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: 2025.09.29 19:27:38+07'00'
Foxit PhantomPDF Version: 10.1.4

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
Ông Nguyễn Anh Tuấn	-	-
Ban Kiểm soát	**240.000.000**	**240.000.000**
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	120.000.000	120.000.000
Bà Vũ Thị Thúy Nga	60.000.000	60.000.000
Bà Đỗ Ngọc Anh	60.000.000	35.806.452
Ông Phạm Văn Trọng	-	24.193.548

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

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ngày 29 tháng 3 năm 2025

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ PHÁT HÀNH CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ PHÁT HÀNH CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/02/2015, do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 13 ngày 26/03/2025)

PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU ĐỂ CHÀO MUA CÔNG KHAI CỔ PHIẾU CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

(Giấy chứng nhận đăng ký phát hành số 227/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 01 tháng 7 năm 2025)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp từ ngày ...../...../2025 tại:

I. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

Trụ sở chính: Tầng 12, toà nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024.7305.2999

Website: https://sunshinegroup.vn/

II. TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NHẤT VIỆT

Trụ sở chính: Lầu 1, 117-119-121 Nguyễn Du, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: 028. 6255 6586 Fax: 028. 6255 6580

Email: customercare@vfs.com.vn Website: https://www.vfs.com.vn

Phụ trách công bố thông tin

Họ tên: Ông **Hồ Đức Việt** Chức vụ: Kế toán trưởng

Số điện thoại: 024.7305.2999

QUYỂN 2/2

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 24 tháng 6 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

Phạm Diễm Hà

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE
(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho Quý 1 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE
Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, số 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 (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho Quý 1 năm 2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị	
Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch
Ông Jun Sungbae	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2025)
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	Thành viên
Ông Đỗ Văn Trường	Thành viên
Ông Vũ Lê Hiếu	Thành viên
Bà Đỗ Thị Định	Thành viên (miễn nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2025)
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 (miễn nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2025)
Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2025)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng Quý 1 năm 2025 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ hoạt động 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 giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2025

Đơn vị: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2025	01/01/2025
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**228.340.731.855**	**194.280.171.686**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**4**	**77.612.079.698**	**41.470.575.728**
1.	Tiền	111		77.612.079.698	41.470.575.728
II.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**133.495.956.286**	**131.794.778.943**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	24.345.940.687	23.078.949.867
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	111.475.274.903	110.996.085.658
3.	Phải thu ngắn hạn khác	136	7	1.739.855.207	1.784.857.929
4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó	137	20	(4.065.114.511)	(4.065.114.511)
III.	**Hàng tồn kho**	**140**	**8**	**16.416.658.345**	**19.998.779.488**
1.	Hàng tồn kho	141		16.416.658.345	19.998.779.488
IV.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**816.037.526**	**1.016.037.527**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	599.999.999	800.000.000
2.	Thuế và các khoản khác phải thu	153	10	216.037.527	216.037.527
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**5.858.557.187.971**	**5.832.520.904.482**
I.	**Tài sản cố định**	**220**		**30.540.544.550**	**31.418.288.808**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	11	30.231.101.626	31.021.722.597
	- Nguyên giá	*222*		*41.909.361.843*	*41.909.361.843*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(11.678.260.217)*	*(10.887.639.246)*
2.	Tài sản cố định vô hình	227		309.442.924	396.566.211
	- Nguyên giá	*228*		*1.600.000.000*	*1.600.000.000*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(1.290.557.076)*	*(1.203.433.789)*
II.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	**12**	**1.630.641.003**	**1.656.067.632**
	- Nguyên giá	*231*		*101.597.857.695*	*101.597.857.695*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*232*		*(99.967.216.692)*	*(99.941.790.063)*
III.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	**13**	**5.826.145.045.649**	**5.799.145.045.649**
1.	Đầu tư vào công ty con	251		5.763.992.450.000	5.736.992.450.000
2.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		63.000.000.000	63.000.000.000
3.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(847.404.351)	(847.404.351)
IV.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**240.956.769**	**301.502.393**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	9	240.956.769	301.502.393
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**6.086.897.919.826**	**6.026.801.076.168**

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho Quý 1 năm 2025

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1 Năm 2025	Quý 1 Năm 2024
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**23**	**72.267.197.909**	**79.823.971.499**
2.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)**	**10**		**72.267.197.909**	**79.823.971.499**
3.	Giá vốn hàng bán	11	24	17.176.903.898	13.089.769.478
4.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**55.090.294.011**	**66.734.202.021**
5.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	10.156.668	1.988.897.937
6.	Chi phí tài chính	22	26	-	14.115.750.685
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		-	*14.115.750.685*
7.	Chi phí bán hàng	25	27	48.347.799	14.110.773
8.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	12.772.741.237	7.109.468.996
9.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))**	**30**		**42.279.361.643**	**47.483.769.504**
10.	Thu nhập khác	31	28	11.441.986	145.011.734
11.	Chi phí khác	32	28	126.964.143	316.893.521
12.	**(Lỗ) khác (40=31-32)**	**40**		**(115.522.157)**	**(171.881.787)**
13.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**42.163.839.486**	**47.311.887.717**
14.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	30	8.531.958.901	9.600.374.402
15.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)**	**60**		**33.631.880.585**	**37.711.513.315**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

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

Ngày 29 tháng 04 năm 2025

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)

Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Quý 1 Năm 2025	Quý 1 Năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền trả nợ gốc vay	34	-	(11.200.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	-	***(11.200.000.000)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**	**36.141.503.970**	**17.804.806.422**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**41.470.575.728**	**20.759.040.677**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	**70**	**77.612.079.698**	**38.563.847.099**

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

Ngày 11 tháng 04 năm 2025

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2025 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
A	**Công ty con trực tiếp**				
1	Công ty TNHH Dynamic Innovation	Hồ Chí Minh	86,52%	86,52%	Kinh doanh Bất động sản
2	Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Hà Nội	50,99%	50,99%	Môi giới CK, tự doanh CK, tư vấn đầu tư và bảo lãnh phát hành CK
3	Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa	Hà Nội	92,00%	92,00%	Kinh doanh Bất động sản
4	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
5	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart (i)	Hà Nội	51,00%	51,00%	Bán lẻ trong siêu thị, bán lẻ trong cửa hàng tiện lợi
6	Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service (ii)	Hà Nội	55,00%	55,00%	Dịch vụ vận hành tòa nhà, chăm sóc duy trì cảnh quan
B	**Công ty con gián tiếp**				
1	Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip (qua Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UniCloud)	Hồ Chí Minh	78,46%	99,98%	Sản xuất phần mềm
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ UniCloud (qua Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UniCloud)	Hà Nội	77,70%	99,00%	Dịch vụ thương mại điện tử
3	Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear (qua Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service) (iii)	Hà Nội	52,91%	98,18%	Dịch vụ giáo dục
4	Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng (qua Công ty TNHH Dynamic Innovation) (iv)	Hà Nội	44,99%	52,00%	Dịch vụ giáo dục
5	Công ty Cổ phần S- Service Sài Gòn (qua Công ty CP Quản lý & Vận hành S-Service) (v)	Hồ Chí Minh	38,50%	70,00%	Dịch vụ vận hành tòa nhà, chăm sóc duy trì cảnh quan
C	**Công ty liên kết gián tiếp**				
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô (qua Công ty TNHH Dynamic Innovation) (vi)	Thừa Thiên Huế	34,19%	39,52%	Kinh doanh Bất động sản
2	Công ty TNHH Phú Thịnh Land (qua Công ty TNHH Dynamic Innovation) (vii)	Hồ Chí Minh	37,89%	43,80%	Kinh doanh Bất động sản

(i) Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine nhận chuyển nhượng từ ông Đỗ Văn Trường 51% số vốn góp tại Công ty Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart với số tiền 20.400.000.000 đồng theo Hợp đồng số 1311/2024/HĐCN ngày 13 tháng 11 năm 2024.

(ii) Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine nhận chuyển nhượng từ bà Đỗ Thị Hồng Nhung 55% cổ phần tại Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service với số tiền 47.700.000.000 đồng theo Hợp đồng số 2412/2024/HĐCN ngày 24 tháng 12 năm 2024.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết 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.

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 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 cụ vốn của các đơn vị khác được được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá đầu tư (nếu có).

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của 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 kỳ kế toán theo các quy định hiện hành.

Tài sản cố định hữu hình

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 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
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 - 5

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 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
Máy móc, thiết bị	10

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 marketing, chi phí hoa hồng môi giới, chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng, chi phí quà tặng khách hàng và các khoản chi phí khác.

Chi phí marketing là chi phí trả trước, sau đó công ty sẽ phân bổ chi phí này khi các Dự án của Tập đoàn đủ điều kiện mở bán và sử dụng thương hiệu.

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

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm công cụ, dụng cụ xuất dùng và các chi phí trả trước khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

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 VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	1.101.537.464	1.158.390.044
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	76.510.542.234	40.312.185.684
Các khoản tương đương tiền	-	-
	77.612.079.698	**41.470.575.728**

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	3.774.980.559	4.281.010.170
Phải thu từ hoạt động dịch vụ tư vấn	19.436.737.416	18.292.430.501
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	1.134.222.712	505.509.196
	24.345.940.687	**23.078.949.867**
Trong đó:		
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	19.874.975.367	18.514.000.952

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

	01/01/2025	Số phải thu/nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/ bù trừ trong kỳ	31/03/2025
	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	216.037.527	-	-	216.037.527
Tổng	216.037.527	-	-	216.037.527
b. Các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	1.098.939.650	7.194.721.583	1.376.398.535	6.917.262.698
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.952.463.831	8.531.958.901	104.026.223	23.380.396.509
Thuế thu nhập cá nhân	164.302.669	2.264.772.345	2.310.903.441	118.171.573
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	-	-
Thuế khác	-	4.000.000	4.000.000	-
Tổng	16.215.706.150	17.995.452.829	3.795.328.199	30.415.830.780

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu kỳ	16.532.455.230	3.675.035.459	929.451.971	20.772.419.183	41.909.361.843
Số dư cuối kỳ	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 kỳ	1.722.146.180	1.339.868.682	525.695.954	7.299.928.430	10.887.639.246
Khấu hao trong kỳ	116.471.309	90.617.313	44.940.583	538.591.766	790.620.971
Số dư cuối kỳ	1.838.617.489	1.430.485.995	570.636.537	7.838.520.196	11.678.260.217
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu kỳ	14.810.309.050	2.335.166.777	403.756.017	13.472.490.753	31.021.722.597
Tại ngày cuối kỳ	14.693.837.741	2.244.549.464	358.815.434	12.933.898.987	30.231.101.626

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2025		01/01/2025	
		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	23.841.487.799	23.841.487.799	23.841.487.799	23.841.487.799
Công ty Cổ phần Euro Window	13.742.788.950	13.742.788.950	13.742.788.950	13.742.788.950
Công ty TNHH Tập đoàn thang máy Thiết bị Thăng Long	9.399.280.000	9.399.280.000	12.010.639.580	12.010.639.580
Công ty Cổ phần Đầu tư B&B	6.000.000.000	6.000.000.000	7.848.450.815	7.848.450.815
Các đối tượng khác	13.877.228.488	13.877.228.488	18.848.982.082	18.848.982.082
	66.860.785.237	**66.860.785.237**	**76.292.349.226**	**76.292.349.226**
Trong đó:				
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 31)	24.447.523.518	24.447.523.518	25.451.669.916	25.451.669.916

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty CP đầu tư KD bất động sản S-Homes (*)	242.633.020.947	242.633.020.947
Tổng	**242.633.020.947**	**242.633.020.947**
Trong đó: Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 31)	242.633.020.947	242.633.020.947

(*) Khoản trả trước từ nhà thầu chính của Dự án Khu vườn sinh thái Cẩm Đình – Hiệp Thuận theo Hợp đồng 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, Công ty đóng vai trò làm thầu phụ.

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trích trước chi phí phát triển BĐS đã chuyển nhượng	27.286.995.621	15.489.625.891
Trích trước chi phí lãi vay	72.235.761.643	72.235.761.643
Trích trước chi phí khác	707.274.767	707.274.767
Tổng	**100.230.032.031**	**88.432.662.301**

17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	2.065.101.391	2.359.110.638
Doanh thu cho thuê mặt bằng	257.795.030	111.460.487
Tổng	**2.322.896.421**	**2.470.571.125**

20. NỢ XẤU

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
			VND			VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc khó có khả năng thu hồi:						
Công ty Cổ phần Cơ điện Fugytech	2.630.677.980	-	2.630.677.980	2.630.677.980	-	2.630.677.980
Các đối tượng khác	1.434.436.531	-	1.434.436.531	1.434.436.531	-	1.434.436.531
Tổng cộng	**4.065.114.511**	**-**	**4.065.114.511**	**4.065.114.511**	**-**	**4.065.114.511**

22. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tài sản thuê ngoài

	31/03/2025 VND	01/01/2025 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	1.789.402.760
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	7.157.611.040	7.157.611.040
Trên 5 năm	64.555.768.613	64.555.768.613
	73.502.782.413	**73.502.782.413**

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/HĐTĐ-STNMT-PC ngày 10 tháng 5 năm 2016 giữa Công ty và Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội. Thời hạn thuê từ ngày 11 tháng 3 năm 2016 đến ngày 20 tháng 01 năm 2066. Đơn giá tính tiền thuê đất được xác định bởi Cục Thuế thành phố Hà Nội theo thời giá.
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của Hợp đồng thuê đất đang được ước tính theo giá tiền thuê đất năm 2024 là 1.789.402.760 đồng/năm (Theo Thông báo 8071/TT/CCT-TBTK ngày 24 tháng 04 năm 2024 của Chi cục thuế quận Tây Hồ).

23. DOANH THU

	Quý 1 Năm 2025 VND	Quý 1 Năm 2024 VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	60.778.179.781	-
Doanh thu dịch vụ thầu phụ	-	14.729.614.200
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	489.639.541	295.603.629
Doanh thu dịch vụ tư vấn	10.513.006.286	63.499.657.887
Doanh thu quản lý tòa nhà hỗ trợ khách hàng	294.009.247	1.070.686.636
Doanh thu khác	192.363.054	228.409.147
	72.267.197.909	**79.823.971.499**
Trong đó		
Doanh thu với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	10.709.976.741	78.229.272.087

28. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý 1 Năm 2025 VND	Quý 1 Năm 2024 VND
Thu nhập khác		
Các khoản thu nhập khác	11.441.986	145.011.734
	11.441.986	**145.011.734**
Chi phí khác		
Các khoản phạt vi phạm hành chính	46.934.755	13.819.960
Các khoản chi phí khác	80.029.388	303.073.561
	126.964.143	**316.893.521**

29. CHI PHÍ THEO YẾU TỐ

	Quý 1 Năm 2025 VND	Quý 1 Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	11.797.369.730	11.770.768.412
Chi phí nhân công	10.118.392.905	5.732.951.859
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.294.257.346	3.565.096.403
Chi phí khấu hao tài sản	903.170.887	913.498.852
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	-	(1.800.000.000)
Chi phí khác	314.122.909	163.122.507
	26.427.313.777	**20.345.438.033**

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Quý 1 Năm 2025 VND	Quý 1 Năm 2024 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	8.531.958.901	9.600.374.402
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các kỳ trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**8.531.958.901**	**9.600.374.402**

Chi phí thuế thu nhập hiện hành được xác định như sau:

	Quý 1 Năm 2025 VND	Quý 1 Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**42.163.839.486**	**47.311.887.717**
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Cộng: Chi phí không được khấu trừ	495.955.020	689.984.293
Chi phí không được khấu trừ	495.955.020	689.984.293
Thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	**42.659.794.506**	**48.001.872.010**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành (20%)	**8.531.958.901**	**9.600.374.402**

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này

Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan

	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Quý 1 Năm 2025	Quý 1 Năm 2024
		VND	VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ		**10.709.976.741**	**78.229.272.087**
Công ty CP Quản lý & Vận hành S-Service	Doanh thu cho thuê BĐS đầu tư	95.781.819	-
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Cho thuê mặt bằng	101.188.636	-
Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa	Cung cấp dịch vụ tư vấn	10.513.006.286	63.499.657.887
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Cung cấp dịch vụ tư vấn	-	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh BĐS S-Homes	Doanh thu xây dựng (thầu phụ)	-	14.729.614.200
Doanh thu hoạt động tài chính		**9.065.618**	**100.932.682**
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi tiền tiền gửi	9.065.618	100.932.682
Mua hàng hóa, dịch vụ		**884.227.385**	**1.572.401.238**
Công ty CP Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí quản lý và vận hành dự án	670.897.189	1.404.111.553
Công ty TNHH KD TM và DV Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn, văn phòng phẩm và chi phí voucher thưởng	213.330.196	168.289.685
Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần		**10.100.000.000**	-
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Nhận đặt cọc mua cổ phần	10.100.000.000	-

32. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

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

Ngày 29 tháng 04 năm 2025

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 26 tháng 6 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Phạm Diễm Hà

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE
(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 01/2025

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính Hợp nhất của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch
Ông Đỗ Văn Trường	Thành viên
Ông Vũ Lê Hiếu	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	Thành viên
Bà Đỗ Thị Định	Thành viên (miễn nhiệm ngày 26 tháng 04 năm 2025)
Ông Jun Sungbae	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2025)

