

**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

**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

---

**MỤC LỤC**

| <b><u>NỘI DUNG</u></b>                        | <b><u>TRANG</u></b> |
|-----------------------------------------------|---------------------|
| 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.

**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 (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,



**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

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 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.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

### *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.



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

| <b>TÀI SẢN</b>                               | <b>Mã số</b> | <b>Thuyết minh</b> | <b>Số cuối năm</b>        | <b>Số đầu năm</b>         |
|----------------------------------------------|--------------|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b>   |                    | <b>13.425.276.158.439</b> | <b>13.032.869.122.941</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b>   | <b>5</b>           | <b>386.043.130.794</b>    | <b>171.150.280.676</b>    |
| 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            |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b>   |                    | <b>2.153.208.768.193</b>  | <b>1.411.837.286.977</b>  |
| 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             |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b>   |                    | <b>9.322.885.312.942</b>  | <b>9.217.025.454.422</b>  |
| 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)          |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b>   | <b>12</b>          | <b>865.694.841.782</b>    | <b>1.902.515.329.511</b>  |
| 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)           | -                         |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>150</b>   |                    | <b>697.444.104.728</b>    | <b>330.340.771.355</b>    |
| 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             |

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

| <b>TÀI SẢN</b>                             | <b>Mã số</b> | <b>Thuyết minh</b> | <b>Số cuối năm</b>        | <b>Số đầu năm</b>         |
|--------------------------------------------|--------------|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                  | <b>200</b>   |                    | <b>7.133.060.641.996</b>  | <b>5.212.915.900.461</b>  |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>       | <b>210</b>   |                    | <b>1.059.064.214.021</b>  | <b>1.017.691.279.725</b>  |
| 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         |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                 | <b>220</b>   |                    | <b>348.167.487.643</b>    | <b>82.193.433.880</b>     |
| 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)          |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>            | <b>230</b>   | <b>17</b>          | <b>412.485.638.467</b>    | <b>313.427.568.518</b>    |
| - 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)         |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>         | <b>240</b>   |                    | <b>2.874.293.737.388</b>  | <b>2.767.823.125.266</b>  |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang         | 242          | 18                 | 2.874.293.737.388         | 2.767.823.125.266         |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>         | <b>250</b>   |                    | <b>2.431.067.837.715</b>  | <b>1.013.880.724.500</b>  |
| 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           |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>            | <b>260</b>   |                    | <b>7.981.726.762</b>      | <b>17.899.768.572</b>     |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn               | 261          | 13                 | 7.981.726.762             | 17.899.768.572            |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>     | <b>270</b>   |                    | <b>20.558.336.800.435</b> | <b>18.245.785.023.402</b> |

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

## 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                |
|---------------------------------------------------------------|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                                         | <b>300</b> |             | <b>13.679.093.265.300</b> | <b>10.966.670.158.611</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                         | <b>310</b> |             | <b>8.570.717.074.780</b>  | <b>7.235.381.175.134</b>  |
| 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             |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                                         | <b>330</b> |             | <b>5.108.376.190.520</b>  | <b>3.731.288.983.477</b>  |
| 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             |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                      | <b>400</b> |             | <b>6.879.243.535.135</b>  | <b>7.279.114.864.791</b>  |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                      | <b>410</b> | <b>28</b>   | <b>6.879.243.535.135</b>  | <b>7.279.114.864.791</b>  |
| 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         |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b><br>(440=300+400)                   | <b>440</b> |             | <b>20.558.336.800.435</b> | <b>18.245.785.023.402</b> |

  
Nguyễn Hữu Khánh  
Người lập biểu

  
Hồ Đức Việt  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thị Phương Loan  
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 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  
Người lập biểu

Hồ Đức Việt  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Phương Loan  
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           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------|---------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                               |       |                     |                     |
| 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,<br>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<br>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<br>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<br>doanh                                                | 20    | 5.375.146.201.150   | 1.119.402.571.427   |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                                  |       |                     |                     |
| 1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản<br>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<br>khác                                          | 23    | (4.962.077.873.804) | (2.710.506.966.000) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ<br>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                |
|------------------------------------------------------|-----------|----------------------------|--------------------------|
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>   |           |                            |                          |
| 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)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>  | <b>40</b> | <b>(1.847.061.925.794)</b> | <b>1.142.588.358.901</b> |
| <br>Lưu chuyển tiền thuần trong năm<br>(50=20+30+40) | <br>50    | <br>214.892.850.118        | <br>71.607.914.119       |
| <br>Tiền và tương đương tiền đầu năm                 | <br>60    | <br>171.150.280.676        | <br>99.542.366.557       |
| <br>Tiền và tương đương tiền cuối năm<br>(70=50+60)  | <br>70    | <br>386.043.130.794        | <br>171.150.280.676      |

