

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

(Trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech)

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

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

| <u>NỘI DUNG</u> | <u>TRANG</u> |
|--------------------------------------|---------------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC | 1 - 2 |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP | 3 - 4 |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN | 5 - 6 |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | 7 |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ | 8 - 9 |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG | 10 - 33 |

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 riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

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

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

Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm
Hà Nội, Việt Nam

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Ngày 29 tháng 3 năm 2025

Số: 0051/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 riêng kèm theo Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech) (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 29 tháng 3 năm 2025, từ trang 05 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

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



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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 194.280.171.686 | 477.272.000.933 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 4 | 41.470.575.728 | 20.759.040.677 |
| 1. Tiền | 111 | | 41.470.575.728 | 4.259.040.677 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | - | 16.500.000.000 |
| II. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 131.794.778.943 | 432.258.244.147 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 5 | 23.078.949.867 | 40.989.163.372 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 6 | 110.996.085.658 | 309.510.577.378 |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | | - | 60.572.000.000 |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 7 | 1.784.857.929 | 30.403.890.215 |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | 8 | (4.065.114.511) | (9.217.386.818) |
| III. Hàng tồn kho | 140 | 9 | 19.998.779.488 | 24.204.875.146 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 19.998.779.488 | 24.204.875.146 |
| IV. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 1.016.037.527 | 49.840.963 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | 800.000.000 | 49.840.963 |
| 2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | 10 | 216.037.527 | - |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 5.832.520.904.482 | 5.221.392.782.884 |
| I. Tài sản cố định | 220 | | 31.418.288.808 | 17.000.145.907 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 11 | 31.021.722.597 | 16.249.278.326 |
| - Nguyên giá | 222 | | 41.909.361.843 | 21.701.871.154 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (10.887.639.246) | (5.452.592.828) |
| 2. Tài sản cố định vô hình | 227 | | 396.566.211 | 750.867.581 |
| - Nguyên giá | 228 | | 1.600.000.000 | 1.600.000.000 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (1.203.433.789) | (849.132.419) |
| II. Bất động sản đầu tư | 230 | 12 | 1.656.067.632 | 19.743.109.387 |
| - Nguyên giá | 231 | | 101.597.857.695 | 121.805.348.384 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (99.941.790.063) | (102.062.238.997) |
| III. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | 13 | 5.799.145.045.649 | 5.183.539.866.382 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | 5.736.992.450.000 | 4.940.092.450.000 |
| 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | 63.000.000.000 | 255.000.000.000 |
| 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | | (847.404.351) | (11.552.583.618) |
| IV. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 301.502.393 | 1.109.661.208 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | | 301.502.393 | 1.109.661.208 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200) | 270 | | 6.026.801.076.168 | 5.698.664.783.817 |

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| C. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 2.150.903.345.418 | 1.879.364.245.567 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 2.150.691.659.760 | 1.871.769.451.839 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 14 | 76.292.349.226 | 82.388.857.610 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 15 | 242.633.020.947 | 258.835.596.567 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 10 | 16.215.706.150 | 9.609.736.362 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 7.465.977.060 | 3.678.688.014 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 16 | 88.432.662.301 | 87.021.156.600 |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | 17 | 2.470.571.125 | 113.965.813 |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 18 | 1.717.181.372.951 | 295.021.450.873 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 20 | - | 1.135.100.000.000 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 211.685.658 | 7.594.793.728 |
| 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | 17 | - | 6.691.294.308 |
| 2. Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | 19 | 211.685.658 | 903.499.420 |
| D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 3.875.897.730.750 | 3.819.300.538.250 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | 21 | 3.875.897.730.750 | 3.819.300.538.250 |
| 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. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 875.897.730.750 | 819.300.538.250 |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước | 421a | | 819.300.538.250 | 806.793.958.044 |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay | 421b | | 56.597.192.500 | 12.506.580.206 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400) | 440 | | 6.026.801.076.168 | 5.698.664.783.817 |