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 (miễn nhiệm ngày 17 tháng 04 năm 2025)
Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 17 tháng 04 năm 2025)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý 01/2025 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động Quý 1/2025, 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 Quý 01/2025 hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng Quý 01/2025 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.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2025	01/01/2025
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**12.512.285.619.986**	**13.425.276.158.439**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	4	**256.894.626.526**	**386.043.130.794**
1.	Tiền	111		256.894.626.526	381.043.130.794
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	5.000.000.000
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	5	**1.970.235.004.912**	**2.153.208.768.193**
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		1.494.076.578.810	1.669.563.123.810
2.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		476.158.426.102	483.645.644.383
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**8.925.332.412.077**	**9.322.885.312.942**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	265.330.445.193	279.655.008.067
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	3.180.432.110.562	2.711.334.683.001
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	3.165.098.420.080	3.821.863.783.328
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	9	2.322.640.253.829	2.518.318.956.133
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(8.168.817.587)	(8.287.117.587)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**		**664.753.281.838**	**865.694.841.782**
1.	Hàng tồn kho	141	10	667.250.243.311	868.191.803.255
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(2.496.961.473)	(2.496.961.473)
VI.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**695.070.294.633**	**697.444.104.728**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	642.390.008.247	615.660.304.422
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		50.240.132.547	62.704.240.128
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	2.440.153.839	19.079.560.178
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**6.985.157.374.221**	**7.133.060.641.996**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**1.083.490.451.954**	**1.059.064.214.021**
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	19.320.000.000	19.300.000.000
2.	Phải thu dài hạn khác	216	9	1.064.170.451.954	1.039.764.214.021
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**339.844.928.595**	**348.167.487.643**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	13	324.519.111.027	331.652.704.130
	- Nguyên giá	*222*		427.786.410.563	427.701.727.563
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(103.267.299.536)*	(96.049.023.433)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	14	15.325.817.568	16.514.783.513
	- Nguyên giá	*228*		47.644.136.765	47.644.136.765
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(32.318.319.197)*	(31.129.353.252)
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	15	**409.823.556.010**	**412.485.638.467**
	- Nguyên giá	*231*		537.185.063.768	537.185.063.768
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*232*		*(127.361.507.758)*	(124.699.425.301)
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**2.908.874.239.892**	**2.874.293.737.388**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	2.908.874.239.892	2.874.293.737.388
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**		**2.236.231.103.327**	**2.431.067.837.715**
1.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	17	1.658.175.083.845	1.658.045.168.408
2.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	17	206.343.125.000	206.343.125.000
3.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(847.404.351)	(847.404.351)
4.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	5	372.560.298.833	567.526.948.658
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**6.893.094.443**	**7.981.726.762**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	11	6.893.094.443	7.981.726.762
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**19.497.442.994.207**	**20.558.336.800.435**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1/2025	Quý 1/2024
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	01	26	**417.439.734.059**	**1.232.355.078.694**
	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		3.770.579.533	-
2.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)**	10		**413.669.154.526**	**1.232.355.078.694**
3.	Giá vốn hàng bán	11	27	322.579.491.649	657.995.308.818
4.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	20		**91.089.662.877**	**574.359.769.876**
5.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	136.955.936.585	170.130.263.370
6.	Chi phí tài chính	22	29	118.785.208.176	162.288.950.305
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		*12.162.612.776*	30.772.238.579
7.	Lãi/lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		129.915.437	-
8.	Chi phí bán hàng	25	30	7.076.434.648	72.440.749.412
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	41.757.413.228	33.920.055.232
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))**	30		**60.556.458.847**	**475.840.278.297**
11.	Thu nhập khác	31		3.447.607.199	266.385.107
12.	Chi phí khác	32		5.783.777.263	1.132.095.030
13.	**Lỗ khác (40=31-32)**	40		**(2.336.170.064)**	**(865.709.923)**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	50		**58.220.288.783**	**474.974.568.374**
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	31	16.297.446.906	93.751.247.926
	Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
16.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)**	60		**41.922.841.877**	**381.223.320.448**
	Trong đó:				
	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		31.760.948.361	333.940.896.608
	Lãi/(Lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		10.161.893.516	47.282.423.840
17.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	70	32		1.113

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

Ngày 29 tháng 04 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)

Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Quý 1/2025	Quý 1/2024
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
1.	Tiền thu từ đi vay	33	21.896.878.039	84.406.000.000
2.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(188.724.690.220)	(306.130.207.040)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**(166.827.812.181)**	**(221.724.207.040)**
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**	**(129.148.504.268)**	**(524.192.806)**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**386.043.130.794**	171.150.280.676
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	**70**	**256.894.626.526**	**170.626.087.870**

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

Ngày 29 tháng 04 năm 2025

STT	Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
	Công ty con trực tiếp				
1.	Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (i)	Hà Nội	92,00%	92,00%	Kinh doanh bất động sản
2.	Công ty TNHH Dynamic Innovation (ii)	Hồ Chí Minh	86,52%	86,52%	Kinh doanh bất động sản
3.	Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud (iii)	Hà Nội	78,48%	84,44%	Dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy tính
4.	Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Hà Nội	50,99%	50,99%	Môi giới chứng khoán, tự doanh chứng khoán, tư vấn đầu tư và bảo lãnh phát hành chứng khoán
5.	Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Hà Nội	55,00%	55,00%	Dịch vụ vận hành tòa nhà, chăm sóc duy trì cảnh quan
6.	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Hà Nội	51,00%	51,00%	Bán lẻ trong siêu thị, bán lẻ tại cửa hàng tiện lợi
	Công ty con gián tiếp (iv)				
1.	Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	Hồ Chí Minh	78,46%	99,98%	Kinh doanh thiết bị điện tử
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	Hà Nội	52,91%	98,18%	Dịch vụ giáo dục
5.	Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Hà Nội	44,62%	52,00%	Dịch vụ giáo dục
	Công ty liên kết gián tiếp (iv)				
1.	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô	Thừa Thiên Huế	33,91%	39,52%	Kinh doanh bất động sản
2.	Công ty TNHH Phú Thịnh Land	Hồ Chí Minh	37,58%	43,80%	Kinh doanh bất động sản

(i) Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, 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.

(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.

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 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.

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.

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.

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

Hàng tồn kho

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

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc thành phẩm bất động sản của dự án Sunshine Riverside, Tòa tháp S1 thuộc dự án Sunshine Sky City và dự án Sunshine Golden River bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án. Giá gốc chi phí sản xuất, kinh doanh dở danh và thành phẩm khác bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ và hàng hóa bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ và hàng hóa. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

Thuê tài sản

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

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.

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.

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. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	10.782.180.387	11.097.650.903
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	246.112.446.139	369.945.479.891
Các khoản tương đương tiền	-	5.000.000.000
	256.894.626.526	**386.043.130.794**

(iii) Phản ánh khoản trái phiếu mã SAMCH2125003 và SAMCH2126004 của Công ty Cổ phần Sunshine AM do Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - công ty con của Công ty và Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty đang nắm giữ. Mệnh giá trái phiếu là 100.000 VND, số lượng trái phiếu Công ty nắm giữ là 3.341.986 trái phiếu, lãi suất của trái phiếu là 9,17%/năm.

(iv) Phản ánh các khoản trái phiếu do Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty mua lại từ các cá nhân với mệnh giá trái phiếu là 100.000 VND/trái phiếu, hưởng lãi suất từ 9,17% đến 9,67%/năm.

(v) Phản ánh khoản cổ phần ưu đãi cổ tức của Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng Việt Mỹ do Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - công ty con của Công ty mua tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 với số lượng nắm giữ là 5.522.882 cổ phần (tương đương 2,401% vốn cổ phần) với mệnh giá là 10.000 VND. Cổ tức ưu đãi cố định hàng năm là 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 tối thiểu bằng mệnh giá.

(*) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc kỳ/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.

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
a. Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty TNHH Trung Hà Invest (i)	707.040.000.000	756.410.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Eco Villas (i)	282.240.000.000	740.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain (i)	645.364.000.000	597.360.000.000
Công ty TNHH Hà Trung Sài Gòn (i)	280.335.276.714	325.750.276.714
Công ty cổ phần Yamato E&C (i)	-	262.355.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Marina (i)	-	236.084.589.041
Công ty TNHH Modern Realty (i)	-	180.070.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Hùng Cường (ii)	298.150.000.000	163.400.000.000
Công ty Cổ Phần Bất động sản Wonderland (iii)	178.120.000.000	161.970.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Fsi Financial (i)	-	139.915.039.452
Cho các nhà đầu tư vay mua chứng khoán	124.944.143.366	124.983.878.121
Công ty TNHH Kinh doanh Và Đầu tư S-Land	-	80.450.000.000
Công ty TNHH Ngôi nhà Việt Viethome	18.800.000.000	20.000.000.000
Công ty TNHH TMDV Trường Hồng (iv)	50.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Unique (i)	59.000.000.000	-
Nguyễn Xuân Lượng (iv)	125.000.000.000	-
Đỗ Văn Trung (iv)	375.000.000.000	-
Khác	21.105.000.000	33.115.000.000
	3.165.098.420.080	**3.821.863.783.328**
Trong đó:		
Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	645.364.000.000	762.390.000.000
b. Phải thu về cho vay dài hạn		
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland (iii)	19.300.000.000	19.300.000.000
Công ty Cổ phần S''School	20.000.000	-
	19.320.000.000	**19.300.000.000**
Trong đó:		
Phải thu về cho dài hạn các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	19.300.000.000	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 12%/năm. Bên vay được tự do sử dụng khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật. Khoản cho vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đáo hạn.

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

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

- 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 Lãng Cô theo Hợp đồng số 0708/2024/HĐĐC/SKV-HTMB ngày 07 tháng 8 năm 2024 và PL HĐ số 01/2025/HĐĐC/SKV-HTMB ngày 24/01/2025 với giá trị vốn chuyển nhượng là 580.000.000.000 VND, chiếm 22,55% 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.

(iii) 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.

10. HÀNG TỒN KHO

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	14.349.432.666	8.641.125.121
Thành phẩm	627.650.741.260	831.504.504.950
- Thành phẩm bất động sản (i)	*626.329.025.378*	*830.182.789.068*
- Thành phẩm khác	*1.321.715.882*	*1.321.715.882*
Hàng hóa	23.566.884.355	26.240.863.429
Nguyên vật liệu	1.567.681.362	1.652.903.762
Công cụ dụng cụ	115.503.668	152.405.993
	667.250.243.311	**868.191.803.255**

(i) Phản ánh các thành phẩm bất động sản hình thành từ dự án Sunshine Riverside và dự án Sunshine Sky City, Sunshine Golden River. Như trình bày tại Thuyết minh số 23 và 24, 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

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

	01/01/2025	Số phải thu/ nộp trong kỳ	Số đã bù trừ/ thực nộp trong kỳ	31/03/2025
	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	18.821.704.892	16.738.063.570	61.409.243	2.145.050.565
Thuế khác	257.855.286	-	37.247.988	295.103.274
	19.079.560.178	**16.738.063.570**	**98.657.231**	**2.440.153.839**
b. Các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	370.062.154.479	50.694.420.550	75.509.292.647	345.247.282.382
Thuế thu nhập doanh nghiệp	198.505.404.315	16.318.931.836	35.614.581.803	179.209.754.348
Thuế thu nhập cá nhân	6.730.771.970	10.244.472.218	12.669.075.779	4.306.168.409
Thuế khác	744.937.082	498.656.769	820.021.956	423.571.895
	576.043.267.846	**77.756.481.373**	**124.612.972.185**	**529.186.777.034**

(*) Phản ánh chủ yếu 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 kỳ.

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sở hữu công nghiệp	Chương trình phần mềm	Bản quyền	Tổng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	117.800.000	38.754.751.716	8.771.585.049	47.644.136.765
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	117.800.000	38.754.751.716	8.771.585.049	47.644.136.765
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	18.641.590	26.513.825.673	4.596.885.989	31.129.353.252
Khấu hao trong kỳ	2.172.966	967.187.546	219.605.433	1.188.965.945
Số dư cuối kỳ	20.814.556	27.481.013.219	4.816.491.422	32.318.319.197
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	99.158.410	12.240.926.043	4.174.699.060	16.514.783.513
Tại ngày cuối kỳ	96.985.444	11.273.738.497	3.955.093.627	15.325.817.568

15. 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 kỳ	497.828.791.375	39.356.272.393	537.185.063.768
Tăng trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	497.828.791.375	39.356.272.393	537.185.063.768
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	85.603.396.095	39.096.029.206	124.699.425.301
Khấu hao trong kỳ	2.648.385.445	13.697.012	2.662.082.457
Số dư cuối kỳ	88.251.781.540	39.109.726.218	127.361.507.758
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	412.225.395.280	260.243.187	412.485.638.467
Tại ngày cuối kỳ	409.577.009.835	246.546.175	409.823.556.010

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 03 năm 2025 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 03 năm 2025 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất Quý 01/2025.

Tại ngày 31/03/2025, các tài sản trên 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) 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.

- 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

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

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

	31/03/2025		01/01/2025	
		VND		VND
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Thuận Phú Lăng Cô	1.058.027.000.000	1.058.134.893.480	1.058.027.000.000	1.058.018.568.254
Công ty TNHH Phú Thịnh Land	600.000.000.000	600.040.190.365	600.000.000.000	600.026.600.154
	1.658.027.000.000	**1.658.175.083.845**	**1.658.027.000.000**	**1.658.045.168.408**

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/03/2025		01/01/2025	
		VND		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Tập đoàn xây dựng SCG (i)	121.732.325.000	-	121.732.325.000	-
Công ty cổ phần tập đoàn truyền thông và giải trí ODE (ii)	21.610.800.000	-	21.610.800.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển S.I (iii)	63.000.000.000	(847.404.351)	63.000.000.000	(847.404.351)
	206.343.125.000	**(847.404.351)**	**206.343.125.000**	**(847.404.351)**

(i) Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025. 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 03 năm 2025. 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) Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025. 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.

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc kỳ 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.

Trong đó:		
Chi phí phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	234.666.977.862	234.670.687.758

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

(ii) Phản ánh chủ yếu 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 Sunshine Sky City, được xác định theo tỷ suất tối thiểu 8%- 14,55%/năm dựa trên giá trị vốn góp Công ty đã nhận.

(iii) Phản ánh khoản tạm trích lợi nhuận phải trả Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Đảo Ngọc theo tỷ lệ 13%/năm dựa trên giá trị vốn góp Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) đã nhận theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1203/HDHT/SKY-DN ngày 12 tháng 3 năm 2024.

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	2.459.606.144	2.521.705.917
Phí lưu ký, quản lý tài sản bảo đảm, đại diện người sở hữu trái phiếu	335.745.818	425.408.818
Doanh thu cho thuê mặt bằng	1.329.929.417	275.499.901
Khác	-	19.307.273
	4.125.281.379	**3.241.921.909**

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Ông Dương Văn Phúc (i)	265,000,000,000	265,000,000,000
Kinh phí bảo trì (ii)	149,395,904,792	146,614,265,720
Nhận đặt cọc ngắn hạn	420,000,000	520,000,000
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)	515,000,000,000	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	24,852,641,200	23,853,430,925
	954,668,545,992	**435,987,696,645**
b. Dài hạn		
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh	2.413.607.000.000	4.030.736.000.000
- Công ty TNHH Xây dựng Nhà Nhật Tân (iv)	*1.000.000.000.000*	*1.000.000.000.000*
- Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Đảo Ngọc (v)	*776.107.000.000*	*685.036.000.000*
- Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Hoàn Mỹ (iv)	-	*637.500.000.000*
- Công ty TNHH Angel Holding (iv)	*637.500.000.000*	*637.500.000.000*
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Thương mại Hoàng An (iv)	-	*600.000.000.000*
- Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Tân Trường Giang (iv)	-	*470.700.000.000*
Đặt cọc dịch vụ môi giới (vi)	842.000.000.000	842.000.000.000
Khác	913.042.637	912.878.637
	3.256.520.042.637	**4.873.648.878.637**

Trong đó:		
Phải trả khác các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	3.709.896	-

23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	01/01/2025		Phát sinh		31/03/2025	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**270.749.893.278**	**270.749.893.278**	**-**	**7.050.000.000**	**263.699.893.278**	**263.699.893.278**
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) (i)	142.564.893.278	142.564.893.278	-	-	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	110.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Đại Hưng Thịnh	16.685.000.000	16.685.000.000	-	7.050.000.000	9.635.000.000	9.635.000.000
Vay các đối tượng khác	1.500.000.000	1.500.000.000	-	-	1.500.000.000	1.500.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	**466.594.360.880**	**466.594.360.880**	**-**	**101.739.590.220**	**364.854.770.660**	**364.854.770.660**
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank)	273.164.000.000	273.164.000.000	-	42.132.000.000	231.032.000.000	231.032.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - CN Hoàn Kiếm (HDBank)	193.430.360.880	193.430.360.880	-	59.607.590.220	133.822.770.660	133.822.770.660
	737.344.254.158	**737.344.254.158**	**-**	**108.789.590.220**	**628.554.663.938**	**628.554.663.938**

(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 03 năm 2025. khoản vay được bảo đảm bằng:

a. Quyền sử dụng đất lô B4 thuộc dự án Khu nhà ở Phường Tân Phú tại phường Tân Phú. quận 7. thành phố Hồ Chí Minh (dự án Sunshine Sky City) theo 03 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CI 831608. CI 831607 và CI 831606. quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09 tháng 8 năm 2018 thuộc sở hữu của Công ty TNHH Dynamic Innovation với tổng diện tích 10.254.6 m2;

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.

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

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

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

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

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 2024: 3.000.000.000.000 VND).

	31/03/2025		01/01/2025	
	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 phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/ cổ phiếu.