  
Nguyễn Hữu Khánh  
Người lập biểu

  
Hồ Đức Việt  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thị Phương Loan  
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                                                       |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>Công ty con trực tiếp</b>      |                                                             |                            |                       |                            |                                                                       |
| 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, 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                   |
| <b>Công ty con gián tiếp (iv)</b> |                                                             |                            |                       |                            |                                                                       |
| 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                                     |
| <b>Công ty liên kết gián tiếp (iv)</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                            |                       |                            |                                                      |
| 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.                                                                                                                                                                                                                |                            |                       |                            |                                                      |
|                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>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%.</li> <li>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%.</li> </ul>                    |                            |                       |                            |                                                      |
| (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 dang 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.

#### Công ty và các công ty con là bên cho thuê

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu phát sinh trong quá trình đàm phán ký hợp đồng 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<br>ngày mua<br>VND |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Tài sản</b>                                                        |                                                |
| 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                                    |
|                                                                       | <b>139.594.080.830</b>                         |
| <b>Nợ phải trả</b>                                                    |                                                |
| Nợ ngắn hạn                                                           | 42.738.089.260                                 |
| Nợ dài hạn                                                            | -                                              |
|                                                                       | <b>42.738.089.260</b>                          |
| <b>Tổng tài sản thuần theo giá trị ghi sổ [a]</b>                     | <b>96.855.991.570</b>                          |
| 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)                                |
| <b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán</b>                 | <b>47.700.000.000</b>                          |
| <b>[e] = [a] - [b] + [c] + [d]</b>                                    |                                                |
| <b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con trong năm</b> |                                                |
| Tiền thu về từ công ty con                                            | 21.067.546.862                                 |
| Tiền chi để mua công ty con                                           | (47.700.000.000)                               |
| <b>Tổng tiền thuần đã chi cho nghiệp vụ mua</b>                       | <b>(26.632.453.138)</b>                        |

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<br>ngày mua<br>VND |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Tài sản</b>                                                        |                                                |
| 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                                    |
|                                                                       | <b>55.961.367.907</b>                          |
| <b>Nợ phải trả</b>                                                    |                                                |
| Nợ ngắn hạn                                                           | 23.695.096.362                                 |
| Nợ dài hạn                                                            | 201.770.491                                    |
|                                                                       | <b>23.896.866.853</b>                          |
| <b>Tổng tài sản thuần theo giá trị ghi sổ [a]</b>                     | <b>32.064.501.054</b>                          |
| 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                                  |
| <b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán</b>                 | <b>20.400.000.000</b>                          |
| <b>[e] = [a] - [b] + [c] + [d]</b>                                    |                                                |
| <b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con trong năm</b> |                                                |
| Tiền thu về từ công ty con                                            | 20.129.590.035                                 |
| Tiền chi để mua công ty con                                           | (20.400.000.000)                               |
| <b>Tổng tiền thuần đã chi cho nghiệp vụ mua</b>                       | <b>(270.409.965)</b>                           |

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

|                                 | Số cuối năm<br>VND     | Số đầu năm<br>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         |
|                                 | <b>386.043.130.794</b> | <b>171.150.280.676</b> |