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 riêng này

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|--|-------|-------------|-----------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 23 | 156.333.637.185 | 122.623.650.093 |
| 2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01) | 10 | | 156.333.637.185 | 122.623.650.093 |
| 3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 11 | 24 | 48.531.051.181 | 79.353.351.314 |
| 4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11) | 20 | | 107.802.586.004 | 43.270.298.779 |
| 5. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 26 | 2.301.867.610 | 65.227.706.086 |
| 6. Chi phí tài chính | 22 | 27 | 18.571.146.761 | 40.906.918.953 |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 28.896.326.028 | 40.059.260.272 |
| 7. Chi phí bán hàng | 25 | 28 | 187.443.424 | 777.618.833 |
| 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 28 | 19.135.652.038 | 42.725.437.842 |
| 9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26)) | 30 | | 72.210.211.391 | 24.088.029.237 |
| 10. Thu nhập khác | 31 | 29 | 1.051.544.869 | 1.099.615.406 |
| 11. Chi phí khác | 32 | 29 | 1.712.099.928 | 3.057.164.305 |
| 12. (Lỗ) khác (40=31-32) | 40 | | (660.555.059) | (1.957.548.899) |
| 13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40) | 50 | | 71.549.656.332 | 22.130.480.338 |
| 14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | 30 | 14.952.463.832 | 9.623.900.132 |
| 15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51) | 60 | | 56.597.192.500 | 12.506.580.206 |



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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Năm nay | Năm trước |
|--|-------|---------------------|-------------------|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | 71.549.656.332 | 22.130.480.338 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản: | | | |
| Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 02 | 3.668.898.854 | (18.856.807.231) |
| Các khoản dự phòng | 03 | (16.549.265.336) | 2.595.517.853 |
| Lãi từ hoạt động đầu tư | 05 | (2.301.317.610) | (64.446.283.557) |
| Chi phí lãi vay | 06 | 28.896.326.028 | 40.059.260.272 |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | 85.264.298.268 | (18.517.832.325) |
| Thay đổi các khoản phải thu | 09 | 305.381.348.895 | 5.501.580.242 |
| Thay đổi hàng tồn kho | 10 | 4.206.095.658 | 49.376.205.030 |
| Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | (52.634.953.184) | (64.145.647.766) |
| Thay đổi chi phí trả trước | 12 | 57.999.778 | 4.346.040.789 |
| Tiền lãi vay đã trả | 14 | (14.982.597.260) | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | (8.957.056.705) | (24.559.420.224) |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | 1.440.056.730.902 | - |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | 1.758.391.866.352 | (47.999.074.254) |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 | - | (1.089.888.819) |
| 2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | - | 8.847.809.753 |
| 3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | (1.381.900.000.000) | (970.000.000.000) |
| 4. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác | 26 | 777.000.000.000 | - |
| 5. Tiền thu lãi cho vay | 27 | 2.319.668.699 | 64.446.283.557 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | (602.580.331.301) | (897.795.795.509) |

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)

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

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Năm nay | Năm trước |
|--|-----------|----------------------------|-------------------------|
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 1. Tiền thu từ đi vay | 33 | - | 970.000.000.000 |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | (1.135.100.000.000) | (52.900.000.000) |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i> | 40 | (1.135.100.000.000) | 917.100.000.000 |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40) | 50 | 20.711.535.051 | (28.694.869.763) |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | 20.759.040.677 | 49.453.910.440 |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60) | 70 | 41.470.575.728 | 20.759.040.677 |



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 RIÊNG

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 63 người (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 80 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là xây dựng, kinh doanh bất động sản, thầu phụ và các dịch vụ khác.

Hoạt động chính của Công ty là đầu tư và xây dựng căn hộ chung cư để bán, kinh doanh bất động sản, xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, quản lý, khai thác các tài sản sau đầu tư, hoạt động thầu phụ, tư vấn và các hoạt động khác.

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 riêng**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 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 trực tiếp của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

| STT | Tên công ty | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ phần sở hữu (%) | Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) | Hoạt động chính |
|-----|---|----------------------------|-----------------------|----------------------------|---|
| 1 | Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa | Hà Nội | 92,00% | 92,00% | Kinh doanh bất động sản |
| 2 | Công ty TNHH Dynamic Innovation (*) | Hồ Chí Minh | 85,80% | 85,80% | Kinh doanh bất động sản |
| 3 | Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud (**) | 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 |

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

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

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

(**) Tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, một số công ty con sở hữu bởi Công ty cũng sở hữu các công ty con và công ty liên kết với thông tin cụ thể như sau:

(i) Công ty TNHH Dynamic Innovation sở hữu các công ty con và công ty liên kết với tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết tại các công ty này như sau:

| Tên công ty con | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ phần sở hữu (%) | Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) | Hoạt động chính |
|--|----------------------------|-----------------------|----------------------------|-------------------------|
| Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng (*) | Hà Nội | 52,00% | 52,00% | Dịch vụ giáo dục |
| Tên công ty liên kết | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ phần sở hữu (%) | Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) | Hoạt động chính |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô (**) | Thừa Thiên Huế | 39,52% | 39,52% | Kinh doanh bất động sản |
| Công ty TNHH Phú Thịnh Land (***) | Hồ Chí Minh | 43,8% | 43,8% | Kinh doanh bất động sản |

(*) 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.

(**) Tại ngày 12 tháng 12 năm 2024, Công ty TNHH Dynamic Innovation đã hoàn thành nhận chuyển nhượng 358.856.340 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.

(***) 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.

(ii) Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud sở hữu các công ty con với tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết tại các công ty này như sau:

| Tên công ty con | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ phần sở hữu (%) | Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) | Hoạt động chính |
|--|----------------------------|-----------------------|----------------------------|---------------------------|
| Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip | Hồ Chí Minh | 99,98% | 99,98% | Sản xuất thiết bị điện tử |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Uncloud | Hà Nội | 99,00% | 99,00% | Sản xuất phần mềm |

- (iii) Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service sở hữu các công ty con với tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết tại các công ty này như sau:

| Tên công ty con | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ phần sở hữu (%) | Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) | Hoạt động chính |
|---|----------------------------|-----------------------|----------------------------|--|
| Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn | Hồ Chí Minh | 70,00% | 70,00% | Dịch vụ vận hành tòa nhà, chăm sóc duy trì cảnh quan |
| Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear | Hà Nội | 70,91% | 70,91% | Dịch vụ giáo dục |

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

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

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

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

Công ty cũng đồng thời lập 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 con trong một báo cáo khác. Người đọc cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất để có thể hiểu rõ hơn về tình hình tài chính của toàn Công ty.

Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Đầu tư vào công ty con

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

Đầu tư vào công 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 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 ty con và 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 ty con và 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 bao gồm các 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”) và hàng hóa sử dụng cho mục đích khuyến mại, tặng kèm cho các khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản thuộc dự án Sunshine Riverside.

Hàng tồn kho được kế 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 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 hàng hóa bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng hóa. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

Thuê tài sản

Tất cả các khoản thuê tại Công ty 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 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 phù hợp với việc ghi nhận doanh thu cho thuê hoạt động.

Công ty là bên đi thuê

Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. 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 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, vật kiến trúc | 35 |
| Máy móc, thiết bị | 10 |
| Phương tiện vận tải | 6 - 10 |
| Thiết bị văn phòng | 3 - 8 |

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc và máy móc, thiết bị thuộc dự án Sunshine Riverside 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 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.

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 |
| Máy móc, thiết bị | 10 |

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản 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.

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

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

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

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/giá gốc tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập tính thuế trong năm. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác 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 riêng và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

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

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

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

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

4. TIỀN

| | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tiền mặt | 1.158.390.044 | 338.413.256 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 40.312.185.684 | 3.920.627.421 |
| Các khoản tương đương tiền | - | 16.500.000.000 |
| | 41.470.575.728 | 20.759.040.677 |

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Phải thu từ hoạt động dịch vụ tư vấn quản lý | 18.292.430.501 | - |
| Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản | 4.281.010.170 | 15.013.422.083 |
| Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác | 505.509.196 | 25.975.741.289 |
| | 23.078.949.867 | 40.989.163.372 |

Trong đó:

| | | |
|--|----------------|----------------|
| - Phải thu khách hàng là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 31) | 18.514.000.952 | 25.846.772.339 |
|--|----------------|----------------|

6. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|--|------------------------|------------------------|
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (*) | 97.148.921.167 | 141.391.502.050 |
| Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc (*) | - | 160.118.610.924 |
| Khác | 13.847.164.491 | 8.000.464.404 |
| | 110.996.085.658 | 309.510.577.378 |