Cổ phiếu	31/03/2025	01/01/2025
	CP	CP
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*

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 1/2025	Quý 1/2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, cho vay	92.160.323.394	125.859.558.385
Lãi từ bán chứng khoán kinh doanh	6.089.300.000	-
Cổ tức, tiền lãi từ chứng khoán kinh doanh	35.825.511.210	30.020.544.213
Lãi trả chậm từ các công ty nhận nợ thay cho các khách hàng mua căn hộ	2.641.946.130	12.788.390.619
Doanh thu hoạt động tài chính khác	238.855.851	1.461.770.153
	136.955.936.585	**170.130.263.370**
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	35.766.163.054	21.802.446.386

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 1/2025	Quý 1/2024
	VND	VND
Lợi nhuận tối thiểu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	103.832.590.712	126.215.753.426
Chi phí lãi vay	12.162.612.776	30.772.238.579
Chi phí tài chính khác	2.790.004.688	5.300.958.300
	118.785.208.176	**162.288.950.305**

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

	Quý 1/2025	Quý 1/2024
	VND	VND
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	972.400.572	71.745.741.113
- Chi phí hỗ trợ lãi suất	-	178.057.753
- Chi phí nhân viên kinh doanh	3.399.539.834	336.429.429
- Chi phí bán hàng khác	2.704.494.242	180.521.117
	7.076.434.648	**72.440.749.412**
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên	26.142.185.493	18.669.191.485
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.737.263.276	4.401.331.243
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.139.463.912	11.381.245.853
- Chi phí hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(118.300.000)	(3.360.339.843)
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	3.856.800.547	2.828.626.494
	41.757.413.228	**33.920.055.232**

33. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh BĐS S-Homes	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Dịch vụ Thương mại S-Mart Sài Gòn	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Tập đoàn Xây dựng SCG	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine CAB	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần KS Group	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đầu tư Thương mại Sunshine Bussiness	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Là bên liên quan đến hết ngày 26/4/2025
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty cổ phần Roman E&C	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Là bên liên quan đến hết ngày 26/4/2025
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH đầu tư Diamond Westlake	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Thiên Hải	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Là bên liên quan đến hết ngày 26/4/2025
Công ty Cổ phần TĐ Truyền thông và Giải trí ODE	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Công ty con của Công ty
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	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 TNHH KD TM và DV Sunshine Mart	Công ty con của Công ty
Công ty CP Quản lý & Vận hành S-Service	Công ty con của Công ty
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ UniCloud	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần S- Service Sài Gòn	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	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
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô	Công ty liên kết gián tiếp của Công ty
Công ty TNHH Phú Thịnh Land	Công ty liên kết gián tiếp của Công ty
Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 17/4/2025)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Quý 1 Năm 2025	Quý 1 Năm 2024
Mua hàng hóa, dịch vụ		**60.450.411.548**	**194.276.488.304**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thi công xây dựng dự án	22.939.953.143	185.536.612.017
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí môi giới bất động sản	27.187.370.929	-
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Chi phí quản lý và vận hành dự án, dịch vụ bảo	Công ty con	2.468.059.210
Công ty CP Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí quản lý và vận hành dự án, dịch vụ vệ	Công ty con	3.950.116.957
Công ty TNHH KD TM và DV Sunshine Mart	Chi phí văn phòng phẩm, dịch vụ suất ăn và chi phí voucher thưởng Tết	Công ty con	279.441.305
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thuê văn phòng	189.325.154	-
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Chi phí tư vấn, thiết kế	-	2.042.258.815
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Chi phí mua hàng hóa dịch vụ	534.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Chi phí thuê sàn thương mại City	5.198.959.995	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Phí dịch vụ ngân hàng	759.668.057	-
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Chi phí mua hàng hóa dịch vụ	1.176.229.876	-
Công ty Cổ phần TĐ Truyền thông và Giải trí ODE	Chi phí mua hàng hóa dịch vụ	451.229.602	-
Công ty Cổ phần CN và Phần mềm IDEAS Việt Nam	Chi phí mua hàng hóa dịch vụ	90.000.000	-
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Chi phí thuê sàn Duplex	1.923.674.792	-
Mua tài sản tài chính		**76.116.755.000**	-
Công ty Cổ phần KS Group	Mua trái phiếu chưa niêm yết	76.116.755.000	-
Trả nợ gốc vay		**77.875.100.000**	-
Ông Đỗ Văn Trường	Trả nợ gốc vay	54.355.000.000	-
Ông Đỗ Anh Tuấn	Trả nợ gốc vay	23.520.100.000	-
Thu hồi khoản cho vay		**8.246.000.000**	-
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Thu hồi khoản cho vay	5.696.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Thu hồi khoản cho vay	2.550.000.000	-
Cho vay trong kỳ		**102.120.000.000**	-
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Các khoản cho vay	29.700.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Các khoản cho vay	53.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Các khoản cho vay	18.700.000.000	-
Công ty cổ phần S°School	Các khoản cho vay	20.000.000	-
Doanh thu hoạt động tài chính		**35.766.163.054**	**21.802.446.386**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Lãi tiền cho vay	96.438.357	-
Công ty cổ phần Sunshine AM	Lãi từ đầu tư trái phiếu; Lãi cho vay	11.110.282.971	8.366.515.068
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Lãi từ đầu tư trái phiếu	109.197.610	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi tiền gửi	142.699.089	136.658.438
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Lãi trái phiếu	812.353.850	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Lãi đầu tư trái phiếu	2.299.013.255	12.415.336.588
Công ty Cổ phần KS Group	Lãi tiền gửi, cho vay	14.631.506	456.539.032
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Lãi tiền gửi, cho vay	-	427.397.260
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Lãi cho vay	18.499.206.689	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Lãi cho vay	2.682.339.727	-

	Nội dung số dư	31/03/2025	01/01/2025
		VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		**39.891.448.018**	**44.736.740.525**
Công ty CP Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải thu cung cấp dịch vụ	18.903.362.547	24.861.409.052
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Phải thu cung cấp dịch vụ	48.241.893	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Phải thu cung cấp dịch vụ	4.712.703	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Phải thu cung cấp dịch vụ	6.450.531	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu cung cấp dịch vụ	2.819.572.335	1.223.914.955
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phải thu cung cấp dịch vụ	2.116.645.525	2.704.218.018
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Phải thu cung cấp dịch vụ	2.895.638.619	-
Công ty CP Dịch vụ Thương mại S-Mart Sài Gòn	Phải thu cung cấp dịch vụ	1.188.617.889	1.072.462.700
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu phí tư vấn, MG, lưu ký, quản lý TSBĐ	372.343.515	606.923.956
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu cung cấp dịch vụ	448.489.008	397.167.062
Ông Lê Hoàng Nam	Phải thu chuyển nhượng căn hộ	98.210.451	98.210.451
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Phải thu cung cấp dịch vụ	478.354.000	9.708.540.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu cung cấp dịch vụ	1.104.542	-
Công ty CP Đầu tư Thương mại Sunshine Bussiness	Phải thu dịch vụ liên quan tới trái phiếu	465.572.686	460.324.334
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải thu cung cấp dịch vụ	231.249.596	240.320.326
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Phải thu cung cấp dịch vụ	1.105.234.600	1.182.234.600
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu cung cấp dịch vụ	996.261.255	993.796.351
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh BĐS S-Homes	Phải thu cung cấp dịch vụ	1.014.218.720	1.011.218.720
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Phải thu cung cấp dịch vụ	178.253.267	176.000.000
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Phải thu cung cấp dịch vụ	429.772.140	-
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải thu cung cấp dịch vụ	46.808.292	-
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Phải thu cung cấp dịch vụ	327.622.729	-
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Phải thu cung cấp dịch vụ	502.133.602	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải thu cung cấp dịch vụ	1.296.000	-
Công Ty TNHH Đầu tư Big Gain	Phải thu cung cấp dịch vụ	3.473.621.604	-
Công ty Cổ phần TĐ Truyền thông và Giải trí ODE	Phải thu cung cấp dịch vụ	1.169.765.334	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh BĐS S-Homes	Phải thu cung cấp dịch vụ	181.853.344	-
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phải thu cung cấp dịch vụ	371.788.396	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Phải thu cung cấp dịch vụ	5.500.000	-
Công ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng	Phải thu cung cấp dịch vụ	8.752.895	-
Phải thu ngắn hạn khác		**219.628.180.149**	**186.253.353.480**
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu bù trừ công nợ liên quan bán trái phiếu	35.757.037.782	358.623.619
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu tiền khách hàng ứng trước mua căn hộ	205.754.819	8.782.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Phải thu lãi trái phiếu	25.639.575.168	37.363.720.628
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu tiền lãi đầu tư trái phiếu	16.018.393.601	1.663.594.213
Công ty Cổ phần Phát triển tập đoàn Sunshine	Phải thu tiền lãi đầu tư trái phiếu	2.385.367.533	968.745.206
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi hợp đồng tiền gửi ngắn hạn	-	6.794.521
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu phần tiền nhận nợ thay cho KH	33.266.878.598	34.687.232.990
Công ty cổ phần bất động sản Wonderland	Phải thu lãi cho vay	1.985.443.219	16.562.119.563
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Phải thu lãi cho vay	103.251.806.942	84.752.600.253
Công ty Cổ phần Thiên Hải	Phải thu khác về dự án	1.107.922.487	1.107.922.487
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải thu công nợ cấp voucher tồn đọng	10.000.000	-

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

	Quý 1 Năm 2025	Quý 1 Năm 2024
	VND	VND
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	**4.533.416.332**	**3.634.796.025**
Ông Đỗ Anh Tuấn	1.500.000.000	1.500.000.000
Bà Đỗ Thị Định	1.254.387.372	1.254.387.372
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	300.000.000	300.000.000
Ông Đỗ Văn Trường	900.000.000	-
Ông Vũ Lê Hiếu	60.000.000	-
Ông Cao Phi Hùng	238.636.364	-
Ông Phan Ích Long	220.392.596	220.408.653
Bà Đỗ Thu Huyền	-	270.000.000
Ông Trần Đình Phương	-	30.000.000
Ban Kiểm soát	**60.000.000**	**60.000.000**
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	30.000.000	30.000.000
Bà Vũ Thị Thúy Nga	15.000.000	15.000.000
Bà Đỗ Ngọc Anh	15.000.000	15.000.000

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

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

Ngày 29 tháng 04 năm 2025

SỞ TÀI CHÍNH THÀNH PHỐ HÀ NỘI
PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH VÀ TÀI CHÍNH DOANH NGHIỆP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc

BẢN SAO

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
CÔNG TY CỔ PHẦN

Mã số doanh nghiệp: 0106784499

Đăng ký lần đầu: ngày 09 tháng 03 năm 2015

Đăng ký thay đổi lần thứ: 16, ngày 19 tháng 03 năm 2025

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: SUNSHINE HOMES DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Tên công ty viết tắt: SSH

2. Địa chỉ trụ sở chính

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

Điện thoại: *02473025888* Fax:

Email: *info@ssh.vn* Website: *https://ssh.vn*

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày: 28 -06- 2025
Số chứng thực: 10157 Quyển số: 02 SCT/BS

3. Vốn điều lệ: 3.750.000.000.000 đồng.

Bằng chữ: Ba nghìn bảy trăm năm mươi tỷ đồng

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

Tổng số cổ phần: 375.000.000

4. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ và tên: JUN SUNGBAE Giới tính: *Nam*

Chức danh: Tổng giám đốc

Sinh ngày: *23/04/1985* Dân tộc: *Quốc tịch: Hàn Quốc*

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: *Hộ chiếu nước ngoài*

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: *M95589872*

Ngày cấp: *19/04/2018* Nơi cấp: *Bộ Ngoại giao*

Địa chỉ thường trú: *5174, Hoguk-ro, Galmal-eup, Cheorwon-gun, Gangwon-do, Hàn Quốc*

Địa chỉ liên lạc: *Villa 32 Đường D9, Pearl Villa, Saigon Pearl, Phường 22, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam*

S.Đ.K.H.Đ: 12 - C.T.H.Đ
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN KHÔI
CẦU GIẤY - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Phùng Tuấn Anh

TRƯỞNG PHÒNG

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH TÀI CHÍNH DOANH NGHIỆP
SỞ TÀI CHÍNH THÀNH PHỐ HÀ NỘI

PHÓ TRƯỞNG PHÒNG
Nguyễn Hữu Lương

Deloitte.

MAKING AN IMPACT THAT MATTERS Since 1845

BẢN SAO

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày: 13-06-2025
Số chứng thực: 7236 Quyển số: 01 SCT/BS

S.Đ.K.H.Đ: 101 - C.T.H.D
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN TỤ
Q. HÀ ĐÔNG - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Thị Tục

MỤC LỤC

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị:

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

Ban Tổng Giám đốc:

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

M.S.D.N: 0106704499 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Jun Sungbae
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2025

Deloitte.

MAKING AN IMPACT THAT MATTERS Since 1845

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

Số: 0727/VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

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

Deloitte.

MAKING AN IMPACT THAT MATTERS since 1845

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.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Lê Anh Sơn
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 1961-2023-001-1

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 20 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**		**290.422.546.425**	**354.960.351.851**
I.	**Tiền**	**110**	4	**16.049.023.616**	**9.809.776.579**
1.	Tiền	111		16.049.023.616	9.809.776.579
II.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**67.851.325.769**	**134.746.843.823**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	61.602.141.239	42.242.938.767
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	5.106.874.318	5.623.890.595
3.	Phải thu ngắn hạn khác	136	7	1.142.310.212	86.880.014.461
III.	**Hàng tồn kho**	**140**		**205.218.801.965**	**209.377.079.602**
1.	Hàng tồn kho	141	8	205.218.801.965	209.377.079.602
IV.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**1.303.395.075**	**1.026.651.847**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	1.103.779.599	984.012.104
2.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17	199.615.476	42.639.743
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**4.887.880.094.118**	**4.353.032.586.960**
I.	**Tài sản cố định**	**220**		**24.700.177.884**	**43.514.027.815**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	10	16.802.017.900	35.415.867.827
	- Nguyên giá	*222*		*60.774.667.993*	*77.158.723.128*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(43.972.650.093)*	*(41.742.855.301)*
2.	Tài sản cố định vô hình	227	11	7.898.159.984	8.098.159.988
	- Nguyên giá	*228*		*8.698.160.000*	*8.698.160.000*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(800.000.016)*	*(600.000.012)*
II.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	12	**74.544.727.443**	**53.827.091.965**
	- Nguyên giá	*231*		*121.270.386.330*	*94.840.642.188*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*232*		*(46.725.658.887)*	*(41.013.550.223)*
III.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**111.995.799.903**	**122.027.286.479**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	111.995.799.903	122.027.286.479
IV.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	14	**4.676.525.000.000**	**4.133.664.180.701**
1.	Đầu tư vào công ty con	251		4.226.525.000.000	3.684.525.000.000
2.	Đầu tư vào công ty liên kết	252		450.000.000.000	450.000.000.000
3.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	(860.819.299)
V.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**114.388.888**	-
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	9	114.388.888	-
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**5.178.302.640.543**	**4.707.992.938.811**

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**247.723.742.806**	**257.314.886.787**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**222.587.668.648**	**263.507.960.464**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	12.458.027.837	29.584.629.242
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	4.576.419.988	8.304.611.341
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	6.130.154.034	14.936.516.925
4.	Phải trả người lao động	314		12.372.239.322	10.535.026.598
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	16.794.204.108	29.587.067.304
6.	Phải trả ngắn hạn khác	319	19	170.139.755.778	170.560.109.054
7.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		116.867.581	-
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**25.136.074.158**	**3.806.926.323**
1.	Chi phí phải trả dài hạn	333	18	25.001.659.258	3.475.591.776
2.	Dự phòng phải trả dài hạn	342		134.414.900	331.334.547
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**4.930.578.897.737**	**4.440.678.052.024**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	20	**4.930.578.897.737**	**4.440.678.052.024**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.750.000.000.000	3.750.000.000.000
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		(320.509.091)	(320.509.091)
3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.180.899.406.828	690.998.561.115
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*690.998.561.115*	*660.319.483.280*
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	*421b*		*489.900.845.713*	*30.679.077.835*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**5.178.302.640.543**	**4.707.992.938.811**

Đỗ Ngọc Anh	Nguyễn Thị Phương Loan	Jun Sungbae
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2025

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị: VND

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

Đỗ Ngọc Anh	Nguyễn Thị Phương Loan	Jun Sungbae
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2025

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

Đơn vị: VND

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)

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

Đơn vị: VND

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

Đỗ Ngọc Anh	**Nguyễn Thị Phương Loan**	**Jun Sungbae**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 20 tháng 3 năm 2025

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo riêng kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

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

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

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Công ty hoạt động trong ngành bất động sản.

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

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

Ngày 20 tháng 6 năm 2024, Công ty Cổ phần Thiên Hải - công ty liên kết gián tiếp của Công ty (thông qua Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - Công ty con của Công ty) hoàn tất thủ tục tăng vốn điều lệ từ 100.000.000.000 VND lên 1.130.000.000.000 VND, theo đó tỷ lệ sở hữu của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty tại Công ty Cổ phần Thiên Hải giảm từ 43,00% xuống 3,81%. Khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương tại Công ty Cổ phần Thiên Hải được phân loại từ đầu tư vào công ty liên kết thành đầu tư góp vốn vào đơn vị khác từ thời điểm này.

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

Ngày 03 tháng 12 năm 2024, Công ty đã hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng 99,115% vốn góp (tương ứng 40.637.308 cổ phần) của Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tài Phát (bên liên quan của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty) tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên với giá chuyển nhượng là 542.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Long Biên trở thành Công ty con của Công ty kể từ ngày này.

Theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0108715437 đăng ký thay đổi lần thứ 07 ngày 07 tháng 3 năm 2025, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên là 410.000.000.000 VND. Trong đó, giá trị phần vốn góp của Công ty là 406.373.080.000 VND tương ứng với 99,115% vốn điều lệ.