(\*) 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        |                 |          |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|----------|-------------------|-----------------|----------|
|                                                         | Giá gốc           | Giá trị hợp lý  | Dự phòng | Giá gốc           | Giá trị hợp lý  | Dự phòng |
|                                                         |                   |                 | VND      |                   |                 | VND      |
| <b>a. Chứng khoán kinh doanh</b>                        |                   |                 |          |                   |                 |          |
| Cổ phiếu (i)                                            | 1.669.563.123.810 |                 |          |                   |                 |          |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG                 | 417.939.240.000   | 457.138.433.800 | -        | 373.739.240.000   | 410.189.164.800 | -        |
| - Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes             | 238.835.300.000   | 271.485.141.800 | -        | 194.635.300.000   | 232.297.400.800 | -        |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE | 164.103.940.000   | 169.153.292.000 | -        | 164.103.940.000   | 161.579.264.000 | -        |
| Trái phiếu chưa niêm yết                                | 15.000.000.000    | 16.500.000.000  | -        | 15.000.000.000    | 16.312.500.000  | -        |
|                                                         | 1.251.623.883.810 | (*)             | -        | 1.033.526.080.977 | (*)             | -        |
| <b>b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>               |                   |                 |          |                   |                 |          |
| <b>b1) Ngắn hạn</b>                                     | 1.051.172.593.041 |                 | -        | 767.136.519.431   |                 | -        |
| Tiền gửi có kỳ hạn                                      | 483.645.644.383   |                 | -        | 4.571.966.000     |                 | -        |
| Trái phiếu (ii)                                         | 39.041.564.464    | 39.041.564.464  | -        | 4.571.966.000     | 4.571.966.000   | -        |
|                                                         | 444.604.079.919   | (*)             | -        | -                 | (*)             | -        |
| <b>b2) Dài hạn</b>                                      | 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<br>(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) Phần 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             |                             |                  |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                             |                 |                 |                             |                  |
| - Công ty Cổ phần Sunshine AM                  | -               | 444.604.079.919 | 4.448.703                   |                  |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình    | -               | 333.450.231.798 | 3.334.218                   | 9,17%            |
| - Công ty TNHH Đầu tư Big Gain                 | -               | 107.528.824.392 | 1.079.010                   | 11,70%           |
| <b>b. Dài hạn</b>                              |                 |                 |                             |                  |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình    | 707.335.733.431 | 512.298.128.658 | 4.818.745                   | 9,17%            |
| - Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland      | 378.336.995.349 | 277.047.012.703 | 2.766.028                   | 11,70%           |
| - Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Nguyên Bình       | -               | 225.907.501.820 | 1.960.000                   | 9,17%            |
| - Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine | -               | 3.650.328.041   | 37.693                      | 10,80%           |
| - Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine      | -               | 2.895.895.983   | 26.654                      | 9,93%            |
| - Công ty Cổ phần Sunshine AM                  | -               | 2.188.818.424   | 20.602                      | 9,17% - 11,30%   |
|                                                | 328.998.738.082 | 608.571.687     | 7.768                       | 9,17%            |

(iii) Phần 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: cổ 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<br>VND     | Số đầu năm<br>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         |
|                                                                 | <b>279.655.008.067</b> | <b>248.931.874.029</b> |

**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<br>VND       | Số đầu năm<br>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           |
|                                                          | <b>2.711.334.683.001</b> | <b>2.666.734.343.763</b> |

**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<br>VND       | Số đầu năm<br>VND        |
|----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>a. Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>             |                          |                          |
| 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           |
|                                                    | <b>3.821.863.783.328</b> | <b>3.826.494.938.784</b> |

**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        | - |
|                                               | <b>19.300.000.000</b> | - |

**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 Uniclound (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 phụ 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<br>VND       | Số đầu năm<br>VND        |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                                                   |                          |                          |
| 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           |
|                                                                                      | <b>2.518.318.956.133</b> | <b>2.485.642.024.507</b> |
| <b>b. Dài hạn</b>                                                                    |                          |                          |
| 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            |
|                                                                                      | <b>1.039.764.214.021</b> | <b>1.017.691.279.725</b> |
| <b>Trong đó:</b>                                                                     |                          |                          |
| 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            |                           |                         |
|------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------|------------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------|
|                                                      | Giá gốc              | Giá trị<br>có thể thu hồi | Dự phòng               | Giá gốc               | Giá trị<br>có thể thu hồi | Dự phòng                |
|                                                      |                      |                           | VND                    |                       |                           | VND                     |
| 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<br>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)         |
|                                                      | <b>9.608.462.894</b> | <b>1.321.345.307</b>      | <b>(8.287.117.587)</b> | <b>19.266.202.987</b> | <b>8.488.476.326</b>      | <b>(10.777.726.661)</b> |

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               |                           |          |
|--------------------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------|---------------------------|----------|
|                                      | Giá gốc                | Giá trị<br>có thể thu hồi | Dự phòng               | Giá gốc                  | Giá trị<br>có thể thu hồi | Dự phòng |
|                                      |                        |                           | VND                    |                          |                           | VND      |
| 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)           | (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              | -                         | -        |
|                                      | <b>868.191.803.255</b> | <b>(2.496.961.473)</b>    | <b>(2.496.961.473)</b> | <b>1.902.515.329.511</b> | -                         | -        |

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         |
|                             | <b>830.182.789.068</b> | <b>184.486.724.204</b> |