(*) 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.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

| | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|--|----------------------|-----------------------|
| Phải thu các công ty về tiền nhận nợ thay cho các khách hàng mua căn hộ | - | 28.734.877.397 |
| Phải thu ngắn hạn khác | 1.784.857.929 | 1.669.012.818 |
| | 1.784.857.929 | 30.403.890.215 |
| Trong đó: | | |
| - Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 31) | 1.107.922.487 | 1.147.206.049 |

8. NỢ XẤU

| | Số cuối năm | | | Số đầu năm | | |
|----------------------------------|----------------------|---------------------------|------------------------|----------------------|---------------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | VND Dự phòng | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | VND Dự phòng |
| Công ty Cổ phần Cơ điện Fugytech | 2.630.677.980 | - | (2.630.677.980) | 2.630.677.980 | - | (2.630.677.980) |
| Bà Đỗ Thị Xoan | - | - | - | 1.997.486.142 | - | (1.997.486.142) |
| Ông Nguyễn Khắc Trung | - | - | - | 3.154.786.165 | - | (3.154.786.165) |
| Các đối tượng khác | 1.434.436.531 | - | (1.434.436.531) | 1.434.436.531 | - | (1.434.436.531) |
| | 4.065.114.511 | - | (4.065.114.511) | 9.217.386.818 | - | (9.217.386.818) |

9. HÀNG TỒN KHO

| | Số cuối năm | | | Số đầu năm | | |
|----------------|-----------------------|----------|----------|-----------------------|----------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | VND | Giá gốc | Dự phòng | VND |
| Thành phẩm (*) | 19.628.898.720 | - | - | 23.834.994.378 | - | - |
| Hàng hóa | 369.880.768 | - | - | 369.880.768 | - | - |
| | 19.998.779.488 | - | - | 24.204.875.146 | - | - |

(*) Phản ánh các thành phẩm bất động sản hình thành từ dự án Sunshine Riverside.

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

| | Số đầu năm | Số phải nộp trong năm | Số đã thực nộp/ bù trừ trong năm | Số cuối năm |
|------------------------------|----------------------|--------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| a. Các khoản phải thu | | | | |
| Thuế khác | - | - | 216.037.527 | 216.037.527 |
| | - | - | 216.037.527 | 216.037.527 |
| b. Các khoản phải trả | | | | |
| Thuế giá trị gia tăng | 537.910.227 | 15.186.332.349 | 14.625.302.926 | 1.098.939.650 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 8.957.056.704 | 14.952.463.832 | 8.957.056.705 | 14.952.463.831 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 114.769.431 | 6.549.577.905 | 6.500.044.667 | 164.302.669 |
| Thuế khác | - | 1.853.574.753 | 1.853.574.753 | - |
| | 9.609.736.362 | 38.541.948.839 | 31.935.979.051 | 16.215.706.150 |

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Nhà cửa và vật kiến trúc | Máy móc và thiết bị | Thiết bị văn phòng | Phương tiện vận tải | Tổng |
|-------------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND |
| NGUYÊN GIÁ | | | | | |
| Số dư đầu năm | - | - | 929.451.971 | 20.772.419.183 | 21.701.871.154 |
| Phân loại lại (i) | 16.532.455.230 | 3.675.035.459 | - | - | 20.207.490.689 |
| Số dư cuối năm | 16.532.455.230 | 3.675.035.459 | 929.451.971 | 20.772.419.183 | 41.909.361.843 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | | | | |
| Số dư đầu năm | - | - | 342.937.584 | 5.109.655.244 | 5.452.592.828 |
| Khấu hao trong năm | - | - | 182.758.370 | 2.190.273.186 | 2.373.031.556 |
| Phân loại lại (i) | 1.722.146.180 | 1.339.868.682 | - | - | 3.062.014.862 |
| Số dư cuối năm | 1.722.146.180 | 1.339.868.682 | 525.695.954 | 7.299.928.430 | 10.887.639.246 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | | | |
| Tại ngày đầu năm | - | - | 586.514.387 | 15.662.763.939 | 16.249.278.326 |
| Tại ngày cuối năm | 14.810.309.050 | 2.335.166.777 | 403.756.017 | 13.472.490.753 | 31.021.722.597 |

- (i) Trong năm, Công ty đã thực hiện phân loại lại cấu phần bể bơi của dự án Sunshine Riverside từ bất động sản đầu tư sang tài sản cố định hữu hình do thay đổi mục đích sử dụng (Thuyết minh số 12).

12. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Tổng |
|-------------------------------|---------------------------|----------------------|------------------|
| | VND | VND | VND |
| NGUYÊN GIÁ | | | |
| Số dư đầu năm | 78.774.040.486 | 43.031.307.898 | 121.805.348.384 |
| Phân loại lại (i) | (16.532.455.230) | (3.675.035.459) | (20.207.490.689) |
| Số dư cuối năm | 62.241.585.256 | 39.356.272.439 | 101.597.857.695 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | | |
| Số dư đầu năm | 62.048.632.705 | 40.013.606.292 | 102.062.238.997 |
| Khấu hao trong năm | 519.274.332 | 422.291.596 | 941.565.928 |
| Phân loại lại (i) | (1.722.146.180) | (1.339.868.682) | (3.062.014.862) |
| Số dư cuối năm | 60.845.760.857 | 39.096.029.206 | 99.941.790.063 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | |
| Tại ngày đầu năm | 16.725.407.781 | 3.017.701.606 | 19.743.109.387 |
| Tại ngày cuối năm | 1.395.824.399 | 260.243.233 | 1.656.067.632 |

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

Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã thế chấp một phần sản thương mại với diện tích 2.804,3 m² thuộc Dự án Sunshine Riverside (bao gồm các sản 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.

- (i) Như trình bày tại thuyết minh số 11, Công ty đã thực hiện phân loại lại cấu phần bể bơi của dự án Sunshine Riverside từ bất động sản đầu tư sang tài sản cố định hữu hình do thay đổi mục đích sử dụng.

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|--------------------------|----------------------|--------------------------|-------------------------|
| | Giá gốc | VND Dự phòng | Giá gốc | VND Dự phòng |
| Đầu tư vào công ty con | 5.736.992.450.000 | - | 4.940.092.450.000 | (7.868.754.687) |
| Công ty TNHH Dynamic Innovation (i) | 3.228.800.000.000 | - | 1.915.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (ii) | 1.840.000.000.000 | - | 1.840.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind | 510.092.450.000 | - | 510.092.450.000 | - |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud | 90.000.000.000 | - | 90.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service (i) | 47.700.000.000 | - | - | - |
| Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart (i) | 20.400.000.000 | - | - | - |
| Công ty Cổ phần Phát triển S.I (iii) | - | - | 585.000.000.000 | (7.868.754.687) |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 63.000.000.000 | (847.404.351) | 255.000.000.000 | (3.683.828.931) |
| Công ty Cổ phần Phát triển S.I (iii) | 63.000.000.000 | (847.404.351) | - | - |
| Công ty Cổ phần Thiên Hải | - | - | 255.000.000.000 | (3.683.828.931) |
| | 5.799.992.450.000 | (847.404.351) | 5.195.092.450.000 | (11.552.583.618) |

- (i) Như trình bày tại Thuyết minh số 01, trong năm, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng thêm 34,91% vốn góp tại Công ty TNHH Dynamic Innovation; nhận chuyển nhượng 51% vốn góp tại Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart và nhận chuyển nhượng 55% cổ phần tại Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service.
- (ii) 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 bảo đảm cho khoản vay của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.
- (iii) Trong năm, 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, 3.500.000 cổ phần còn lại của Công ty Cổ phần Phát triển S.I đang được sử dụng 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 năm tài chính do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính.

Tình hình hoạt động của Công ty con trong năm như sau:

| | Năm nay | Năm trước |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Công ty con | | |
| Công ty TNHH Dynamic Innovation | Hoạt động kinh doanh có lãi | Hoạt động kinh doanh có lãi |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind | Hoạt động kinh doanh có lãi | Hoạt động kinh doanh có lãi |
| Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa | Hoạt động kinh doanh có lãi | Hoạt động kinh doanh có lãi |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud | Hoạt động kinh doanh có lãi | Hoạt động kinh doanh có lãi |
| Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service | Hoạt động kinh doanh có lãi | Chưa là công ty con |
| Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart | Hoạt động kinh doanh lỗ | Chưa là công ty con |
| Công ty Cổ phần Phát triển S.I | Không còn là công ty con | Hoạt động kinh doanh lỗ |

Giao dịch và số dư chủ yếu giữa Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 31.