Cấu trúc doanh nghiệp

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

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
Công ty con trực tiếp				
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Tầng 11, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	100,00%	100,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Xuân La	Tầng 4, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	97,00%	97,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	SH03-01, Tòa R3 Dự án Sunshine Riverside, Lô CT03A-CT thuộc ô CT03 KĐT Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	51,30%	51,30%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Nhà điều hành, Lô CT7, đường Nguyễn Lam, Phường Phúc Đồng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	99,12%	99,12%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty con gián tiếp				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (thông qua Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát)	Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	94,00%	94,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty liên kết trực tiếp				
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	45,00%	45,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

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

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

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

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

Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

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

Đầu tư vào công ty con

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

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

Thuê tài sản

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

Công ty là bên cho thuê

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

Công ty là bên đi thuê

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

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

Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

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

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

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

Các khoản dự phòng phải trả

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Lãi từ các khoản đầu tư và lãi tiền gửi

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

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

Cổ tức

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

Thuế

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

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

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

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

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

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

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

4. TIỀN

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

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

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

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

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

8. HÀNG TỒN KHO

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

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

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tài sản cố định là bể bơi tại Dự án Sunshine Center với giá trị còn lại là 9.250.159.038 VND được dùng làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

12. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

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

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

Chi tiết bất động sản đầu tư như sau:

Đơn vị: VND

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

Các bất động sản đầu tư của Công ty tại Dự án Sunshine Center với nguyên giá và giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 lần lượt là 55.182.339.648 VND và 22.465.282.521 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 28.752.595.506 VND và 0 VND) được dùng làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân Hàng TMCP Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

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

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

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

(i) Phản ánh giá trị phần diện tích riêng thuộc sở hữu của chủ đầu tư gồm diện tích văn phòng, sàn thương mại chưa hoàn thiện và các tài sản liên quan tại dự án Sunshine Center. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và 31 tháng 12 năm 2023, các tài sản này đang được dùng làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

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

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

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

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

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

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

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

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

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

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

(i) Phản ánh khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động Sản S-Việt Nam (bên liên quan của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty) theo hợp đồng thực hiện độc quyền môi giới cho dự án Sunshine Center.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, số dư phải trả kinh phí bảo trì tòa nhà Sunshine Center bao gồm:

- Khoản kinh phí bảo trì thu được từ các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Center. Kinh phí bảo trì được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.
- Lãi nhận được khi mở tài khoản ngân hàng theo dõi phần kinh phí bảo trì mà Công ty đã thu được từ khách hàng mua căn hộ tại Dự án Sunshine Center.
- Khoản kinh phí bảo trì cho diện tích Công ty giữ lại sử dụng, cần phải nộp cho Ban Quản trị nhà chung cư tại Dự án Sunshine Center. Số dư kinh phí bảo trì này được xác định bằng 2% giá trị diện tích cho thuê được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất thuộc Dự án Sunshine Center tại thời điểm đưa vào sử dụng.

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

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

Cổ phiếu

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

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

Vốn điều lệ

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

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

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản. Trong năm, Công ty không có không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào khác trọng yếu, theo đó, thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đều liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản. Theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

Công ty không có hoạt động kinh doanh nào khác ngoài lãnh thổ Việt Nam trong năm nay và năm trước; do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý.

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

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

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

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

24. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

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

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

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

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

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

28. CHI PHÍ KHÁC

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

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

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

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

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

30. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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

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

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt (Không còn là bên liên quan từ ngày 01 tháng 11 năm 2023)
Công ty Cổ phần S-Decoro	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt (Là bên liên quan từ ngày 20 tháng 5 năm 2024)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long	Bên liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu Tư Công Nghệ Unicloud	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thuận Phú	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt (Là bên liên quan từ ngày 24 tháng 7 năm 2024)
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

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

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

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

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

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

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

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

Đỗ Ngọc Anh	Nguyễn Thị Phương Loan	Jun Sungbae
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2025

Deloitte.

MAKING AN IMPACT THAT MATTERS since 1845

BẢN SAO

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

(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

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày 13-06-2025
Số chứng thực: 723 Quyển số: 01 SCT/BS

S.Đ.K.H.Đ: 101 - C.T.H.D
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN TỰ
Q. HÀ ĐÔNG - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Thị Tự

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là "Công ty mẹ") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty mẹ và các công ty con (gọi tắt là "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 mẹ trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị:

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

Ban Tổng Giám đốc:

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

M.S.D.N: 0106784499 - C.T.C.P * CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES * THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Jun Sungbae
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2025

Deloitte.

MAKING AN IMPACT THAT MATTERS since 1845

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

Số: 0328 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes và các công ty con (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 20 tháng 3 năm 2025, từ trang 05 đến trang 56, 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 mẹ chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

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

Deloitte.

MAKING AN IMPACT THAT MATTERS since 1845

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.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Lê Anh Sơn
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 1961-2023-001-1

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 20 tháng 3 năm 2025
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**8.633.533.226.171**	**6.323.307.618.899**
I.	**Tiền**	**110**	**5**	**487.993.933.922**	**106.824.262.936**
1.	Tiền	111		487.993.933.922	106.824.262.936
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	**6**	**7.379.214.133**	**7.026.429.284**
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		7.379.214.133	7.026.429.284
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**7.177.798.343.214**	**5.274.697.262.500**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	328.709.043.667	287.340.134.911
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	420.287.314.269	227.659.041.382
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	2.295.232.500.000	2.467.167.500.000
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	10	4.141.057.962.593	2.303.241.018.729
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	11	(7.488.477.315)	(10.710.432.522)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**12**	**858.930.680.831**	**888.630.221.242**
1.	Hàng tồn kho	141		858.930.680.831	888.630.221.242
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**101.431.054.071**	**46.129.442.937**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	49.943.653.390	37.852.100.021
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		50.228.977.258	4.796.316.281
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	21	1.258.423.423	3.481.026.635

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

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**5.761.339.795.356**	**6.877.527.289.607**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**2.273.500.000.000**	**3.711.400.000.000**
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	9	2.200.000.000.000	3.300.000.000.000
2.	Phải thu dài hạn khác	216	10	73.500.000.000	411.400.000.000
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**85.751.925.636**	**77.740.551.582**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	14	60.513.580.165	51.094.770.627
	- Nguyên giá	*222*		*135.880.339.811*	*118.972.730.947*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(75.366.759.646)*	*(67.877.960.320)*
2.	Tài sản cố định vô hình	227	15	25.238.345.471	26.645.780.955
	- Nguyên giá	*228*		*33.445.160.000*	*29.673.160.000*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(8.206.814.529)*	*(3.027.379.045)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	**16**	**712.802.660.784**	**625.182.780.964**
	- Nguyên giá	*231*		*1.287.224.354.583*	*1.172.121.298.925*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*232*		*(574.421.693.799)*	*(546.938.517.961)*
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**285.473.519.212**	**180.548.210.381**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	285.473.519.212	180.548.210.381
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	**18**	**2.403.265.015.095**	**2.282.532.389.377**
1.	Đầu tư vào công ty liên kết	252		443.137.443.614	1.892.532.389.377
2.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.960.127.571.481	390.000.000.000
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**546.674.629**	**123.357.303**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	13	546.674.629	123.357.303
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**14.394.873.021.527**	**13.200.834.908.506**

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
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**7.875.318.647.513**	**7.360.388.041.959**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**4.533.098.892.863**	**3.360.619.453.841**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	485.004.491.187	326.163.821.095
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	247.829.048.323	754.060.541.391
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	21	236.023.145.314	338.208.868.687
4.	Phải trả người lao động	314		13.834.447.600	11.967.421.860
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	807.103.266.002	743.855.920.058
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23	5.914.678.125	2.262.362.058
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	24	1.297.414.719.115	960.803.171.642
8.	Vay ngắn hạn	320	25	1.437.589.429.843	223.297.347.050
9.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	26	2.385.667.354	-
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**3.342.219.754.650**	**3.999.768.588.118**
1.	Chi phí phải trả dài hạn	333	22	138.484.892.575	19.181.756.185
2.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	23	178.700.310.839	2.422.820.343
3.	Phải trả dài hạn khác	337	24	534.000.000.000	762.557.145.000
4.	Vay dài hạn	338	25	2.488.729.070.212	3.210.576.878.113
5.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	172.163.860
6.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	26	2.305.481.024	4.857.824.617
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**6.519.554.374.014**	**5.840.446.866.547**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**27**	**6.519.554.374.014**	**5.840.446.866.547**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.750.000.000.000	3.750.000.000.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*3.750.000.000.000*	*3.750.000.000.000*
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		(320.509.091)	(320.509.091)
3.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(955.667.772.124)	(829.429.046.362)
4.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		3.140.207.024.724	2.335.854.379.659
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*2.335.854.379.659*	*1.174.619.082.577*
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	*421b*		*804.352.645.065*	*1.161.235.297.082*
5.	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		585.335.630.505	584.342.042.341
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**14.394.873.021.527**	**13.200.834.908.506**

Đoàn Đức Thái	**Nguyễn Thị Phương Loan**	**Jun Sungbae**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 20 tháng 3 năm 2025

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính 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**	**29**	**2.933.922.873.312**	**2.901.240.375.102**
2.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)**	**10**		**2.933.922.873.312**	**2.901.240.375.102**
3.	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	30	1.574.376.287.118	1.099.120.870.109
4.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**1.359.546.586.194**	**1.802.119.504.993**
5.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	32	429.608.569.177	957.687.072.366
6.	Chi phí tài chính	22	33	403.659.669.062	742.165.325.230
	- Trong đó: Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	*23*		*338.070.241.135*	*533.011.393.378*
7.	Phần (lỗ)/lãi trong công ty liên kết	24	18	(6.739.374.282)	2.316.691.835
8.	Chi phí bán hàng	25	34	209.308.453.889	256.354.943.592
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	34	138.060.407.938	133.381.247.877
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))**	**30**		**1.031.387.250.200**	**1.630.221.752.495**
11.	Thu nhập khác	31	35	34.367.142.485	28.688.559.701
12.	Chi phí khác	32	36	36.587.680.937	32.020.969.721
13.	**Lỗ khác (40=31-32)**	**40**		**(2.220.538.452)**	**(3.332.410.020)**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**1.029.166.711.748**	**1.626.889.342.475**
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	37	212.269.464.310	330.382.139.962
16.	Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	37	(172.163.860)	(2.986.595.974)
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)**	**60**		**817.069.411.298**	**1.299.493.798.487**
	Trong đó:				
	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		804.352.645.065	1.161.235.297.082
	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		12.716.766.233	138.258.501.405
18.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**70**	**38**	**2.145**	**3.097**

Đoàn Đức Thái	**Nguyễn Thị Phương Loan**	**Jun Sungbae**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 20 tháng 3 năm 2025

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***	***1.029.166.711.748***	***1.626.889.342.475***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***			
	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	39.435.399.579	29.522.959.676
	Các khoản dự phòng	03	(3.388.631.446)	6.330.478.107
	Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(422.869.194.894)	(907.563.499.742)
	Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu, chi phí phát hành trái phiếu	06	338.070.241.135	533.011.393.378
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***980.414.526.122***	***1.288.190.673.894***
	Thay đổi các khoản phải thu	09	2.915.448.067.126	(1.473.310.929.632)
	Thay đổi hàng tồn kho	10	1.095.709.214.149	975.478.373.782
	Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(2.880.010.354.123)	(1.823.107.618.436)
	Thay đổi chi phí trả trước	12	(12.514.870.695)	31.666.196.893
	Tiền lãi vay đã trả	14	(396.361.263.853)	(418.675.391.339)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(290.669.601.641)	(102.172.319.883)
	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(3.027.849.000.000)	-
	- Chi đặt cọc mua cổ phần		*(3.027.849.000.000)*	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***(1.615.833.282.915)***	***(1.521.931.014.721)***
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	(47.735.213.531)	(26.315.621.236)
2.	Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	13.636.363.636
3.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(309.360.000.000)	(673.350.000.000)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.898.895.000.000	1.077.901.000.000
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(669.472.000.000)	(390.000.000.000)
6.	Tăng do hợp nhất kinh doanh		15.799.211.488	-
7.	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	-	1.567.052.304.946
8.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	617.618.971.383	411.250.216.784
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***1.505.745.969.340***	***1.980.174.264.130***

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

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

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

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
1.	Tiền thu từ đi vay	33	700.000.000.000	7.420.000.000
2.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(208.743.015.439)	(513.941.284.561)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***491.256.984.561***	***(506.521.284.561)***
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	**50**	**381.169.670.986**	**(48.278.035.152)**
	Tiền đầu năm	**60**	**106.824.262.936**	**155.102.298.088**
	Tiền cuối năm (70=50+60)	**70**	**487.993.933.922**	**106.824.262.936**

Đoàn Đức Thái	**Nguyễn Thị Phương Loan**	**Jun Sungbae**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 20 tháng 3 năm 2025

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

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

Tổng số nhân viên của Công ty mẹ và các công ty con (gọi tắt là "Công ty") tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 182 người (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 166 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Công ty hoạt động trong ngành bất động sản.

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

i) Giảm tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Thiên Hải: chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 18

ii) Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên: chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 4.

Cấu trúc doanh nghiệp

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

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
Công ty con trực tiếp				
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Tầng 11, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	100,00%	100,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Tầng 4, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	97,00%	97,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	SH03-01, Tòa R3 Dự án Sunshine Riverside, Lô CT03A-CT thuộc ô CT03 KĐT Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	51,30%	51,30%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên (chi tiết tại thuyết minh số 04)	Nhà điều hành, Lô CT7, đường Nguyễn Lam, Phường Phúc Đồng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	99,12%	99,12%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty con gián tiếp				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (thông qua Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát)	Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	94,00%	94,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty liên kết trực tiếp				
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	45,00%	45,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất số liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty con, công ty liên kết của 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 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 mẹ và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty mẹ kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong 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 mẹ và các công ty con là giống nhau.

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được ghi nhận vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

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 kinh doanh 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 hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản

góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

Tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 03 tháng.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho chủ yếu bao gồm các chi phí xây dựng dở dang và thành phẩm của các dự án sau:

STT	Dự án	Địa chỉ	Công ty chủ đầu tư
1.	Dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại tại số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội ("Dự án Sunshine Center") (i)	Số 16, Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (Công ty mẹ)
2.	Dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại tại lô đất I.A.23, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, phường Đông Ngạc và phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội ("Dự án Sunshine City") (ii)	Lô đất I.A.23, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, phường Đông Ngạc và phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (Công ty con gián tiếp của Công ty)

STT	Dự án	Địa chỉ	Công ty chủ đầu tư
3.	Dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại thuộc dự án Khách sạn, dịch vụ thương mại và nhà Sunshine Palace tại lô đất C2/CN3, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội ("Dự án Sunshine Palace") (i)	Lô đất C2/CN3, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương (Công ty con của Công ty)
4.	Dự án Thương mại dịch vụ và Văn phòng cho thuê kết hợp nhà ở chung cư tại ô quy hoạch I1-HH1, phường Mai Động, quận Hoàng Mai và phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội ("Dự án Sunshine Garden") (i)	Ô quy hoạch I1-HH1, phường Mai Động, quận Hoàng Mai và phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương (Công ty con của Công ty)
5.	Dự án nhà ở thấp tầng tại ô đất ký hiệu TT6-2 thuộc Khu chức năng đô thị Tây Tựu, Quận Bắc Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội ("Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long") (i)	Lô đất ký hiệu TT6-2 thuộc Khu chức năng đô thị Tây Tựu, Quận Bắc Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La (Công ty con của Công ty)
6.	Dự án nhà ở cao tầng để bán tại lô đất CT7 thuộc dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật các ô đất thuộc ô quy hoạch C14 và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Phúc Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội ("Dự án Sunshine Green Iconic") (i)	Lô đất CT7 thuộc dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật các ô đất thuộc ô quy hoạch C14 và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Phúc Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên (Công ty con của Công ty)
7.	Biệt thự tại Dự án "Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble" (ii)	Sân Golf, Thôn Đa Tho, Xã Kim Nỗ, Huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (Công ty mẹ)

(i) Giá gốc chi phí xây dựng dở dang và thành phẩm của các dự án này 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.

(ii) Giá gốc chi phí xây dựng dở dang của Biệt thự tại dự án Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble thể hiện chi phí thi công công trình dở dang với giá trị được xác định tương ứng với khối lượng các hạng mục công việc được hoàn thành bởi các nhà thầu và được nghiệm thu bởi các bên.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung (bao gồm cả các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng) được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Giá gốc hàng hóa bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng hóa.

Công ty hạch toán hàng tồn kho theo phương pháp kê khai thường xuyên. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá

bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	35
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị văn phòng	03 - 05

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

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

Thuê tài sản

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

Công ty là bên cho thuê

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

Công ty là bên đi thuê

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê hoặc được phân bổ vào giá vốn của thành phẩm bất động sản tại thời điểm bàn giao cho khách hàng.

Bất động sản đầu tư

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

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

STT	Dự án	Địa chỉ	Công ty sở hữu
1.	Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào	Ô số 23 lô D3A.3, khu đấu giá 18.6ha, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (Công ty mẹ)
2.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center	Số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (Công ty mẹ)
3.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine City	Lô đất I.A.23, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, phường Đông Ngạc và phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (Công ty con gián tiếp của Công ty)
4.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Garden	Ô quy hoạch I1-HH1, phường Mai Động, quận Hoàng Mai và phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương (Công ty con của Công ty)
5.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Palace	Lô đất C2/CN3, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương (Công ty con của Công ty)

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp và các 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 như sau:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	35 - 45
Tài sản khác	04 - 05

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. 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/thu hồi giá trị của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm khoản chi phí phát hành thư tín dụng, chi phí hoa hồng đại lý, thưởng bán hàng, tư vấn và môi giới bất động sản, chi phí hỗ trợ lãi suất và các khoản chi phí trả trước khác.

Chi phí hoa hồng đại lý, thưởng bán hàng, tư vấn và môi giới bất động sản, chi phí hỗ trợ lãi suất phát sinh trước khi Công ty bàn giao bất động sản cho khách hàng, được đánh giá là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty và được kết chuyển vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo doanh thu kinh doanh bất động sản khi bàn giao cho khách hàng.

Chi phí phát hành thư tín dụng được được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tương ứng thời gian được bảo lãnh tín dụng.

Các khoản chi phí trả trước khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Trái phiếu phát hành

Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay dài hạn với giá phát hành bằng mệnh giá trái phiếu.

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu. Định kỳ, chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ bằng cách ghi tăng giá trị nợ gốc và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu.

Các khoản dự phòng phải trả

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

Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước liên quan đến một hay nhiều năm tài chính cho dịch vụ cho thuê căn hộ và phí dịch vụ quản lý tòa nhà chưa được cung cấp. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều 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.

Lãi tiền gửi, lãi cho vay và đầu tư

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, cho vay và lãi suất áp dụng.