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                    |
| <b>a. Ngắn hạn</b>            |                        |                        |
| 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          |
|                               | <b>615.660.304.422</b> | <b>277.832.828.593</b> |
| <b>b. Dài hạn</b>             |                        |                        |
| 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          |
|                               | <b>7.981.726.762</b>   | <b>17.899.768.572</b>  |

- (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 kế 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                    |
| <b>a. Các khoản phải thu</b>   |                        |                      |                             |                            |                                  |                        |
| 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            |
|                                | <b>4.083.476.726</b>   | <b>264.730.827</b>   | <b>74.840.603</b>           | <b>1.977.051.009</b>       | <b>17.163.024.685</b>            | <b>19.079.560.178</b>  |
| <b>b. Các khoản phải nộp</b>   |                        |                      |                             |                            |                                  |                        |
| 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            |
|                                | <b>109.324.483.601</b> | <b>8.831.884.620</b> | <b>5.896.242.048</b>        | <b>802.202.205.509</b>     | <b>332.547.778.692</b>           | <b>576.043.267.846</b> |

(\*) 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. TẶNG, GIÁM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                                   | Nhà xưởng<br>và vật kiến trúc | Máy móc<br>và thiết bị | Thiết bị<br>văn phòng | Phương tiện    |                 | Tổng |
|-----------------------------------|-------------------------------|------------------------|-----------------------|----------------|-----------------|------|
|                                   | VND                           | 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 |      |
| Tặng 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  |      |
| Tặng 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  |      |
| Tặng 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 Unicolor (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 Unicolor 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,<br>vật kiến trúc<br>VND | Máy móc,<br>thiết bị<br>VND | Tổng<br>VND      |
|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>                 |                                  |                             |                  |
| 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  |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>     |                                  |                             |                  |
| 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  |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>            |                                  |                             |                  |
| 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<br>VND | Hao mòn<br>VND  | Giá trị còn lại<br>VND | Nguyên giá<br>VND | Hao mòn<br>VND  | Giá trị còn lại<br>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 sân 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 Innovation 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<sup>2</sup> 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 DỜ DANG**

|                             | Số cuối năm<br>VND       | Số đầu năm<br>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              | -                        |
|                             | <b>2.874.293.737.388</b> | <b>2.767.823.125.266</b> |

- (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<br>VND        | Năm trước<br>VND       |
|-----------------------------|-----------------------|------------------------|
| Dự án Sunshine Sky City     | 44.018.445.275        | 447.121.285,2          |
| Dự án Sunshine Golden River | -                     | 87.681.578.423         |
|                             | <b>44.018.445.275</b> | <b>132.393.691.275</b> |

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 |                                                      |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------|
|                                                           | Giá gốc                  | VND<br>Giá trị theo<br>phương pháp<br>vốn chủ sở hữu | Giá gốc    | VND<br>Giá trị theo<br>phương pháp<br>vốn chủ sở hữu |
| <b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>                        |                          |                                                      |            |                                                      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư<br>Phát triển Thuận Phú Lăng<br>Cổ | 1.058.027.000.000        | 1.058.018.568.254                                    | -          | -                                                    |
| Công ty TNHH Phú Thịnh<br>Land                            | 600.000.000.000          | 600.026.600.154                                      | -          | -                                                    |
|                                                           | <b>1.658.027.000.000</b> | <b>1.658.045.168.408</b>                             | -          | -                                                    |

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

- (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        |
|                                              | <b>450.919.618.783</b> | <b>450.919.618.783</b> | <b>266.091.570.593</b> | <b>266.091.570.593</b> |

**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            |
|                                                                       | <b>5.677.621.830.540</b> | <b>2.610.435.664.705</b> |

**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<br>VND     | Số đầu năm<br>VND      |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                                |                        |                        |
| 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          |
|                                                                   | <b>647.638.728.789</b> | <b>597.445.878.304</b> |

**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           | -        |
|                                                | <b>23.716.526.220</b> | <b>-</b> |

**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<br>VND   | Số đầu năm<br>VND    |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                                    |                      |                      |
| 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          |
|                                                                       | <b>3.241.921.909</b> | <b>1.786.708.326</b> |

**b. Dài hạn**

|                             |          |                      |
|-----------------------------|----------|----------------------|
| Phí dịch vụ quản lý tòa nhà | -        | 6.831.163.908        |
|                             | <b>-</b> | <b>6.831.163.908</b> |

24. PHẢI TRẢ KHÁC

|                                                                  |       | Số cuối năm<br>VND       | Số đầu năm<br>VND        |
|------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                               |       |                          |                          |
| 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           |
|                                                                  |       | <b>435.987.696.645</b>   | <b>1.157.057.790.150</b> |
| <b>b. Dài hạn</b>                                                |       |                          |                          |
| 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              |
|                                                                  |       | <b>4.873.648.878.637</b> | <b>3.500.150.000.000</b> |

- (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.