14. 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 | 23.755.456.799 | 23.755.456.799 | 28.855.456.799 | 28.855.456.799 |
| Công ty Cổ phần Eurowindow | 13.742.788.950 | 13.742.788.950 | 14.507.451.069 | 14.507.451.069 |
| Công ty TNHH Tập đoàn thang máy Thiết bị Thăng Long | 12.010.639.580 | 12.010.639.580 | 12.938.600.000 | 12.938.600.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư B&B | 7.848.450.815 | 7.848.450.815 | 8.348.450.815 | 8.348.450.815 |
| Các đối tượng khác | 18.935.013.082 | 18.935.013.082 | 17.738.898.927 | 17.738.898.927 |
| | 76.292.349.226 | 76.292.349.226 | 82.388.857.610 | 82.388.857.610 |

Trong đó:

| | | | | |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 31) | 25.365.638.916 | 25.365.638.916 | 29.588.584.344 | 29.588.584.344 |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S - Homes (*) | 242.633.020.947 | 258.835.596.567 |
| | 242.633.020.947 | 258.835.596.567 |

(*) 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.

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Trích trước chi phí lãi vay | 72.235.761.643 | 58.322.032.875 |
| Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng | 15.489.625.891 | 27.907.723.887 |
| Trích trước chi phí khác | 707.274.767 | 791.399.838 |
| | 88.432.662.301 | 87.021.156.600 |

17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

| | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| a. Ngắn hạn | | |
| Phí dịch vụ quản lý tòa nhà | 2.359.110.638 | 9.478.545 |
| Doanh thu cho thuê mặt bằng | 111.460.487 | 104.487.268 |
| | 2.470.571.125 | 113.965.813 |
| b. Dài hạn | | |
| Phí dịch vụ quản lý tòa nhà | - | 6.691.294.308 |
| | - | 6.691.294.308 |

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

| | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|-----------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (i) | 1.440.056.730.902 | - |
| Ông Dương Văn Phúc (ii) | 265.000.000.000 | 265.000.000.000 |
| Kinh phí bảo trì (iii) | 5.006.802.079 | 22.798.236.303 |
| Các khoản phải trả khác | 7.117.839.970 | 7.223.214.570 |
| | 1.717.181.372.951 | 295.021.450.873 |

Trong đó:

| | | |
|---|-------------------|---|
| Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 31) | 1.439.900.000.000 | - |
|---|-------------------|---|

- (i) Chủ yếu phản ánh khoản nhận đặt cọc chuyển nhượng với số tiền là 1.439.900.000.000 VND từ Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa – công ty con của Công ty theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Dynamic Innovation (“Dynamic”) số 2208/2024/HĐĐC/SSG-SKV ngày 22 tháng 08 năm 2024. Theo đó, Công ty (bên nhận đặt cọc) cam kết sẽ chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (bên đặt cọc) giá trị vốn góp 1.466.800.000.000 VND chiếm 40% vốn điều lệ của Dynamic. Thời hạn đặt cọc đến ngày 31 tháng 3 năm 2025.
- (ii) Phản ánh khoản 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.
- (iii) Phản ánh khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Riverside được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng. Khoản này sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà trong thời gian tới.

19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

| | Số đầu năm | | | Trong năm | | | Số cuối năm | |
|---|--------------------------|--------------------------|-----|-----------|--------------------------|-----|-------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | VND | Tăng | Giảm | VND | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Vay ngắn hạn | 1.135.100.000.000 | 1.135.100.000.000 | | - | 1.135.100.000.000 | | - | - |
| Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt | 1.133.900.000.000 | 1.133.900.000.000 | | - | 1.133.900.000.000 | | - | - |
| 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 | | - | - |
| | 1.135.100.000.000 | 1.135.100.000.000 | | - | 1.135.100.000.000 | | - | - |

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

| | Vốn góp của chủ sở hữu | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Tổng cộng |
|---|---------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| | VND | VND | VND |
| <i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i> | | | |
| Số dư đầu năm trước | 3.000.000.000.000 | 806.793.958.044 | 3.806.793.958.044 |
| Lợi nhuận trong năm | - | 12.506.580.206 | 12.506.580.206 |
| Số dư đầu năm nay | 3.000.000.000.000 | 819.300.538.250 | 3.819.300.538.250 |
| <i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i> | | | |
| Số dư đầu năm | 3.000.000.000.000 | 819.300.538.250 | 3.819.300.538.250 |
| Lợi nhuận trong năm | - | 56.597.192.500 | 56.597.192.500 |
| Số dư cuối năm | 3.000.000.000.000 | 875.897.730.750 | 3.875.897.730.750 |