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

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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 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 (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát - công ty con của Công ty có các khoản lỗ có thể được mang sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong thời hạn 5 năm. Công ty này chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế này do không chắc chắn về lợi nhuận trong tương lai.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho 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 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. HỢP NHẤT KINH DOANH DƯỚI SỰ KIỂM SOÁT CHUNG

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

Ngày 03 tháng 12 năm 2024, Công ty đã hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng 99,115% vốn góp (tương ứng 40.637.308 cổ phần) của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên từ Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tài Phát (bên liên quan của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - Công ty con của Công ty) với giá chuyển nhượng là 542.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Long Biên trở thành Công ty con của Công ty kể từ ngày này.

Theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0108715437 đăng ký thay đổi lần thứ 07 ngày 07 tháng 3 năm 2025, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên là 410.000.000.000 VND. Trong đó, giá trị phần vốn góp của Công ty là 406.373.080.000 VND tương ứng với 99,115% vốn điều lệ.

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên tại ngày mua được trình bày dưới đây:

Đơn vị tính: VND

	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên (tại ngày 03 tháng 12 năm 2024)
Tài sản	
Tiền	15.799.211.488
Các khoản phải thu ngắn hạn	2.114.455.934.831
Hàng tồn kho	1.171.945.720.695
Tài sản ngắn hạn khác	188.156.140.327
Tài sản cố định	3.049.931.179
	3.493.406.938.520
Nợ phải trả	
Nợ ngắn hạn	3.073.933.322.783
	3.073.933.322.783
Tổng tài sản thuần theo giá trị ghi sổ [a]	**419.473.615.737**
Cổ đông không kiểm soát [b]	3.712.341.499
Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần được ghi nhận vào Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu [c]	126.238.725.762
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán [d] = [a] - [b] + [c]	**542.000.000.000**
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	15.799.211.488
Tiền chi để mua công ty con	(542.000.000.000)
Tổng tiền thuần đã chi cho nghiệp vụ mua	**(526.200.788.512)**

5. TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	823.256.234	2.627.770.403
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	487.170.677.688	104.196.492.533
	487.993.933.922	**106.824.262.936**
Trong đó:		
Số dư tiền tại bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	357.872.846.578	16.420.899.754

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ TỚI NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	7.379.214.133	7.379.214.133	7.026.429.284	7.026.429.284
	7.379.214.133	**7.379.214.133**	**7.026.429.284**	**7.026.429.284**

(i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn phản ánh các khoản tiền gửi kỳ hạn gốc 06 tháng tại Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh - Phòng giao dịch Trần Hưng Đạo với lãi suất 4,95%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 4,6%/năm đến 4,9%/năm).

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	321.305.912.238	279.399.957.447
- Dự án Sunshine City	*111.510.930.879*	*122.547.888.597*
- Dự án Sunshine Green Iconic	*88.167.663.441*	-
- Dự án Sunshine Garden	*51.213.839.563*	*61.723.385.847*
- Dự án Sunshine Center	*42.438.928.460*	*42.211.759.448*
- Dự án Sunshine Capital	*22.799.700.447*	*46.246.736.458*
- Dự án Sunshine Palace	*5.174.849.448*	*6.670.187.097*
Khác	7.403.131.429	7.940.177.464
	328.709.043.667	**287.340.134.911**
Trong đó:		
Phải thu khách hàng là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	5.339.012.000	7.164.536.220

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tân Hưng (i)	400.000.000.000	-
Công ty TNHH Thiết kế Đầu tư Xây dựng Green House	-	207.635.043.102
Khác	20.287.314.269	20.023.998.280
	420.287.314.269	**227.659.041.382**

(i) Phản ánh khoản trả trước của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên - công ty con của Công ty cho Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tân Hưng theo hợp đồng số 1311/2023/HĐMB/LB-NV ngày 13 tháng 11 năm 2023 về việc cung cấp nội thất cho dự án Sunshine Green Iconic. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã thu hồi toàn bộ khoản trả trước này.

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (i)	1.100.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc (ii)	578.682.500.000	946.032.500.000
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (iii)	298.950.000.000	370.540.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Kinh doanh Nam Việt (iv)	185.600.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tân Hưng (v)	132.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	-	642.580.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Đất Việt	-	418.525.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô	-	73.490.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh và Dịch vụ Hòn Ngọc Việt	-	16.000.000.000
	2.295.232.500.000	**2.467.167.500.000**
b. Phải thu về cho vay dài hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (i)	2.200.000.000.000	3.300.000.000.000
	2.200.000.000.000	**3.300.000.000.000**
Trong đó:		
Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	298.950.000.000	370.540.000.000

(i) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh ("Xuân Đỉnh") - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT theo Hợp đồng số 01/HĐĐT/XĐ-DAT ngày 24 tháng 3 năm 2021 và Phụ lục số 01, Phụ lục số 02, Phụ lục số 03 về việc sửa đổi lãi suất khoản vay với hạn mức tối đa là 3.300.000.000.000 VND. Lãi suất vay trong hạn là 17,5%/năm và được điều chỉnh thành 15%/năm kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2023. Ngày 06 tháng 3 năm 2024, hai bên đã ký Phụ lục số 03, quy định lãi suất khoản vay là tổng của 4,8% và trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cao nhất dành cho khách hàng cá nhân bằng Việt Nam Đồng, trả lãi sau/trả lãi cuối kỳ, kỳ hạn 12 tháng (hoặc tương đương) được công bố tại các Ngân hàng tham chiếu. Khoản vay cho mục đích được các bên thỏa thuận với thời hạn vay quy định theo từng nhóm vay, nhưng không vượt quá 5 năm từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên của nhóm vay. Nợ gốc được thanh toán trước hoặc tại ngày đáo hạn nhóm vay; hoặc được bù trừ nghĩa vụ thực hiện quyền mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT hoặc quyền mua toàn bộ phần vốn góp vào Công ty TNHH Đầu tư Big Gain của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT. Ngày 11 tháng 12 năm 2023, hai bên đã ký Thỏa thuận gia hạn thời hạn khoản vay, theo đó, thời hạn của khoản vay nhóm I được gia hạn đến ngày 29 tháng 3 năm 2026.

Như trình bày tại Thuyết minh số 25, toàn bộ quyền thu, quyền mua cổ phần và quyền mua phần vốn góp của Xuân Đỉnh phát sinh từ hợp đồng cho vay và đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu phát hành của công ty con này.

(ii) Phản ánh khoản cho vay của Xuân Đỉnh với Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo kèm theo quyền được chuyển đổi dư nợ gốc và/hoặc tiền lãi cộng dồn (nếu có) thành phần vốn góp của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc theo Hợp đồng số

03/HĐVV/XUANDINH-KINHBAC ngày 20 tháng 5 năm 2020. Lãi suất cho vay trong hạn là 2%/năm đối với khoản vay chuyển đổi thành vốn góp và 8%/năm đối với khoản vay hoặc một phần khoản vay không chuyển đổi thành vốn góp.

Giá trị vốn góp chuyển đổi sẽ theo thỏa thuận của các bên tại thời điểm chuyển đổi và được xác định trên cơ sở định giá bởi một đơn vị định giá độc lập tại thời điểm chuyển đổi hoặc theo thỏa thuận thống nhất của hai bên tại thông báo chuyển đổi. Ngày 02 tháng 01 năm 2021, hai bên đã ký phụ lục số 03, sửa đổi một số nội dung như sau: bãi bỏ quy định về việc chuyển đổi khoản vay trong hợp đồng vay, sửa đổi lãi suất vay trong hạn thành 2%/năm áp dụng cho giai đoạn từ ngày bắt đầu khoản vay đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 và 8%/năm áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2021. Ngày 01 tháng 7 năm 2023, hai bên đã ký Phụ lục số 06, giảm lãi suất khoản vay xuống 4%/năm đến cuối thời hạn vay. Ngày 31 tháng 12 năm 2024, hai bên đã ký phụ lục số 07 quy định lại lịch trả nợ, theo đó gia hạn thời hạn vay đến ngày 31 tháng 12 năm 2025. Mục đích vay vốn: thực hiện, phát triển dự án phù hợp với định hướng phát triển và phù hợp với quy định pháp luật.

(iii) Phản ánh các khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Xuân Đỉnh với Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ - công ty liên kết của Công ty theo Hợp đồng số 05/2020/HĐVV ngày 21 tháng 5 năm 2020 với thời hạn 18 tháng từ ngày 22 tháng 5 năm 2020 với lãi suất 12,5%/năm. Xuân Đỉnh đã ký phụ lục số 02 với Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ ngày 01 tháng 10 năm 2021 cho vay thêm một khoản bổ sung với thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày chuyển khoản vay là ngày 01 tháng 10 năm 2021 và gia hạn thời hạn thanh toán khoản vay đến ngày đáo hạn của khoản vay bổ sung. Trong năm 2023, Xuân Đỉnh đã ký phụ lục số 05, 06 với Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ về việc điều chỉnh lãi suất khoản vay. Theo đó, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2023, lãi suất của khoản vay được thay đổi thành 8%/năm và từ ngày 01 tháng 7 năm 2023, lãi suất của khoản vay được thay đổi thành 4%/năm đến cuối thời hạn vay. Trong năm 2023, Xuân Đỉnh đã ký phụ lục số 04 với Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ gia hạn thời hạn khoản vay lần thứ 3, đến ngày 31 tháng 12 năm 2024. Trong năm 2024, Xuân Đỉnh đã ký phụ lục số 07 với Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ gia hạn thời hạn khoản vay lần thứ 4, đến ngày 31 tháng 12 năm 2025.

(iv) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên ("Long Biên") - công ty con của Công ty với Công ty TNHH Dịch vụ Kinh doanh Nam Việt theo hợp đồng số 1311/HĐV/2023/NAMVIET-LB ngày 13 tháng 11 năm 2023 với số tiền gốc là 530.000.000.000 VND và Phụ lục số 01 ngày 12 tháng 11 năm 2024 về việc gia hạn thời hạn khoản vay. Thời hạn của khoản vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh. Lãi suất vay trong hạn là 13%/năm, lãi suất vay quá hạn là 150% lãi suất vay trong hạn. Gốc và lãi được trả khi đáo hạn. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Long Biên đã thu được toàn bộ gốc và lãi khoản phải thu cho vay này.

(v) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Long Biên với Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tân Hưng theo hợp đồng số 1311/HĐV/2023/LB-TH ngày 13 tháng 11 năm 2023 với số tiền gốc là 132.000.000.000 VND và Phụ lục số 01 ngày 12 tháng 11 năm 2024 về việc gia hạn thời hạn khoản vay. Thời hạn của khoản vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh. Lãi suất vay trong hạn là 13%/năm, lãi suất vay quá hạn là 150% lãi suất vay trong hạn. Gốc và lãi được trả khi đáo hạn. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Long Biên đã thu được toàn bộ gốc và lãi khoản phải thu cho vay này.

10. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)	3.027.849.000.000	-
Lãi tiền gửi, lãi cho vay, lãi trái phiếu dự thu	442.427.140.822	555.576.847.136
Phải thu Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang (ii)	340.149.025.190	-
Phải thu về thanh lý hợp đồng (iii)	296.900.000.000	-
Phải thu về hợp đồng góp vốn đầu tư (iv)	30.000.000.000	30.000.000.000
Phải thu về thu hộ tiền bán căn hộ	-	1.437.044.378.957
Phải thu Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế xây dựng Green House	-	189.022.544.287
Phải thu Ông Đỗ Văn Trung	-	80.640.604.795
Khác	3.732.796.581	10.956.643.554
	4.141.057.962.593	**2.303.241.018.729**
b. Dài hạn		
Phải thu hợp đồng hợp tác đầu tư (v)	73.500.000.000	411.400.000.000
	73.500.000.000	**411.400.000.000**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	335.184.517.261	109.114.222.003

(i) Phản ánh các khoản tiền đặt cọc của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên - các công ty con của Công ty chuyển cho các công ty và cá nhân để nhận chuyển nhượng cổ phần như sau:

STT	Đối tượng đặt cọc	Đối tượng nhận đặt cọc	Công ty nhận đầu tư	Dự án đầu tư	Địa điểm triển khai Dự án	Số lượng cổ phần nhận chuyển nhượng	Tỷ lệ sở hữu tương ứng	Giá chuyển nhượng (VND)	Số tiền đặt cọc (VND)	Số hiệu hợp đồng và thời hạn đặt cọc
1.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam	Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương	Sunshine Grand Capital	Tân Lập, Đan Phượng, Hà Nội	870.000	60,00%	1.800.000.000.000	1.034.850.000.000	Hợp đồng số 05/2024/HĐĐC/XĐ-DDVN ngày 01/3/2024, Phụ lục 01 ngày 20/8/2024 – 18 tháng kể từ ngày hợp đồng đặt cọc.
		Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thảo Ngân (*)	Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình	Sunshine Heritage Hà Nội	Xã Cẩm Đình, huyện Phúc Thọ, Hà Nội	Là công ty TNHH	7,24%	398.000.000.000	398.000.000.000	Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 0909.02/2024/HĐCN ngày 9 tháng 9 năm 2024.
		Nguyễn Văn Kính (*)	Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình	Sunshine Heritage Hà Nội	Xã Cẩm Đình, huyện Phúc Thọ, Hà Nội	Là công ty TNHH	11,58%	636.892.000.000	336.892.000.000	Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 0909.01/2024/HĐCN ngày 9 tháng 9 năm 2024.
		Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam	Công ty Cổ phần bất động sản Fulland	Noble Empire Ciputra	Khu đô thị Nam Thăng Long, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	5.644.000	29,71%	564.400.000.000	303.000.000.000	Hợp đồng đặt cọc số 2512/2024/HDDC/XD-SVN ngày 25 tháng 12 năm 2024 - 12 tháng kể từ ngày hợp đồng đặt cọc.
		Ông Nguyễn Xuân Lương	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Wonderland	Noble Crystal Tây Hồ	Khu đô thị Ciputra - Nam Thăng Long, Tây Hồ, Hà Nội	1.250.000	5,00%	125.000.000.000	60.000.000.000	Hợp đồng số 04/2024/HĐĐC/XĐ-NXL ngày 10/4/2024, Phụ lục 01 ngày 02/10/2024 – 18 tháng kể từ ngày hợp đồng đặt cọc.
		Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động Sản S-Homes	Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình	Sunshine Heritage Hà Nội	Xã Cẩm Đình, huyện Phúc Thọ, Hà Nội	Là công ty TNHH	0,71%	38.736.000.000	38.736.000.000	Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 0909.04/2024/HĐCN ngày 30 tháng 10 năm 2024
		Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Unique (*)	Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình	Sunshine Heritage Hà Nội	Xã Cẩm Đình, huyện Phúc Thọ, Hà Nội	Là công ty TNHH	0,46%	25.371.000.000	25.371.000.000	Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 0909.03/2024/HĐCN ngày 9 tháng 9 năm 2024
2.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Hùng Cường	Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	The Phoenix Garden	Đan Phượng, Hà Nội	39.554.810	30,71%	802.000.000.000	571.000.000.000	Hợp đồng số 03/2024/HĐĐC/XL-HC ngày 8/3/2024 và Phụ lục hợp đồng số 02 ngày 27 tháng 6 năm 2024 -12 tháng kể từ ngày đặt cọc.
3.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Công ty TNHH Phú Thịnh Land	Khu dân cư Phú Hữu	Tỉnh Đồng Nai	Là công ty TNHH	37,31%	511.087.365.528	260.000.000.000	Hợp đồng số số 3112/2024/HĐĐC/LB-FL ngày 31 tháng 12 năm 2024 - 12 tháng kể từ ngày đặt cọc
								4.901.486.365.528	**3.027.849.000.000**	

(*) Như trình bày tại thuyết minh số 25, toàn bộ quyền phát sinh từ các hợp đồng chuyển nhượng vốn góp này được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

(ii) Phản ánh khoản phải thu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang về tiền đảm bảo mua bán căn hộ thuộc dự án Sunshine Green Iconic trước khi dự án đủ điều kiện bán hàng.

(iii) Phản ánh các khoản đặt cọc đã được thống nhất chấm dứt, bao gồm:

- Khoản tiền Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La - công ty con của Công ty đặt cọc nhận chuyển nhượng 60.000.000 cổ phần tương ứng 23,33% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô từ Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Việt Nam theo hợp đồng số 03a/2024/HĐĐC/XL-BĐSVN ngày 18 tháng 6 năm 2024 và phụ lục 01 ngày 27 tháng 6 năm 2024, tổng giá trị chuyển nhượng là 600.000.000.000 VND với thời hạn 12 tháng kể từ ngày tiền đặt cọc được chuyển. Khoản đặt cọc đã được thống nhất chấm dứt theo Thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng đặt cọc số 03/2024/TTCD/BĐSVN ngày 26 tháng 12 năm 2024 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La và Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Việt Nam. Thời hạn hoàn trả khoản đặt cọc đến ngày 31 tháng 12 năm 2025.

- Khoản tiền Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty đặt cọc nhận chuyển nhượng 58.000.000 cổ phần tương ứng 22,5% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô từ Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc hợp đồng số 01/2024/HDDC/SAD-HTMB ngày 20 tháng 6 năm 2024 với thời hạn 12 tháng kể từ ngày tiền đặt cọc được chuyển. Khoản đặt cọc đã được thống nhất chấm dứt theo Thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng đặt cọc số 0312/2024/TTCD/HTMB-SAD ngày 03 tháng 12 năm 2024 giữa Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương và Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc. Thời hạn hoàn trả khoản đặt cọc trong vòng 180 ngày kể từ ngày ký Thỏa thuận.

