.865.772.780
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Phải thu lãi cho vay, trái phiếu	16.562.119.563	-
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu tiền khách hàng ứng trước mua căn hộ	8.782.000.000	28.138.415.426
Công ty Cổ phần Thiên Hải	Phải thu khác về dự án	1.107.922.487	1.107.922.487
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu lãi trái phiếu	1.663.594.213	9.194.873.972
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phải thu lãi cho vay, trái phiếu	968.745.206	3.603.316.316
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu về cung cấp dịch vụ	358.623.619	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi hợp đồng tiền gửi ngắn hạn	6.794.521	160.380.001
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu về bù trừ công nợ liên quan tiền bán trái phiếu	-	218.218.000.000
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Phải thu từ thu hộ	-	6.917.558.153
Người mua trả tiền trước		**249.797.877.694**	**262.419.514.784**
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S - Homes	Trả trước hợp đồng xây dựng (dịch vụ thầu phụ)	242.633.020.947	258.835.596.567
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Trả trước hợp đồng cung cấp vật tư	7.164.856.747	1.568.397.810
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Trả trước hợp đồng cung cấp dịch vụ	-	2.015.520.407
Chi phí phải trả ngắn hạn		**234.670.687.758**	**321.410.596.958**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trích trước chi phí thi công xây dựng dự án	234.666.977.862	320.085.086.027
Công ty Cổ phần KSGroup	Lãi vay phải trả	3.709.896	988.116.931
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Chi phí phải trả dịch vụ thẻ mầm non (Voucher tặng khách hàng)	-	337.394.000

	Nội dung số dư	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND	VND
Phải trả người bán ngắn hạn		**327.231.388.232**	**137.594.372.274**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả chi phí xây dựng, hoa hồng môi giới	299.000.414.664	82.735.872.639
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả chi phí thi công	23.755.456.799	28.855.456.799
Công ty Cổ phần Sunshine Design	Phải trả phí thiết kế ý tưởng tòa nhà	2.205.639.520	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Xuân Đỉnh	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	959.510.000	-
Công ty Cổ phần S-Decoro	Thi công nội thất văn phòng	766.584.958	1.000.321.298
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	543.782.291	11.434.812.225
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Phải trả phí vận hành dự án	-	8.270.228.743
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải trả chi phí quản lý, vận hành dự án và dịch vụ vệ sinh	-	3.775.704.646
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Mua hàng hóa, dịch vụ	-	906.838.485
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	-	582.655.318
Công ty Cổ phần KS Group	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	-	32.482.121
Vay và nợ thuê tài chính		**77.875.100.000**	-
Ông Đỗ Văn Trường	Vay dài hạn	54.355.000.000	-
Ông Đỗ Anh Tuấn	Vay dài hạn	23.520.100.000	-

Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát

Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát được hưởng trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	**16.933.877.034**	**4.557.523.490**
Ông Đỗ Anh Tuấn	6.000.000.000	240.000.000
Bà Đỗ Thị Định	5.017.549.488	1.683.604.437
Ông Đỗ Văn Trường	2.440.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	1.200.000.000	71.612.903
Bà Đỗ Thu Huyền	1.199.070.000	1.149.145.651
Ông Phan Ích Long	875.924.212	957.046.024
Ông Vũ Lê Hiếu	162.666.667	-
Ông Trần Đình Phương	38.666.667	71.612.903
Bà Nguyễn Thủy Nguyên	-	287.727.378
Ông Cao Trung Kiên	-	48.387.097
Ông Nguyễn Thanh Hưng	-	48.387.097
Ông Nguyễn Anh Tuân	-	-
Ban Kiểm soát	**240.000.000**	**240.000.000**
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	120.000.000	120.000.000
Bà Vũ Thị Thúy Nga	60.000.000	60.000.000
Bà Đỗ Ngọc Anh	60.000.000	35.806.452
Ông Phạm Văn Trọng	-	24.193.548

41. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

Tiền chi mua tài sản cố định và chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm bao gồm 872.458.341.081 VND (2023: 104.781.587.891 VND), là số tiền ứng trước để mua sắm tài sản cố định và xây dựng cơ bản dở dang phát sinh trong năm. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải thu.

Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) có khoản tiền là 36.500.000.000 VND liên quan đến kinh phí bảo trì mà Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa nắm giữ nhưng không được sử dụng. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không được yêu cầu tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài trích kinh phí mà các bên đã nộp vào tài khoản đã lập theo quy định để sử dụng vào bất kỳ mục đích nào khác khi chưa bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư.

42. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 02/2025/SSG-HĐQT ngày 24 tháng 01 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua:

(i) Chủ trương về việc nhận chuyển nhượng cổ phần để sở hữu 54,5% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ và nhận chuyển nhượng cổ phần để sở hữu 51,11% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đầu tư DIA.

(ii) Chủ trương về việc Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud - công ty con của Công ty sẽ thực hiện nhận chuyển nhượng cổ phần để sở hữu 16.718.750 cổ phần chiếm 24,59% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Thủ Đức.

(iii) Chủ trương về việc Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - công ty con của Công ty sẽ thực hiện nhận chuyển nhượng cổ phần để sở hữu 51% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland.

Đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, việc chuyển nhượng cổ phần nêu trên chưa hoàn thành.

Nguyễn Hữu Khánh	**Hồ Đức Việt**	**Nguyễn Thị Phương Loan**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 29 tháng 3 năm 2025