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi lần thứ 13 ngày 26 tháng 3 năm 2025, vốn điều lệ của Công ty là 3.000.000.000.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 3.000.000.000.000 VND). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

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

Cổ phiếu

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

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

22. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tài sản thuê ngoài

| | Số cuối năm VND | Số đầu năm 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 | 1.789.402.760 | 720.125.090 |
| Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5 | 7.157.611.040 | 2.880.500.360 |
| Trên 5 năm | 64.555.768.613 | 26.703.816.694 |
| | 73.502.782.413 | 30.304.442.144 |

Các khoản thanh toán thuê hoạt động chủ yếu bao gồm tiền thuê 8.262,2 m² tại lô đất CT03A-CT, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thuê đất số 228/HĐTD-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.

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | Năm nay VND | Năm trước VND |
|---|------------------------|------------------------|
| Doanh thu dịch vụ tư vấn quản lý | 125.656.755.000 | - |
| Doanh thu dịch vụ thầu phụ | 14.729.614.200 | 50.704.699.756 |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản và doanh thu khác | 15.947.267.985 | 71.918.950.337 |
| | 156.333.637.185 | 122.623.650.093 |
| Trong đó | | |
| Doanh thu với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 31) | 141.009.198.015 | 46.003.286.727 |

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

| | Năm nay VND | Năm trước VND |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Giá vốn dịch vụ tư vấn quản lý | 30.557.560.076 | - |
| Giá vốn dịch vụ thầu phụ | 11.783.691.360 | 45.548.940.139 |
| Trích lập dự phòng bảo hành | 141.744.846 | - |
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản và giá vốn khác | 6.048.054.899 | 33.804.411.175 |
| | 48.531.051.181 | 79.353.351.314 |

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

| | Năm nay VND | Năm trước VND |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí khấu hao | 3.668.898.854 | (18.856.807.200) |
| Chi phí nhân công | 39.262.453.329 | 28.554.644.232 |
| (Hoàn nhập)/trích lập chi phí dự phòng | (5.010.527.461) | 1.903.459.172 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác | 25.727.226.263 | 61.554.461.944 |
| | 63.648.050.985 | 73.155.758.148 |

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Năm nay VND | Năm trước VND |
|----------------------------|----------------------|-----------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 2.301.317.610 | 65.227.706.086 |
| Doanh thu tài chính khác | 550.000 | - |
| | 2.301.867.610 | 65.227.706.086 |

Trong đó

| | | |
|--|-------------|---|
| Doanh thu hoạt động tài chính với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 31) | 111.214.661 | - |
|--|-------------|---|

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Năm nay VND | Năm trước VND |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí lãi vay | 28.896.326.028 | 40.059.260.272 |
| (Hoàn nhập)/trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn | (10.705.179.267) | 847.658.681 |
| Chi phí tài chính khác | 380.000.000 | - |
| | 18.571.146.761 | 40.906.918.953 |

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

| | Năm nay VND | Năm trước VND |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | | |
| - Chi phí nhân viên | 8.704.893.253 | 28.554.644.232 |
| - Chi phí khấu hao tài sản cố định | 2.727.332.926 | 3.067.263.137 |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 11.217.863.997 | 8.558.561.157 |
| - (Hoàn nhập)/trích lập chi phí dự phòng | (5.152.272.307) | 1.903.459.172 |
| - Chi phí khác | 1.637.834.169 | 641.510.144 |
| | 19.135.652.038 | 42.725.437.842 |
| Chi phí bán hàng | | |
| - Chi phí khác | 187.443.424 | 777.618.833 |
| | 187.443.424 | 777.618.833 |