**THH**  
★  
VN

26. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

|                                                                                              | Số đầu năm               |                          |                             | Trong năm              |                          |                        | Số cuối năm            |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|-----|
|                                                                                              | Giá trị                  | Số có khả năng trả nợ    | Tăng do hợp nhất kinh doanh | Tăng                   | Giảm                     | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | VND |
| <b>Vay ngắn hạn</b>                                                                          | <b>1.962.400.014.071</b> | <b>1.962.400.014.071</b> | <b>18.185.000.000</b>       | <b>253.154.790.370</b> | <b>1.962.989.911.163</b> | <b>270.749.893.278</b> | <b>270.749.893.278</b> |     |
| 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              | -                      | -                      |     |
| <b>Vay dài hạn đến hạn trả</b><br>(Xem thêm tại Thuyết minh số 27)                           | <b>510.390.805.001</b>   | <b>510.390.805.001</b>   | <b>-</b>                    | <b>466.594.360.880</b> | <b>510.390.805.001</b>   | <b>466.594.360.880</b> | <b>466.594.360.880</b> |     |
|                                                                                              | <b>2.472.790.819.072</b> | <b>2.472.790.819.072</b> | <b>18.185.000.000</b>       | <b>719.749.151.250</b> | <b>2.473.380.716.164</b> | <b>737.344.254.158</b> | <b>737.344.254.158</b> |     |

- (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 09 năm 2018 thuộc sở hữu của Công ty TNHH Dynamic Innovation với tổng diện tích 10.254,6 m<sup>2</sup> (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 THUẾ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

|                                                                                                            | Số đầu năm             |                        |                             | Trong năm              |                        |                        | Số cuối năm            |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----|
|                                                                                                            | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Tăng do hợp nhất kinh doanh | Tăng                   | Giảm                   |                        | VND                    | VND |
| <b>Vay dài hạn</b>                                                                                         | <b>733.036.346.321</b> | <b>733.036.346.321</b> | <b>79.935.100.000</b>       | <b>373.164.000.000</b> | <b>510.390.805.001</b> | <b>675.744.641.320</b> | <b>675.744.641.320</b> |     |
| 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          |     |
|                                                                                                            | <b>733.036.346.321</b> | <b>733.036.346.321</b> | <b>79.935.100.000</b>       | <b>373.164.000.000</b> | <b>510.390.805.001</b> | <b>675.744.641.320</b> | <b>675.744.641.320</b> |     |

**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) Phần 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 kế 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-QSD/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) Phần ảnh 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 kế 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 kế 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/HĐCND- SKY-CWILD 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/HDDVT/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) Phần ảnh 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<br>VND     | Số đầu năm<br>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         |
|                                                                              | <b>675.744.641.320</b> | <b>733.036.346.321</b> |
| Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng<br>(được trình bày ở phần vay ngắn hạn) | 466.594.360.880        | 510.390.805.001        |
| <b>Số phải trả sau 12 tháng</b>                                              | <b>209.150.280.440</b> | <b>222.645.541.320</b> |

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

|                                                                          | Vốn góp<br>của chủ sở hữu<br>VND | Quỹ khác thuộc vốn<br>chủ sở hữu<br>VND | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối<br>VND | Lợi ích cổ đông không kiểm<br>soát<br>VND | Tổng cộng<br>VND         |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>              |                                  |                                         |                                             |                                           |                          |
| 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<br>soát chung                           | -                                | (75.865.655.163)                        | -                                           | 388.463.642.713                           | 312.597.987.550          |
| <b>Số dư cuối năm trước</b>                                              | <b>3.000.000.000.000</b>         | <b>(291.384.769.686)</b>                | <b>1.268.136.302.062</b>                    | <b>3.302.363.332.415</b>                  | <b>7.279.114.864.791</b> |
| <b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>              |                                  |                                         |                                             |                                           |                          |
| 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<br>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<br>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)          |
| <b>Số dư cuối năm nay</b>                                                | <b>3.000.000.000.000</b>         | <b>(22.382.401.049)</b>                 | <b>2.031.352.194.033</b>                    | <b>1.870.273.742.151</b>                  | <b>6.879.243.535.135</b> |