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

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

11. NỢ XẤU

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Cơ điện Fugytech	3.250.000.000	-	3.250.000.000	-
Công ty TNHH ARB EAST	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Khách hàng cá nhân mua căn hộ	214.641.236	157.273.323	2.635.655.147	777.622.052
Đối tượng khác	3.181.109.402	-	4.602.399.427	-
	7.645.750.638	**157.273.323**	**11.488.054.574**	**777.622.052**

12. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
		VND		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	858.250.744.569	-	821.165.148.417	-
Thành phẩm bất động sản	-	-	66.662.467.646	-
Hàng hóa	679.936.262	-	802.605.179	-
	858.930.680.831	**-**	**888.630.221.242**	**-**

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án Sunshine Green Iconic	427.535.289.262	-
Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long (i)	129.951.535.652	272.723.700.295
Biệt thự tại Dự án "Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble"	127.221.125.102	126.907.488.738
Dự án Sunshine Center (ii)	77.997.676.863	82.469.590.864
Dự án Sunshine Garden (ii)	52.604.093.545	89.498.462.939
Dự án Sunshine City	27.683.382.739	235.106.679.162
Dự án Sunshine Palace (ii)	15.257.641.406	14.459.226.419
	858.250.744.569	**821.165.148.417**

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, quyền tài sản phát sinh từ việc đầu tư, kinh doanh, khai thác một số lô đất và tài sản gắn liền với đất thuộc dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long được dùng làm tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long - bên liên quan của Công ty.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các tài sản thuộc dự án Sunshine Center, Sunshine Garden và Sunshine Palace được dùng làm tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ của các Bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí phát hành thư tín dụng	31.079.153.089	-
Chi phí hoa hồng đại lý, thưởng bán hàng, tư vấn và môi giới bất động sản (i)	16.396.746.259	22.385.128.769
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	1.766.718.293	14.932.745.231
Chi phí khác	701.035.749	534.226.021
	49.943.653.390	**37.852.100.021**
b. Dài hạn		
Các chi phí trả trước khác	546.674.629	123.357.303
	546.674.629	**123.357.303**

(i) Chi phí hỗ trợ lãi suất, chi phí hoa hồng đại lý, thưởng bán hàng, tư vấn và môi giới bất động sản được Công ty ghi nhận cho các hợp đồng bán hàng tại các dự án. Theo hợp đồng thỏa thuận giữa các bên, chi phí này chỉ thực phát sinh khi giao dịch mua bán thành công. Các chi phí này được kết chuyển vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất tương ứng với các căn hộ được bàn giao cho khách hàng.

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tổng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	**25.906.277.674**	**92.531.077.818**	**535.375.455**	**118.972.730.947**
Tăng trong năm	209.571.085	586.363.636	153.163.637	949.098.358
Chuyển từ bất động sản đầu tư	41.864.788.180	-	-	41.864.788.180
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(25.906.277.674)	-	-	(25.906.277.674)
Số dư cuối năm	**42.074.359.265**	**93.117.441.454**	**688.539.092**	**135.880.339.811**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	**3.145.817.769**	**64.210.827.691**	**521.314.860**	**67.877.960.320**
Trích khấu hao trong năm	241.247.529	8.776.073.548	20.877.280	9.038.198.357
Chuyển từ bất động sản đầu tư	1.596.418.738	-	-	1.596.418.738
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(3.145.817.769)	-	-	(3.145.817.769)
Số dư cuối năm	**1.837.666.267**	**72.986.901.239**	**542.192.140**	**75.366.759.646**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	**22.760.459.905**	**28.320.250.127**	**14.060.595**	**51.094.770.627**
Tại ngày cuối năm	**40.236.692.998**	**20.130.540.215**	**146.346.952**	**60.513.580.165**

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 5.598.179.091 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 5.598.179.091 VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tài sản cố định là bể bơi tại Dự án Sunshine Center với giá trị còn lại là 9.250.159.038 VND được dùng làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	7.698.160.000	21.975.000.000	29.673.160.000
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	3.772.000.000	3.772.000.000
Số dư cuối năm	**7.698.160.000**	**25.747.000.000**	**33.445.160.000**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	-	3.027.379.045	3.027.379.045
Khấu hao trong năm	-	4.457.366.663	4.457.366.663
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	722.068.821	722.068.821
Số dư cuối năm	**-**	**8.206.814.529**	**8.206.814.529**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	**7.698.160.000**	**18.947.620.955**	**26.645.780.955**
Tại ngày cuối năm	**7.698.160.000**	**17.540.185.471**	**25.238.345.471**

16. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tài sản khác	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	**1.170.287.813.470**	**1.833.485.455**	**1.172.121.298.925**
Tăng trong năm	67.671.116.259	-	67.671.116.259
Tăng do xây dựng cơ bản hoàn thành	66.430.883.917	-	66.430.883.917
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	25.906.277.674	-	25.906.277.674
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(41.864.788.180)	-	(41.864.788.180)
Giảm khác	(3.040.434.012)	-	(3.040.434.012)
Số dư cuối năm	**1.285.390.869.128**	**1.833.485.455**	**1.287.224.354.583**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	**545.462.433.314**	**1.476.084.647**	**546.938.517.961**
Trích khấu hao trong năm	25.663.280.050	276.554.509	25.939.834.559
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	3.145.817.769	-	3.145.817.769
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(1.596.418.738)	-	(1.596.418.738)
Giảm khác	(6.057.752)	-	(6.057.752)
Số dư cuối năm	**572.669.054.643**	**1.752.639.156**	**574.421.693.799**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	**624.825.380.156**	**357.400.808**	**625.182.780.964**
Tại ngày cuối năm	**712.721.814.485**	**80.846.299**	**712.802.660.784**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có các bất động sản đầu tư được dùng làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

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

- Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng quản lý khai thác và kinh doanh bất động sản tại Dự án Sunshine Garden và Sunshine Palace của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty với nguyên giá và giá trị còn lại lần lượt là 601.653.376.147 VND và 140.568.605.658 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 538.031.342.513 VND và 78.583.545.428 VND).

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các bất động sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê với giá trị là 488.057.723.724 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 486.597.301.905 VND).

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

Đơn vị: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Garden tại Hai Bà Trưng, Hà Nội	522.483.780.383	381.915.174.725	140.568.605.658	458.861.746.749	380.278.201.321	78.583.545.428
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine City tại Bắc Từ Liêm, Hà Nội	564.300.592.106	66.611.264.423	497.689.327.683	539.249.314.224	46.477.170.653	492.772.143.571
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Palace tại Hai Bà Trưng, Hà Nội	79.169.595.764	79.169.595.764	-	79.169.595.764	79.169.595.764	-
Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào tại Phú Thượng, Tây Hồ, Hà Nội	66.088.046.682	14.008.601.760	52.079.444.922	66.088.046.682	12.260.954.717	53.827.091.965
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center tại Nam Từ Liêm, Hà Nội	55.182.339.648	32.717.057.127	22.465.282.521	28.752.595.506	28.752.595.506	-
	1.287.224.354.583	**574.421.693.799**	**712.802.660.784**	**1.172.121.298.925**	**546.938.517.961**	**625.182.780.964**

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cần được trình bày. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chưa đánh giá lại giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án Sunshine Center (i)	111.995.799.303	122.027.286.479
Dự án Sunshine Green Iconic	92.150.429.175	-
Dự án Sunshine City (ii)	81.327.290.134	58.520.923.902
	285.473.519.212	**180.548.210.381**

(i) Phản ánh giá trị phần diện tích riêng thuộc sở hữu của chủ đầu tư bao gồm diện tích văn phòng, sàn thương mại chưa hoàn thiện và các tài sản liên quan tại dự án Sunshine Center. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và 31 tháng 12 năm 2023, các tài sản này đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

(ii) Phản ánh giá trị các hạng mục công trình đang thi công thuộc dự án Sunshine City mà Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty dự kiến sử dụng với mục đích cho thuê như nhà trẻ và khu thương mại. Trong đó, 11 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc Khu thương mại, nhà trẻ đang được Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty thế chấp cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh vượng ("VPBank") để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Sunshine Marina.

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm		Số đầu năm	
		VND		VND
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	450.000.000.000	443.137.443.614	450.000.000.000	449.139.180.701
Công ty Cổ phần Thiên Hải (i)	Không còn là công ty liên kết	Không còn là công ty liên kết	1.445.000.000.000	1.443.393.208.676
	450.000.000.000	**443.137.443.614**	**1.895.000.000.000**	**1.892.532.389.377**

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.

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Số dư đầu năm	**1.892.532.389.377**	**2.805.272.042.026**
Phần lãi trong công ty liên kết	(6.739.374.282)	2.316.691.835
Tăng do đầu tư, góp vốn thêm trong năm	50.000.000.000	450.000.000.000
Giảm do chuyển công ty liên kết thành đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(1.492.655.571.481)	-
Giảm do thoái vốn đầu tư tại công ty liên kết	-	(1.365.056.344.484)
Số dư cuối năm	**443.137.443.614**	**1.892.532.389.377**

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
		VND		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Thiên Hải (i)	1.492.655.571.481	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô	390.000.000.000	-	390.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình (ii)	77.472.000.000	-	-	-
	1.960.127.571.481	**-**	**390.000.000.000**	**-**
Trong đó:				
Đầu tư góp vốn vào các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 40)	1.492.655.571.481		Là công ty liên kết	

(i) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 01/2024/NQ-HĐQT ngày 06 tháng 02 năm 2024, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - Công ty con của Công ty quyết định thông qua nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Thiên Hải - Công ty liên kết gián tiếp của Công ty từ Ông Nguyễn Trọng Nhân. Ngày 07 tháng 02 năm 2024, Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 1,71% vốn góp tại Công ty Cổ phần Thiên Hải với giá mua là 50.000.000.000 VND dẫn đến tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương tại Công ty Cổ phần Thiên Hải từ 41,39% lên 43,00% theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 02/2024/HĐCNCP/TH/NTN-SAD ngày 07 tháng 02 năm 2024.

Theo Nghị quyết số 1506/2024/NQ-TH ngày 15 tháng 6 năm 2024, Công ty Cổ phần Thiên Hải đã thực hiện phát hành thêm 103.000.000 cổ phần phổ thông, tương ứng với số tiền 1.030.000.000.000 VND theo mệnh giá 10.000 VND/01 cổ phần và chào bán cho tất cả cổ đông hiện hữu. Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương không góp thêm vốn vào Công ty Cổ phần Thiên Hải theo Nghị quyết này, từ đó tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương tại Công ty Cổ phần Thiên Hải giảm từ 43,00% xuống 3,81% và khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Thiên Hải được phân loại từ đầu tư vào công ty liên kết thành đầu tư góp vốn vào đơn vị khác từ thời điểm này.

(ii) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 05/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10 tháng 4 năm 2024, Đại Hội đồng Cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty quyết định thông qua nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình từ Ông Nguyễn Văn Kính. Ngày 11 tháng 4 năm 2024, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh đã hoàn tất việc nhận nhận chuyển nhượng 1,408% vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh Thái Cẩm Đình với giá mua 77.472.000.000 VND theo hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 03/2024/HĐCNPVG ngày 10 tháng 4 năm 2024.

Như trình bày tại thuyết minh số 25, toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	341.097.013.160	-
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	61.737.748.715	152.858.964.757
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	14.424.780.000	37.176.385.580
Công ty Cổ phần Dseatech Group	13.287.190.469	13.587.190.469
Công ty Cổ phần HASKY	8.814.877.338	9.494.877.338
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	-	28.790.200.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	-	14.040.000.000
Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy Thiết bị Thăng Long	-	13.294.698.000
Các đối tượng khác	45.642.881.505	56.921.504.951
	485.004.491.187	**326.163.821.095**
Trong đó:		
Phải trả người bán ngắn hạn là bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	21.015.779.269	51.971.299.130

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu bao gồm các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản thuộc các dự án của Công ty.

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án Sunshine Green Iconic	162.285.389.285	-
Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long	71.389.344.807	332.438.030.485
Dự án Sunshine Garden	9.526.990.725	52.098.290.966
Dự án Sunshine Center	4.263.974.291	7.992.165.644
Dự án Sunshine City	-	354.628.024.594
Dự án Sunshine Palace	-	6.591.584.005
Khác	363.349.215	312.445.697
	247.829.048.323	**754.060.541.391**

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

	Số đầu năm	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/ bù trừ trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND
Các khoản phải thu					
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	3.269.024.202	-	2.381.416.912	156.975.733	1.044.583.023
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	207.232.847	-	-	-	207.232.847
Thuế thu nhập cá nhân	4.769.586	-	5.201.687	7.039.654	6.607.553
	3.481.026.635	-	**2.386.618.599**	**164.015.387**	**1.258.423.423**
Các khoản phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng	31.337.725.974	-	110.572.718.264	138.871.952.302	3.038.491.936
Thuế thu nhập doanh nghiệp	303.575.741.099	6.433.932.760	209.888.047.398	290.512.625.908	229.385.095.349
Thuế thu nhập cá nhân	3.295.401.614	16.314.008	13.999.862.912	13.712.020.505	3.599.558.029
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	2.443.368.636	2.443.368.636	-
Các loại thuế khác	-	-	1.167.992.206	1.167.992.206	-
	338.208.868.687	**6.450.246.768**	**338.071.989.416**	**446.707.959.557**	**236.023.145.314**

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng, giá trị tạm tăng tài sản cố định và bất động sản đầu tư	512.425.223.382	431.821.343.920
Trích trước chi phí lãi vay và lãi trái phiếu phải trả	223.630.895.091	281.921.917.809
Trích trước chi phí lãi hợp đồng hợp tác đầu tư	33.647.643.834	-
Phạt chậm bàn giao ước tính	8.127.937.105	8.127.937.105
Chi phí thưởng khác cho khách hàng	4.920.302.465	2.462.532.337
Chi phí phải trả khác	24.351.264.125	19.522.188.887
	807.103.266.002	**743.855.920.058**
b. Dài hạn		
Tiền thuê đất phải trả	138.484.892.575	19.181.756.185
	138.484.892.575	**19.181.756.185**
Trong đó:		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 40)	1.931.905.866	303.205.627

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu chuyển giao quyền khai thác kinh doanh (i)	4.624.007.480	-
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	950.335.635	2.262.362.058
Doanh thu cho thuê bất động sản	340.335.010	-
	5.914.678.125	**2.262.362.058**
b. Dài hạn		
Doanh thu chuyển giao quyền khai thác kinh doanh (i)	177.232.565.549	-
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	1.467.745.290	2.422.820.343
	178.700.310.839	**2.422.820.343**

(i) Theo Hợp đồng chuyển nhượng số 1111/HĐCN/SAD-TLV giữa Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty ("Bên A") và Công ty TNHH Đầu tư Thiên Long Việt ("Bên B"), Bên A đã đồng ý chuyển nhượng cho Bên B quyền sử dụng, quyền khai thác kinh doanh và quyền hưởng lợi từ việc sử dụng/khai thác kinh doanh đối với khối Duplex khách sạn thuộc Dự án Sunshine Palace.

Thời điểm chuyển giao Quyền khai thác từ Bên A sang Bên B bắt đầu từ thời điểm Bên A bàn giao diện tích khai thác cho Bên B đến hết ngày 19 tháng 8 năm 2063.

24. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Hòn Rơm (i)	586.219.055.242	13.498.949.641
Kinh phí bảo trì tòa nhà (ii)	336.725.061.722	318.436.886.048
Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn (iii)	207.800.000.000	300.000.000.000
Phải trả do thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (iv)	157.888.413.711	235.403.704.598
Nhận đặt cọc mua căn hộ	501.184.246	5.621.184.246
Phải trả tiền đã ứng trước mua căn hộ	-	23.667.846.334
Khác	8.281.004.194	64.174.600.775
	1.297.414.719.115	**960.803.171.642**
b. Dài hạn		
Phải trả vốn hợp tác kinh doanh (v)	534.000.000.000	-
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Hòn Rơm	-	762.557.145.000
	534.000.000.000	**762.557.145.000**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	207.540.000	207.540.000

(i) Phản ánh khoản còn lại phải hoàn trả do thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Hòn Rơm tại Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty cho Công ty TNHH Ngôi nhà Việt Viethome và Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine trong thời gian 360 ngày kể từ tháng 7 năm 2024.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, số dư phản ánh các khoản kinh phí bảo trì tại Dự án Sunshine Center, Dự án Sunshine City, Dự án Sunshine Garden, Dự án Sunshine Palace và Dự án Sunshine Green Iconic. Chi tiết số dư bao gồm:

- Khoản kinh phí bảo trì thu được từ các căn hộ đã bàn giao cho khách hàng thuộc các dự án trên. Kinh phí bảo trì được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.
- Lãi nhận được khi mở tài khoản ngân hàng theo dõi phần kinh phí bảo trì mà Công ty đã thu được từ khách hàng mua căn hộ tại các dự án này.
- Khoản kinh phí bảo trì cho diện tích Công ty giữ lại sử dụng, cần nộp cho Ban Quản trị nhà chung cư tại các dự án. Số dư kinh phí bảo trì này được xác định bằng 2% giá trị diện tích cho thuê được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất (giá trị không bao gồm thuế giá trị gia tăng) tại từng dự án.

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

(iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, số dư phản ánh khoản nhận đặt cọc tại Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - Công ty con của Công ty nhận từ Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động Sản S-Việt Nam (bên liên quan của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty) theo hợp đồng thực hiện độc quyền môi giới cho dự án Sunshine Center, Dự án Sunshine Garden và Sunshine Palace.

(iv) Phản ánh khoản phải trả do thanh lý các hợp đồng với các khách hàng mua căn hộ thuộc dự án Sunshine City, Sunshine Garden, Sunshine Palace, Sunshine Capital Tây Thăng Long tương ứng với số tiền khách hàng đã trả trước cho các hợp đồng mua bán căn hộ.

(v) Phản ánh khoản Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên ("Long Biên") - công ty con của Công ty phải trả Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Đại Phát ("Đại Phát") vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng số 2510/HDHT/LB-ĐP ngày 25 tháng 10 năm 2023. Vốn hợp tác ưu tiên sử dụng thực hiện dự án Sunshine Green Iconic. Long Biên sẽ thực hiện hoàn trả giá trị vốn góp của Đại Phát hoặc giá trị vốn góp còn lại căn cứ theo đối chiếu công nợ hai bên (nếu có) 36 tháng/lần kể từ ngày Long Biên nhận vốn hợp tác từ Đại Phát. Tại thời điểm hoàn trả nêu trên, Long Biên đảm bảo rằng lợi ích phân chia cho Đại Phát tính trong mọi trường hợp tối thiểu là 39% giá trị vốn của Đại Phát. Tuy nhiên, để hỗ trợ hoạt động kinh doanh của Đại Phát, tính từ thời điểm Công ty nhận được tiền thanh toán của Đại Phát, Công ty đồng ý chi trả định kỳ 3 tháng/lần, số tiền trích trước từ lợi ích phân chia tối thiểu mà Đại Phát sẽ nhận được với tỷ lệ 2,5% giá trị vốn góp của Đại Phát.