29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

| | Năm nay VND | Năm trước VND |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Thu nhập khác | | |
| Hoàn nhập dự phòng bảo hành | 833.558.608 | - |
| Xử lý tiền đặt cọc cho thuê | - | 474.911.921 |
| Thu nhập từ thanh lý tài sản | - | 243.099.337 |
| Khác | 217.986.261 | 381.604.148 |
| | 1.051.544.869 | 1.099.615.406 |
| Chi phí khác | | |
| Các khoản phạt vi phạm hành chính | 1.252.551.252 | 1.027.775.633 |
| Chi phí lãi kinh phí bảo trì | - | 245.415.676 |
| Khác | 459.548.676 | 1.783.972.996 |
| | 1.712.099.928 | 3.057.164.305 |

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

| | Năm nay VND | Năm trước VND |
|---|-----------------------|----------------------|
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | | |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành | 14.952.463.832 | 9.623.900.132 |
| Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 14.952.463.832 | 9.623.900.132 |

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

| | Năm nay VND | Năm trước VND |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Lợi nhuận trước thuế | 71.549.656.332 | 22.130.480.338 |
| Điều chỉnh cho thu nhập tính thuế | | |
| Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ | 3.212.662.826 | 6.977.138.005 |
| Cộng: Khoản chi phí lãi vay vượt mức 30% EBITDA | - | 19.011.882.315 |
| Thu nhập tính thuế năm hiện hành | 74.762.319.158 | 48.119.500.658 |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 20% | 20% |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành | 14.952.463.832 | 9.623.900.132 |

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

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

| Bên liên quan | Mối quan hệ |
|---|--|
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn | 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 |
| Ngân hàng TMCP Kiên Long | 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 Thiên Hải | 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 Sunshine AM | 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 S-Decoro | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service | Công ty con của Công ty |
| Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart | Công ty con của Công ty |
| Công ty TNHH Dynamic Innovation | Công ty con của Công ty |
| Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa | Công ty con của Công ty |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud | Công ty con của Công ty |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud | Công ty con gián tiếp của Công ty |
| Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng | Công ty con gián tiếp của Công ty |
| Ông Lê Hoàng Nam | Phó Tổng Giám đốc |
| Bà Đỗ Thị Hồng Nhung | Người có liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt |
| Ông Đỗ Văn Trường | Thành viên Hội đồng Quản trị |

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

| Nội dung nghiệp vụ phát sinh | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|---|--------------------------|------------------------|
| | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | | |
| Ngân hàng TMCP Kiên Long | 36.170.932.459 | 19.805.253.408 |
| Ngân hàng TMCP Kiên Long | 36.170.932.459 | 3.305.253.408 |
| | - | 16.500.000.000 |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 18.514.000.952 | 25.846.772.339 |
| Công ty TNHH Dynamic Innovation | 10.172.903.925 | - |
| Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa | 8.119.526.576 | - |
| Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service | 123.360.000 | - |
| Ông Lê Hoàng Nam | 98.210.451 | 193.262.700 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG | - | 25.653.509.639 |
| Phải thu ngắn hạn khác | 1.107.922.487 | 1.147.206.049 |
| Công ty Cổ phần Thiên Hải | 1.107.922.487 | 1.107.922.487 |
| Ngân hàng TMCP Kiên Long | - | 39.283.562 |
| Phải trả người bán ngắn hạn | 25.365.638.916 | 29.588.584.344 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn | 23.755.456.799 | 28.855.456.799 |
| Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service | 1.223.437.335 | 179.298.646 |
| Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart | 386.744.782 | - |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG | - | 553.828.899 |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 242.633.020.947 | 258.835.596.567 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S - Homes | 242.633.020.947 | 258.835.596.567 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn | 337.394.000 | 337.394.000 |
| Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng | 337.394.000 | 337.394.000 |
| Đặt cọc, ký cược, ký quỹ ngắn hạn | 1.439.900.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa | 1.439.900.000.000 | - |

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 VND | Năm trước VND |
|---|-----------------------|----------------------|
| Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc | 17.240.939.245 | 4.557.523.490 |
| Ông Đỗ Anh Tuấn | 6.000.000.000 | 240.000.000 |
| Bà Đỗ Thị Định | 5.254.307.737 | 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 | 946.228.174 | 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 |
| Ban Kiểm soát | 240.000.000 | 240.000.000 |
| Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền | 120.000.000 | 120.000.000 |
| Bà Vũ Thị Thúy Nga | 60.000.000 | 60.000.000 |
| Bà Đỗ Ngọc Anh | 60.000.000 | 35.806.452 |
| Ông Phạm Văn Trọng | - | 24.193.548 |

32. 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:

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