- (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 Thưởng - 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%      |
|                  | <b>3.000.000.000.000</b> | <b>100%</b> | <b>3.000.000.000.000</b> | <b>100%</b> |

  

| 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        |
|                                                                                                                    | <b>141.834.646.638</b> | <b>30.304.442.144</b> |

Các khoản thanh toán thuê hoạt động bao gồm:

- Khoản tiền Công ty thuê 8.262,2 m<sup>2</sup> 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/HĐĐT-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<sup>2</sup> với giá thuê 394.500 VND/m<sup>2</sup>/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<sup>2</sup> 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 11 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<sup>2</sup>/tháng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).
- Khoản tiền Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud thuê 2.244 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>/tháng, tương đương 135.025 VND/m<sup>2</sup>/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<sup>2</sup>, 633 m<sup>2</sup> và 88 m<sup>2</sup> 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<br>ngày 31 tháng 12 năm 2024 | Đầu tư, xây dựng và kinh<br>doanh bất động sản | Môi giới và kinh doanh<br>chứng khoán | Hoạt động thầu phụ | Các hoạt động kinh<br>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<br>ngày 31 tháng 12 năm 2023 | Đầu tư, xây dựng và kinh<br>doanh bất động sản | Môi giới và kinh doanh<br>chứng khoán | Hoạt động thầu phụ | Các hoạt động kinh<br>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 |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

| 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 | Mối 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)      |
| <b>Lợi nhuận kinh doanh theo bộ phận</b>                                                           | <b>880.509.439.428</b>             | <b>30.337.365.213</b>                        | <b>2.945.922.840</b> | <b>(3.690.654.081)</b>        | <b>910.102.073.400</b> |
| 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            |
| <b>Lợi nhuận trước thuế</b>                                                                        |                                    |                                              |                      |                               | <b>974.408.564.627</b> |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp                                                                 |                                    |                                              |                      |                               | (200.559.876.716)      |
| <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>                                                    |                                    |                                              |                      |                               | <b>773.848.687.911</b> |

| 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 | Mối 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)      |
| <b>Lợi nhuận kinh doanh theo bộ phận</b>                                                           | <b>42.529.833.130</b>              | <b>36.830.684.875</b>                        | <b>5.155.759.617</b> | <b>14.537.781.595</b>         | <b>99.054.059.217</b>  |
| Doanh thu hoạt động tài chính                                                                      | -                                  | -                                            | -                    | -                             | 595.485.016.000        |
| Chi phí tài chính                                                                                  | -                                  | -                                            | -                    | -                             | (433.665.051.247)      |
| Lỗ khác                                                                                            | -                                  | -                                            | -                    | -                             | (1.712.649.941)        |
| <b>Lợi nhuận trước thuế</b>                                                                        |                                    |                                              |                      |                               | <b>259.161.374.029</b> |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp                                                                 |                                    |                                              |                      |                               | (55.004.810.827)       |
| <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>                                                    |                                    |                                              |                      |                               | <b>204.156.563.202</b> |

CHỖ CHỮ KÝ VÀ CHỮ ĐÓNG CHẤM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

**31. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

|                                                                         | Năm nay<br>VND           | Năm trước<br>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        |
|                                                                         | <b>2.469.680.760.318</b> | <b>554.618.871.168</b> |
| <b>Trong đó</b>                                                         |                          |                        |
| Doanh thu với bên liên quan chủ yếu<br>(Chi tiết tại Thuyết minh số 40) | 126.116.926.869          | 133.336.153.047        |
| <b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>                                     |                          |                        |
| Chiết khấu thương mại                                                   | 212.200.447              | -                      |
|                                                                         | <b>212.200.447</b>       | <b>-</b>               |

**32. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

|                                                           | Năm nay<br>VND           | Năm trước<br>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         |
|                                                           | <b>1.234.656.901.726</b> | <b>259.859.388.692</b> |

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

|                                        | Năm nay<br>VND         | Năm trước<br>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         |
|                                        | <b>455.105.186.707</b> | <b>360.466.758.242</b> |

34. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

|                                                                                   | Năm nay<br>VND         | Năm trước<br>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          |
|                                                                                   | <b>698.336.724.379</b> | <b>595.485.016.000</b> |
| <b>Trong đó</b>                                                                   |                        |                        |
| Doanh thu tài chính với bên liên quan chủ yếu<br>(Chi tiết tại Thuyết minh số 40) | 194.857.718.474        | 10.372.916.431         |

35. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

|                                                                     | Năm nay<br>VND         | Năm trước<br>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            |
|                                                                     | <b>634.776.204.860</b> | <b>433.665.051.247</b> |

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

|                                                   | Năm nay<br>VND         | Năm trước<br>VND       |
|---------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Chi phí bán hàng</b>                           |                        |                        |
| - 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          |
|                                                   | <b>158.199.490.222</b> | <b>38.178.573.964</b>  |
| <b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>               |                        |                        |
| - 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         |
|                                                   | <b>166.510.094.523</b> | <b>157.526.849.295</b> |

**37. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

|                                                                               | <b>Năm nay</b>         | <b>Năm trước</b>      |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
|                                                                               | <b>VND</b>             | <b>VND</b>            |
| <b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>                           |                        |                       |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành | 200.559.876.716        | 55.004.810.827        |
| <b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>                      | <b>200.559.876.716</b> | <b>55.004.810.827</b> |

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**

|                                                                         | <b>Năm nay</b>  | <b>Năm trước</b> |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|
|                                                                         | <b>VND</b>      | <b>VND</b>       |
| 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      |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                                         | <b>2.264</b>    | <b>463</b>       |

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

| Nội dung nghiệp vụ phát sinh                                | Năm nay                                                                |                        | Năm trước         |                          |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------|--------------------------|
|                                                             | VND                                                                    |                        | VND               |                          |
| <b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>                        |                                                                        | <b>194.857.718.474</b> |                   | <b>10.372.916.431</b>    |
| 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            | -                 | -                        |
| <b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>                                |                                                                        | <b>853.468.593.080</b> |                   | <b>540.277.962.588</b>   |
| 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 sản 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     |                          |
| <b>Bán tài sản tài chính</b>                                |                                                                        | <b>360.883.763.852</b> |                   | <b>4.230.109.370.345</b> |
| 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   |                          |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

|                                                     | Năm nay |                   | Năm trước |                   |
|-----------------------------------------------------|---------|-------------------|-----------|-------------------|
|                                                     | VND     |                   | VND       |                   |
| <b>Mua tài sản tài chính</b>                        |         |                   |           |                   |
| Công ty Cổ phần KS Group                            |         | 406.095.191.810   |           | 4.102.864.007.577 |
|                                                     |         | 406.095.191.810   |           | 4.102.864.007.577 |
| <b>Thu chi hộ</b>                                   |         |                   |           |                   |
| Công ty Cổ phần KS Group                            |         | 7.888.273.842     |           | -                 |
|                                                     |         | 7.888.273.842     |           | -                 |
| <b>Chi phí tài chính</b>                            |         |                   |           |                   |
| Ngân hàng TMCP Kiên Long                            |         | 150.200.000       |           | -                 |
|                                                     |         | 150.200.000       |           | -                 |
| <b>Chi phí khác</b>                                 |         |                   |           |                   |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn           |         | 543.194.102       |           | -                 |
|                                                     |         | 543.194.102       |           | -                 |
| <b>Góp vốn trong năm</b>                            |         |                   |           |                   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô |         | 1.658.027.000.000 |           | -                 |
|                                                     |         | 1.058.027.000.000 |           | -                 |
| Công ty TNHH Phú Thịnh Land                         |         | 600.000.000.000   |           | -                 |
| <b>Cho vay</b>                                      |         |                   |           |                   |
| Công ty TNHH Đầu tư Big Gain                        |         | 306.690.000.000   |           | -                 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland             |         | 179.590.000.000   |           | -                 |
|                                                     |         | 127.100.000.000   |           | -                 |
| <b>Triển thu hồi cho vay</b>                        |         |                   |           |                   |
| Công ty TNHH Đầu tư Big Gain                        |         | 2.900.000.000     |           | -                 |
|                                                     |         | 2.900.000.000     |           | -                 |
| <b>Nhận chuyển nhượng cổ phần</b>                   |         |                   |           |                   |
| Bà Đỗ Thị Hồng Nhung                                |         | 68.100.000.000    |           | -                 |
| Ông Đỗ Văn Trường                                   |         | 47.700.000.000    |           | -                 |
|                                                     |         | 20.400.000.000    |           | -                 |
| <b>Vay trong năm</b>                                |         |                   |           |                   |
| Công ty Cổ phần KS Group                            |         | -                 |           | 88.397.715.617    |
|                                                     |         |                   |           | 88.397.715.617    |
| <b>Trả nợ gốc vay</b>                               |         |                   |           |                   |
| Công ty Cổ phần KS Group                            |         | -                 |           | 88.397.715.617    |
|                                                     |         | -                 |           | 88.397.715.617    |