25. VAY

a. Vay ngắn hạn

	Số đầu năm	Trong năm		Số cuối năm
	VND		VND	VND
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**5.600.000.000**	**337.737.000.000**	**5.600.000.000**	**337.737.000.000**
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (i)	-	337.737.000.000	-	337.737.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Bắc Việt	5.600.000.000	-	5.600.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả	**217.697.347.050**	**1.099.852.429.843**	**217.697.347.050**	**1.099.852.429.843**
(như được trình bày tại mục b)				
Công ty Cổ phần KS Invest	130.234.715.439	-	130.234.715.439	-
Trái phiếu đến hạn thanh toán (ii)	87.462.631.611	1.099.852.429.843	87.462.631.611	1.099.852.429.843
	223.297.347.050	**1.437.589.429.843**	**223.297.347.050**	**1.437.589.429.843**

(i) Phản ánh khoản vay LC của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - Công ty con của Công ty tại Ngân hàng TMCP Phát triển nhà Thành phố Hồ Chí Minh ("HDBank") theo Hợp đồng cấp tín dụng số 27866/24MB/HĐTD ngày 30 tháng 9 năm 2024 với hạn mức tín dụng là 1.000.000.000.000 VND, hợp đồng khung phát hành thư tín dụng số 27866/24MB/HĐK ngày 29 tháng 10 năm 2024, để thanh toán tiền chuyển nhượng vốn góp cho Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thảo Ngân theo Hợp đồng số 0909.02/2024/HĐCN ngày 09 tháng 9 năm 2024. Thời hạn là 360 ngày. Tài sản đảm bảo như trình bày tại mục b.(i).

b. Vay dài hạn

	Số đầu năm	Trong năm		Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	**130.234.715.439**	**362.263.000.000**	**130.234.715.439**	**362.263.000.000**
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (i)	-	362.263.000.000	-	362.263.000.000
Công ty Cổ phần KSinvest	130.234.715.439	-	130.234.715.439	-
Trái phiếu dài hạn (ii)	**3.298.039.509.724**	**1.187.290.331**	**72.908.300.000**	**3.226.318.500.055**
	3.428.274.225.163	**363.450.290.331**	**203.143.015.439**	**3.588.581.500.055**
Trong đó:				
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	217.697.347.050			1.099.852.429.843
- Số phải trả sau 12 tháng	3.210.576.878.113			2.488.729.070.212

(i) Phản ánh khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh ("Xuân Đỉnh") - Công ty con của Công ty tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng cấp tín dụng số 27866/24MB/HĐTD ngày 30 tháng 9 năm 2024 với hạn mức tín dụng là 1.000.000.000.000 VND để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng vốn góp của các thành viên góp vốn trong Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình. Thời hạn sử dụng/cấp tín dụng là tối đa 36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất được quy định trong từng khế ước nhận nợ theo thỏa thuận từ hai bên. Tài sản đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ của khoản vay bao gồm:

- Toàn bộ quyền phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 0909.01/2024/HĐCN ngày 09 tháng 9 năm 2024 và các phụ lục sửa đổi kèm theo (nếu có) giữa Ông Nguyễn Văn Kính và Xuân Đỉnh;
- Toàn bộ quyền phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 0909.02/2024/HĐCN ngày 09 tháng 9 năm 2024 và các phụ lục sửa đổi kèm theo (nếu có) giữa Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thảo Ngân và Xuân Đỉnh;
- Toàn bộ quyền phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 0909.03/2024/HĐCN ngày 09 tháng 9 năm 2024 và các phụ lục sửa đổi kèm theo (nếu có) giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Unique và Xuân Đỉnh;
- Toàn bộ phần vốn góp của Xuân Đỉnh tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình trị giá 77.472.000.000 VND;
- Toàn bộ phần vốn góp, quyền và lợi ích phát sinh từ phần vốn góp của Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình tại Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh là 5.494.500.000.000 VND;
- Toàn bộ cổ phần của các cổ đông của Xuân Đỉnh trị giá 1.000.000.000.000 VND;
- Toàn bộ phần vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes - Bên liên quan của Xuân Đỉnh tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình trị giá 38.736.000.000 VND;

- Toàn bộ phần vốn góp, quyền và lợi ích phát sinh từ phần vốn góp của Ông Nguyễn Văn Kính tại Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh là 49.950.000.000 VND và tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình là 1.500.000.000.000 VND;
- Toàn bộ phần vốn góp, quyền và lợi ích phát sinh từ phần vốn góp của Ông Đỗ Văn Trường - Bên liên quan của Công ty tại Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh là 5.550.000.000 VND;
- 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 một phần phân khu B (ô đất ký hiệu quy hoạch từ B.NV-I.62 đến B.NV-I.72, B.NV-I.82, N.NV-I.93, từ B.NV-II.1 đến B.NV-II.12, từ B.NV-II.18 đến B.NV-II.44, từ B.NV-II.46 đến B.NV-II.50) thuộc Dự án Khu vườn sinh thái Cẩm Đình- Hiệp Thuận, Huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội (Sunshine Heritage Phúc Thọ) do Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh - Bên liên quan của Công ty làm Chủ đầu tư;
- Toàn bộ Dự án đầu tư xây dựng chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở thấp tầng tại địa chỉ Lô CT02A, Khu đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - Bên liên quan của Công ty làm Chủ đầu tư;
- Toàn bộ Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở thấp tầng Sunshine Crystal River tại địa chỉ Lô CT01, Khu đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland - Bên liên quan của Công ty là Chủ đầu tư;
- Bảo lãnh cá nhân Ông Đỗ Anh Tuấn;
- Bảo lãnh của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - Bên liên quan của Công ty;
- Bảo lãnh của Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland - Bên liên quan của Công ty.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, số dư trái phiếu phát hành phản ánh khoản trái phiếu dài hạn do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh ("Xuân Đỉnh") - công ty con của Công ty phát hành chia làm 03 gói với kỳ hạn và giá trị phát hành khác nhau, đại lý tư vấn phát hành trái phiếu là Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện chương trình dự án đầu tư. Cụ thể, Xuân Đỉnh sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành Trái phiếu để tài trợ và đầu tư vào cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT ("DAT") hoặc phần vốn góp của DAT trong Công ty TNHH Đầu tư Big Gain ("Big Gain"). Xuân Đỉnh chỉ định Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind là đại diện người sở hữu trái phiếu. Trái phiếu có kỳ hạn từ 48 đến 60 tháng. Gốc trái phiếu được hoàn trả vào thời điểm đáo hạn hoặc mua lại trước hạn (tự nguyện hay bắt buộc). Lãi suất áp dụng cho kỳ thanh toán lãi đầu tiên là 11%/năm, cho mỗi kỳ thanh toán lãi tiếp theo là tổng của 4,5%/năm và trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cao nhất dành cho khách hàng cá nhân bằng đồng Việt Nam, trả lãi sau/trả lãi cuối kỳ, kỳ hạn 12 tháng (hoặc tương đương) được công bố tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam. Lãi trái phiếu được trả định kỳ mỗi 12 tháng. Trong năm, Xuân Đỉnh đã tiếp tục đàm phán gia hạn thêm một phần gói trái phiếu XDCCH2124001 thêm 24 tháng, tương đương với mệnh giá 14.567.900.000 VND (Tổng giá trị trái phiếu theo mệnh giá đồng ý gia hạn kỳ hạn lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 927.091.700.000 VND) và đã thanh toán phần gốc trái phiếu đến hạn số tiền 72.908.300.000 VND.

Tài sản đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến trái phiếu bao gồm:

- Toàn bộ quyền thu, quyền mua cổ phần và quyền mua phần vốn góp của Xuân Đỉnh phát sinh từ hợp đồng cho vay và đầu tư số 01/HĐĐT/XĐ-DAT ngày 24 tháng 3 năm 2021 và phụ lục đi kèm với DAT (như trình bày tại Thuyết minh số 09);
- Toàn bộ phần vốn góp trị giá 3.840 tỷ VND của DAT trong Big Gain;
- Tài sản và quyền tài sản của Big Gain tại Dự án Sunshine Diamond River (khu nhà ở cao tầng Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, không bao gồm (i) phần xây dựng, phát triển và kinh doanh các khối nhà có tên gọi B, C và (ii) các công trình thuộc về hạ tầng cơ sở của phần xây dựng, phát triển và kinh doanh các khối nhà có tên gọi B, C), (triển khai cùng chủ đầu tư hiện tại Dự án là Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt).

Thông tin chi tiết về khoản trái phiếu phát hành tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

	Số cuối năm			Số đầu năm		
			VND			VND
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn
Gói 1 (XDCCH2124001)						
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	*927.091.700.000*	*9,23%*	*3 năm, được gia hạn thành 5 năm*	*1.000.000.000.000*	*11,70%*	*3 năm, được gia hạn 1 phần thành 5 năm*
Chi phí phát hành trái phiếu	-			*(155.109.487)*		
	927.091.700.000			**999.844.890.513**		
Gói 2 (XDCCH2125002)						
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	*1.100.000.000.000*	*9,17%*	*4 năm*	*1.100.000.000.000*	*11,70%*	*4 năm*
Chi phí phát hành trái phiếu	*(147.570.156)*			*(698.699.520)*		
	1.099.852.429.844			**1.099.301.300.480**		
Gói 3 (XDCCH2126003)						
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	*1.200.000.000.000*	*9,17%*	*5 năm*	*1.200.000.000.000*	*11,70%*	*5 năm*
Chi phí phát hành trái phiếu	*(625.629.789)*			*(1.106.681.269)*		
	1.199.374.370.211			**1.198.893.318.731**		
Tổng cộng	**3.226.318.500.055**			**3.298.039.509.724**		

Các khoản vay dài hạn và trái phiếu phát hành được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trong vòng một năm	1.099.852.429.843	217.697.347.050
Trong năm thứ hai	2.126.466.070.211	1.099.301.300.480
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	362.263.000.001	2.111.275.577.633
	3.588.581.500.055	**3.428.274.225.163**
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng	1.099.852.429.843	217.697.347.050
Số phải trả sau 12 tháng	**2.488.729.070.212**	**3.210.576.878.113**

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Phản ánh số dư dự phòng bảo hành cho các dự án bất động sản đã hoàn thành và bàn giao tại các dự án Sunshine Center, Sunshine City, Sunshine Green Iconic, Sunshine Palace và Sunshine Garden trong thời hạn 5 năm kể từ ngày bàn giao cho khách hàng.

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (i)	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	**3.750.000.000.000**	**(320.509.091)**	**(849.058.027.376)**	**1.174.619.082.577**	**1.195.419.029.098**	**5.270.659.575.208**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	1.161.235.297.082	138.258.501.405	1.299.493.798.487
Giảm do thoái vốn tại công ty con	-	-	19.628.981.014	-	(749.335.488.162)	(729.706.507.148)
Số dư đầu năm nay	**3.750.000.000.000**	**(320.509.091)**	**(829.429.046.362)**	**2.335.854.379.659**	**584.342.042.341**	**5.840.446.866.547**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	804.352.645.065	12.716.766.233	817.069.411.298
Cổ tức đã chia	-	-	-	-	(15.435.519.568)	(15.435.519.568)
Tăng/(giảm) do hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung	-	-	(126.238.725.762)	-	3.712.341.499	(122.526.384.263)
Số dư cuối năm nay	**3.750.000.000.000**	**(320.509.091)**	**(955.667.772.124)**	**3.140.207.024.724**	**585.335.630.505**	**6.519.554.374.014**

(i) Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu phát sinh từ hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung các công ty con của Công ty. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu xác định bằng chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư của Công ty vào các công ty con và giá trị tài sản thuần của các công ty tại ngày hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung.

Cổ phiếu

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

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

Vốn điều lệ

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

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

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty và các công ty con là kinh doanh bất động sản. Trong năm, Công ty và các công ty con không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào khác trọng yếu, theo đó, thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đều liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản. Theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

Công ty và các công ty con không có hoạt động kinh doanh nào khác ngoài lãnh thổ Việt Nam trong năm nay và năm trước; do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý.

29. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	2.909.431.279.517	2.869.793.494.785
Doanh thu từ bất động sản đầu tư	18.431.091.520	12.011.677.307
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	3.467.733.802	9.562.213.838
Doanh thu khác	2.592.768.473	9.872.989.172
	2.933.922.873.312	**2.901.240.375.102**
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 40)	33.057.377.544	9.412.715.779

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	1.541.767.188.836	1.049.537.086.438
Giá vốn bất động sản đầu tư	28.257.400.584	27.617.281.620
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	3.075.998.435	14.372.203.376
Trích lập dự phòng bảo hành sản phẩm bất động sản	827.260.271	606.875.534
Giá vốn khác	448.438.992	6.987.423.141
	1.574.376.287.118	**1.099.120.870.109**

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí phát triển bất động sản đã bán	1.716.987.397.582	352.529.002.714
Chi phí nhân công	108.010.961.649	94.211.132.472
Chi phí dịch vụ mua ngoài	39.435.399.579	70.082.109.287
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	24.975.228.506	29.522.959.676
(Hoàn nhập)/Trích lập dự phòng	(2.394.694.936)	6.380.128.488
Chi phí khác	5.153.985.071	5.026.273.333
	1.892.168.277.451	**557.751.605.970**

32. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	427.073.451.369	744.620.261.295
Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	2.535.117.808	56.241.635.617
Lãi từ cổ phần ưu đãi cổ tức	-	156.821.917.809
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	3.257.645
	429.608.569.177	**957.687.072.366**
Trong đó:		
Doanh thu tài chính với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 40)	13.464.701.370	297.418.622.741

33. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu và chi phí phát hành thư tín dụng	336.882.950.804	533.011.393.378
Chi phí hợp tác đầu tư	51.952.330.464	68.893.359.492
Chi phí liên quan tới trái phiếu	6.877.115.200	83.305.583.735
Chi phí phát hành trái phiếu	1.187.290.331	2.274.508.249
Lỗ từ chuyển nhượng cổ phần	-	52.696.713.411
Chi phí tài chính khác	6.759.982.263	1.983.766.965
	403.659.669.062	**742.165.325.230**
Trong đó:		
Chi phí tài chính với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 40)	6.505.824.000	87.207.212.262

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí thưởng, hoa hồng đại lý	169.816.133.113	183.753.520.139
Chi phí hỗ trợ lãi suất	34.120.519.681	8.787.906.380
Chi phí quảng cáo, quà tặng	2.860.000.000	47.458.410.000
Các khoản chi phí bán hàng khác	2.511.801.095	16.355.107.073
	209.308.453.889	**256.354.943.592**
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	108.010.961.649	94.211.132.472
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.002.187.919	5.746.889.831
(Hoàn nhập)/Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	(3.221.955.207)	5.773.252.954
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.115.228.506	22.623.699.287
Các chi phí khác	5.153.985.071	5.026.273.333
	138.060.407.938	**133.381.247.877**

35. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu nhập khác từ các khoản nhận nợ thay quá hạn	31.321.648.651	16.445.957.208
Lãi phạt chậm thanh toán	625.468.248	1.094.091.975
Thu nhập từ thanh lý căn hộ và tiền cọc	500.000.000	10.059.610.674
Các khoản khác	1.920.025.586	1.088.899.844
	34.367.142.485	**28.688.559.701**
Trong đó:		
Thu nhập khác từ các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 40)	679.459.837	-

36. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí phạt chậm nộp thuế	21.332.584.526	10.157.768.616
Chi phí hỗ trợ lãi suất các căn hộ đã thanh lý	11.705.622.095	14.486.181.009
Các khoản khác	3.549.474.316	7.377.020.096
	36.587.680.937	**32.020.969.721**

37. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	212.269.464.310	330.382.139.962
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**212.269.464.310**	**330.382.139.962**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(172.163.860)	(2.986.595.974)
Tổng thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	**(172.163.860)**	**(2.986.595.974)**

38. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	804.352.645.065	1.161.235.297.082
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	804.352.645.065	1.161.235.297.082
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	375.000.000	375.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**2.145**	**3.097**

Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 do Đại hội đồng Cổ đông Công ty chưa quyết định tỷ lệ trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2024. Nếu Công ty trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, chỉ tiêu "Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông" có thể điều chỉnh giảm, dẫn đến việc "Lãi cơ bản trên cổ phiếu" giảm tương ứng.

39. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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

Công ty mẹ và các công ty con (bao gồm: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh, Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên) đã ký kết các hợp đồng tổng thầu thiết kế, tư vấn và thi công xây dựng công trình cho Dự án Sunshine Center, Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long, Dự án Sunshine City, Dự án Sunshine Palace, Dự án Sunshine Garden và Dự án Sunshine Green Iconic nhưng chưa thực hiện với tổng số tiền cam kết theo hợp đồng và các phụ lục kèm theo còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 lần lượt là khoảng 20 tỷ VND, 11 tỷ VND, 323 tỷ VND, 86 tỷ VND và 114,6 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 39 tỷ VND, 12 tỷ, 323 tỷ VND và 121 tỷ VND).

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ

Công ty Cổ phần Xây dựng Xuân La - công ty con của Công ty Công ty đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với khách hàng mua căn hộ tại dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long - bên liên quan của Công ty cho vay đối với các khách hàng mua căn hộ này. Theo các thỏa thuận này, Công ty sẽ hỗ trợ một phần lãi suất của các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi thỏa thuận. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, giá trị chưa thực hiện của các cam kết hỗ trợ lãi suất cho khách hàng là khoảng 1,2 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 4,3 tỷ VND).