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

| Nội dung số dư                                           | Số cuối năm       |                   | Số đầu năm        |                   |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                                          | VND               |                   | VND               |                   |
| <b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>                  |                   |                   |                   |                   |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn                | 2.312.542.953.029 | 2.312.542.953.029 | 1.929.345.515.453 | 1.929.345.515.453 |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác</b>                            |                   |                   |                   |                   |
| Công ty TNHH Đầu tư Big Gain                             | 186.253.353.480   | 84.752.600.253    | 299.206.239.135   | -                 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn                | 34.687.232.990    | 34.687.232.990    | -                 | -                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình                | 37.363.720.628    | 37.363.720.628    | 31.865.772.780    | -                 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland                  | 16.562.119.563    | 16.562.119.563    | 28.138.415.426    | -                 |
| Công ty Cổ phần KS Group                                 | 8.782.000.000     | 8.782.000.000     | 1.107.922.487     | 9.194.873.972     |
| Công ty Cổ phần Thiên Hải                                | 1.107.922.487     | 1.107.922.487     | 3.603.316.316     | -                 |
| Công ty Cổ phần Sunshine AM                              | 1.663.594.213     | 968.745.206       | 160.380.001       | 218.218.000.000   |
| Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine             | 358.623.619       | 6.794.521         | -                 | -                 |
| Công ty Cổ phần KS Group                                 | -                 | -                 | 6.917.558.153     | -                 |
| Ngân hàng TMCP Kiên Long                                 | -                 | -                 | 262.419.514.784   | 258.835.596.567   |
| Công ty Cổ phần KS Group                                 | -                 | -                 | 1.568.397.810     | 2.015.520.407     |
| Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn                        | -                 | -                 | 321.410.596.958   | 320.085.086.027   |
| <b>Người mua trả tiền trước</b>                          |                   |                   |                   |                   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S - Homes | 249.797.877.694   | 242.633.020.947   | 988.116.931       | 337.394.000       |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG                    | 7.164.856.747     | -                 | -                 | -                 |
| Ngân hàng TMCP Kiên Long                                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| <b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>                         |                   |                   |                   |                   |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn                | 234.670.687.758   | 234.666.977.862   | 321.410.596.958   | 320.085.086.027   |
| Công ty Cổ phần KSGroup                                  | 3.709.896         | 3.709.896         | 988.116.931       | 337.394.000       |
| Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng                  | -                 | -                 | -                 | -                 |
|                                                          | -                 | -                 | -                 | -                 |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

| Nội dung số dư                                              | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                             |                        |                        |
|                                                             | VND                    | VND                    |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>                          | <b>327.231.388.232</b> | <b>137.594.372.274</b> |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn                   | 299.000.414.664        | 82.735.872.639         |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn                   | 23.755.456.799         | 28.855.456.799         |
| Công ty Cổ phần Sunshine Design                             | 2.205.639.520          | -                      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Xuân Đỉnh                   | 959.510.000            | -                      |
| Công ty Cổ phần S-Decoro                                    | 766.584.958            | 1.000.321.298          |
| Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine                | 543.782.291            | 11.434.812.225         |
| Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn                           | -                      | 8.270.228.743          |
| Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service                | -                      | 3.775.704.646          |
| Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart | -                      | 906.838.485            |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG                       | -                      | 582.655.318            |
| Công ty Cổ phần KS Group                                    | -                      | 32.482.121             |
| <b>Vay và nợ thuế tài chính</b>                             | <b>77.875.100.000</b>  | <b>-</b>               |
| Ông Đỗ Văn Trường                                           | 54.355.000.000         | -                      |
| Ông Đỗ Anh Tuấn                                             | 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<br>VND        | Năm trước<br>VND     |
|-----------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc</b> | <b>16.933.877.034</b> | <b>4.557.523.490</b> |
| 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 Tuấn                           | -                     | -                    |
| <b>Ban Kiểm soát</b>                          | <b>240.000.000</b>    | <b>240.000.000</b>   |
| 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 phí 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 Uniclound - 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  
Người lập biểu

  
Hồ Đức Việt  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thị Phương Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2025