Cam kết đặt cọc mua cổ phần

Như trình bày tại Thuyết minh số 10, Công ty đã ký các hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng cổ phần. Tổng số tiền Công ty còn phải thanh toán theo cam kết tại các hợp đồng này tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024 là 1.874 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 Phát triển Tập đoàn Sunshine *(trước đây là Công ty Cổ Phần Tập đoàn Sunshine)*	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S-Homes	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt (Không còn là bên liên quan từ ngày 02 tháng 3 năm 2024)
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt (Không còn là bên liên quan từ ngày 01 tháng 11 năm 2023)
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Công ty liên kết trực tiếp
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt (Không còn là bên liên quan từ ngày 08 tháng 3 năm 2023)
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt (Không còn là bên liên quan từ ngày 24 tháng 8 năm 2023)
Công ty Cổ phần KS Group	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần S-Decoro	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Xây dựng V-pro	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt (Không còn là bên liên quan từ ngày 08 tháng 3 năm 2023)
Công ty Cổ phần Marina 3	Công ty cùng cổ đông góp vốn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Công ty cùng cổ đông góp vốn (Không còn là bên liên quan từ ngày 12 tháng 12 năm 2024)
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt (Không còn là bên liên quan từ ngày 20 tháng 5 năm 2023)
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tài Phát	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt (Không còn là bên liên quan từ ngày 08 tháng 3 năm 2023)

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần KSInvest	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt (Không còn là bên liên quan từ ngày 08 tháng 3 năm 2023)
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt (Không còn là công ty con từ ngày 24 tháng 03 năm 2023)
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Bên liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Bà Đỗ Minh Phương	Thành viên mật thiết trong gia đình Chủ sở hữu
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt (Là bên liên quan từ ngày 20 tháng 5 năm 2024)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Thiên Hải	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt Không còn là công ty liên kết từ ngày 20 tháng 6 năm 2024
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thuận Phú	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt (Là bên liên quan từ ngày 24 tháng 7 năm 2024)
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt (Là bên liên quan từ ngày 31 tháng 12 năm 2024)
Công ty Cổ phần Đầu Tư Công Nghệ Unicloud	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Real Tech	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
		VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Thuyết minh số 29)		**33.057.377.544**	**9.412.715.779**
Đỗ Minh Phương	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	21.523.691.948	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Doanh thu cho thuê căn hộ	7.049.458.365	6.531.939.648
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Doanh thu cho thuê sàn thương mại	2.219.040.000	385.603.626
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long	Doanh thu cho thuê bất động sản	1.484.945.455	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu cho thuê xe ô tô	777.777.776	866.161.615
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu cho thuê sàn thương mại	2.464.000	1.079.010.890
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu cho thuê văn phòng	Không còn là bên liên quan	550.000.000
Mua hàng hóa và dịch vụ		**20.764.777.048**	**143.118.353.536**
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí vận hành và chi phí bảo vệ	9.550.904.980	17.540.080.190
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Chi phí quảng cáo, truyền thông, ấn phẩm	4.805.264.570	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Chi phí quản trị hệ thống công nghệ thông tin và thuê máy chủ, thuê xe	2.083.680.000	31.016.563.998
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí suất ăn, voucher, văn phòng phẩm, quà tặng khách hàng	1.847.198.019	2.245.901.560
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí thi công hoàn thiện nội thất	1.130.114.739	-
Công ty cổ phần tập đoàn Bất động sản Real Tech	Chi phí thuê xe	850.666.667	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thuê văn phòng	304.636.364	64.636.364
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	Chi phí lắp đặt thiết bị lưu trữ video	85.760.000	Chưa là bên liên quan
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Chi phí thuê xe ô tô	75.000.000	Chưa là bên liên quan
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thuận Phú	Chi phí dịch vụ khách sạn, dịch vụ vận chuyển	21.759.260	Chưa là bên liên quan
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Chi phí thi công xây dựng, phí thương hiệu, in lịch, chi phí thuê văn phòng	9.792.449	53.809.767.612
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	Phí dịch vụ tư vấn và môi giới trái phiếu	Không còn là bên liên quan	25.376.489.080
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chi phí thi công hoàn thiện dự án	-	11.276.349.920
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Chi phí mua quà tặng khách hàng	-	800.000.000
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Chi phí mua quà tặng khách hàng	-	600.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Công Nghệ Unicloud	Chi phí dịch vụ theo dõi sức khỏe thương hiệu	-	212.727.273
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	Chi phí mua cây	-	175.837.539

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
		VND	VND
Phí dịch vụ chi hộ		**1.433.597.500**	**8.848.228.970**
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phí dịch vụ chi hộ	933.597.500	7.661.123.964
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phí dịch vụ chi hộ	500.000.000	139.691.838
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phí dịch vụ chi hộ	-	877.878.505
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Phí dịch vụ chi hộ	Không còn là bên liên quan	169.534.663
Góp vốn		**50.000.000.000**	
Công ty Cổ phần Thiên Hải	Góp vốn	50.000.000.000	-
Hoàn trả hợp đồng hợp tác đầu tư		-	**552.780.476.713**
Công ty Cổ phần Marina 3	Hoàn trả hợp đồng hợp tác đầu tư	-	515.544.476.713
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tài Phát	Hoàn trả hợp đồng hợp tác đầu tư	Không còn là bên liên quan	37.236.000.000
Đặt cọc mua cổ phần		**260.000.000.000**	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Chuyển tiền đặt cọc mua cổ phần	260.000.000.000	-
Nhận lại gốc cho vay		**71.590.000.000**	**53.960.000.000**
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Nhận lại gốc cho vay	71.590.000.000	17.460.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Nhận lại gốc cho vay	Không còn là bên liên quan	36.500.000.000
Trả gốc vay		-	**21.209.866.548**
Công ty Cổ phần KSInvest	Trả gốc vay	Không còn là bên liên quan	21.209.866.548
Tất toán hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn		-	**30.000.000.000**
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tất toán hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn	-	30.000.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính (Thuyết minh số 32)		**13.464.701.370**	**297.418.622.741**
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi cho vay	13.464.701.370	22.983.815.891
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Lãi từ cổ phần ưu đãi cổ tức, lãi cho vay	Không còn là bên liên quan	119.207.283.836
Công ty cổ phần Sunshine Cab	Lãi từ cổ phần ưu đãi cổ tức	-	38.958.904.110
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business	Lãi từ cổ phần ưu đãi cổ tức	-	38.958.904.110
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	Lãi cho vay	Không còn là bên liên quan	32.701.025.753

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
		VND	VND
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần, lãi cho vay, đầu tư trái phiếu	-	22.191.780.822
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulliland	Lãi cho vay và hợp tác đầu tư	-	15.780.821.918
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Lãi cho vay	-	2.871.086.301
Công ty Cổ phần Xây dựng V-pro	Lãi cho vay	Không còn là bên liên quan	2.034.246.575
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Lãi cho vay	Không còn là bên liên quan	848.958.904
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Lãi cho vay	-	646.027.397
Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ Tài Phát	Lãi cho vay	Không còn là bên liên quan	235.767.124
Chi phí tài chính (Thuyết minh số 33)		**6.505.824.000**	**87.207.212.262**
Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind	Chi phí liên quan trái phiếu đã phát hành	6.505.824.000	14.714.434.876
Công ty Cổ phần KS Group	Chi phí liên quan trái phiếu đã phát hành	-	36.001.643.835
Công ty Cổ phần KSInvest	Chi phí lãi vay	Không còn là bên liên quan	24.283.946.714
Công ty Cổ phần Marina 3	Chi phí lãi hợp đồng hợp tác đầu tư	-	11.194.775.568
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	Chi phí phải trả liên quan đến trái phiếu	Không còn là bên liên quan	589.043.050
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tài Phát	Chi phí lãi vay	Không còn là bên liên quan	423.368.219
Nhận chuyển nhượng cổ phần		-	**450.000.000.000**
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	450.000.000.000
Thu nhập khác (Thuyết minh số 35)		**679.459.837**	-
Công ty cổ phần KS Group	Lãi chậm trả	675.282.092	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Lãi chậm trả	4.177.745	-

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND	VND
Tiền và tương đương tiền (Thuyết minh số 05)		**357.872.846.578**	**16.420.899.754**
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tiền	357.872.846.578	16.420.899.754
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 07)		**5.339.012.000**	**7.164.536.220**
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải thu từ dịch vụ cho thuê bất động sản	2.746.062.000	305.118.000
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Cung cấp dịch vụ cho thuê bất động sản	1.633.440.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải thu từ dịch vụ cho thuê bất động sản	959.510.000	5.208.505.090
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu từ dịch vụ cho thuê bất động sản	-	1.650.913.130
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 09)		**298.950.000.000**	**370.540.000.000**
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Phải thu về cho vay ngắn hạn	298.950.000.000	370.540.000.000
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 10)		**335.184.517.261**	**109.114.222.003**
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu từ hợp đồng đặt cọc mua cổ phần	260.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Phải thu từ hợp đồng đặt cọc mua cổ phần	38.736.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi dự thu từ cho vay	36.448.517.261	22.983.815.891
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu về thu hộ tiền mua căn hộ	-	72.455.267.050
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải thu từ chi hộ	-	6.163.895.666
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu về thu hộ tiền mua căn hộ	-	4.235.768.840
Công ty Cổ phần Tập đoàn xây dựng SCG	Phải thu từ hợp đồng bù trừ công nợ ba bên	-	2.222.220.915
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu từ chi hộ	-	868.265.742
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Phải thu từ chi hộ	Không còn là bên liên quan	184.987.899
Đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 18)		**1.492.655.571.481**	**Là công ty liên kết**
Công ty Cổ phần Thiên Hải	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	1.492.655.571.481	Là công ty liên kết
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 19)		**21.015.779.269**	**51.971.299.130**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Phí quảng cáo, truyền thông	14.424.780.000	Chưa là bên liên quan
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Phải trả chi phí tư vấn thiết kế	5.364.944.471	-
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải trả chi phí thi công hoàn thiện nội thất	1.226.054.798	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Phải trả mua sắm thiết bị, bảo trì và phần mềm	-	28.790.200.000
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phải trả chi phí thi công, hoàn thiện dự án	-	14.040.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án	-	6.806.843.410
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải trả chi phí vận hành dự án	-	1.727.541.057

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND	VND
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn	-	421.160.570
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	Chi phí mua cây	Không còn là bên liên quan	185.554.093
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 22)		**1.931.905.866**	**303.205.627**
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	1.246.354.618	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án	441.299.538	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Real Tech	Chi phí thuê xe	109.333.333	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Trích trước chi phí in lịch	67.632.151	Chưa là bên liên quan
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Trích trước phí dịch vụ vận hành	67.286.226	-
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí voucher	-	271.908.800
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn	-	31.296.827
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 24)		**207.540.000**	**207.540.000**
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải trả khác	200.000.000	200.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả khác	7.540.000	7.540.000

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

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

41. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ

Tại ngày 21 tháng 02 năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình từ Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thảo Ngân, Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động Sản S-Homes, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Unique và ông Nguyễn Văn Kính với giá trị chuyển nhượng lần lượt là 398.000.000.000 VND, 38.736.000.000 VND, 25.371.000.000 VND và 636.892.000.000 VND. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 12 ngày 21 tháng 02 năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh sở hữu giá trị phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình là 1.176.471.000.000 VND tương đương 21,39%. Theo đó, Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình trở thành công ty liên kết của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh và công ty liên kết gián tiếp của Công ty kể từ ngày này.

Đoàn Đức Thái	**Nguyễn Thị Phương Loan**	**Jun Sungbae**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 20 tháng 3 năm 2025

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 26 tháng 6 năm 2025

TỔNG GIÁM ĐỐC

JUN SUNGBAE

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ 1/2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	7 - 28

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị:

Ông Nguyễn Xuân Anh	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 25 tháng 02 năm 2025) Thành viên (đến ngày 25 tháng 02 năm 2025)
Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 25 tháng 02 năm 2025) Thành viên (từ ngày 25 tháng 02 năm 2025) Phó chủ tịch (từ ngày 12 tháng 04 năm 2025)
Bà Đỗ Thị Định	Thành viên (miễn nhiệm ngày 12 tháng 04 năm 2025)
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 12 tháng 04 năm 2025)
Ông Jun SunBae	Thành Viên (bổ nhiệm ngày 12 tháng 04 năm 2025)
Ông Nguyễn Nam Việt	Thành Viên (bổ nhiệm ngày 12 tháng 04 năm 2025)
Ông Nguyễn Việt Hải	Thành viên độc lập

Ban Tổng Giám đốc:

Ông Jun Sungbae	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 18 tháng 03 năm 2025)
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 25 tháng 02 năm 2025 đến ngày 18 tháng 3 năm 2025) Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 25 tháng 02 năm 2025, bổ nhiệm ngày 25 tháng 03 năm 2025)
Bà Đỗ Thị Định	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 25 tháng 02 năm 2025)
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. 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.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 0106784499 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Jun Sunghae
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 04 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/03/2025	Tại ngày 01/01/2025
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**293.643.263.276**	**290.422.546.425**
I.	**Tiền**	**110**	4	**7.099.961.148**	**16.049.023.616**
1.	Tiền	111		7.099.961.148	16.049.023.616
II.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**71.457.549.372**	**67.851.325.769**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	65.052.625.894	61.602.141.239
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	5.047.914.879	5.106.874.318
3.	Phải thu ngắn hạn khác	136	7	1.357.008.599	1.142.310.212
III.	**Hàng tồn kho**	**140**		**213.661.131.053**	**205.218.801.965**
1.	Hàng tồn kho	141	8	213.661.131.053	205.218.801.965
IV.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**1.424.621.703**	**1.303.395.075**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	1.225.006.227	1.103.779.599
2.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17	199.615.476	199.615.476
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**4.900.571.887.249**	**4.887.880.094.118**
I.	**Tài sản cố định**	**220**		**23.306.394.741**	**24.700.177.884**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	10	15.458.234.758	16.802.017.900
	- Nguyên giá	*222*		*60.774.667.993*	*60.774.667.993*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(45.316.433.235)*	*(43.972.650.093)*
2.	Tài sản cố định vô hình	227	11	7.848.159.983	7.898.159.984
	- Nguyên giá	*228*		*8.698.160.000*	*8.698.160.000*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(850.000.017)*	*(800.000.016)*
II.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	**12**	**73.983.052.179**	**74.544.727.443**
	- Nguyên giá	*231*		*121.270.386.330*	*121.270.386.330*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*232*		*(47.287.334.151)*	*(46.725.658.887)*
III.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**126.654.273.544**	**111.995.799.903**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	126.654.273.544	111.995.799.903
IV.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	**14**	**4.676.525.000.000**	**4.676.525.000.000**
1.	Đầu tư vào công ty con	251		4.226.525.000.000	4.226.525.000.000
2.	Đầu tư vào công ty liên kết	252		450.000.000.000	450.000.000.000
3.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
V.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**103.166.785**	**114.388.888**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	9	103.166.785	114.388.888
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**5.194.215.150.525**	**5.178.302.640.543**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị: VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/03/2025	Tại ngày 01/01/2025
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**262.033.462.653**	**247.723.742.806**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**236.916.294.938**	**222.587.668.648**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	37.855.971.196	12.458.027.837
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	4.576.419.988	4.576.419.988
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	4.481.849.151	6.130.154.034
4.	Phải trả người lao động	314		7.086.649.524	12.372.239.322
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	12.333.226.461	16.794.204.108
6.	Phải trả ngắn hạn khác	319	19	170.491.214.435	170.139.755.778
7.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		90.964.183	116.867.581
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**25.117.167.715**	**25.136.074.158**
1.	Chi phí phải trả dài hạn	333	18	25.001.659.258	25.001.659.258
2.	Dự phòng phải trả dài hạn	342		115.508.457	134.414.900
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**4.932.181.687.872**	**4.930.578.897.737**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**20**	**4.932.181.687.872**	**4.930.578.897.737**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.750.000.000.000	3.750.000.000.000
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		(320.509.091)	(320.509.091)
3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.182.502.196.963	1.180.899.406.828
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ/năm trước	*421a*		*1.180.899.406.828*	*690.998.561.115*
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ/năm nay	*421b*		*1.602.790.135*	*489.900.845.713*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**5.194.215.150.525**	**5.178.302.640.543**

Đỗ Ngọc Anh	Nguyễn Hà Anh	Jun Sungbae
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 29 tháng 04 năm 2025

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng
Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm,
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

MẪU SỐ B 02-DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 1/2025

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1/2025	Quý 1/2024
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**22**	**27.021.073.131**	**24.012.291.028**
2.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)**	**10**		**27.021.073.131**	**24.012.291.028**
3.	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	23	24.454.993.048	21.174.654.040
4.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**2.566.080.083**	**2.837.636.988**
5.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	8.754.667	1.618.666.307
6.	Chi phí tài chính	22	25	15.373.992	(860.819.299)
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		-	-
7.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	890.375.055	4.070.017.909
8.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22-26))**	**30**		**1.669.085.703**	**1.247.104.685**
9.	Thu nhập khác	31		89.920.634	147.274.603
10.	Chi phí khác	32	27	156.216.202	68.265.123
11.	**(Lỗ) khác (40=31-32)**	**40**		**(66.295.568)**	**79.009.480**
12.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**1.602.790.135**	**1.326.114.165**
13.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	28	-	498.016.557
14.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)**	**60**		**1.602.790.135**	**828.097.608**

Đỗ Ngọc Anh	**Nguyễn Hà Anh**	**Jun Sungbae**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 29 tháng 04 năm 2025

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Quý 1/2025	Quý 1/2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	*01*	*1.602.790.135*	*1.326.114.165*
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	1.955.458.407	2.019.897.927
Các khoản dự phòng	03	*(44.809.841)*	(860.819.299)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	-	(1.618.666.307)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	*08*	*3.513.438.701*	*866.526.486*
Thay đổi các khoản phải thu	09	(3.606.223.603)	4.532.733.341
Thay đổi hàng tồn kho	10	(8.442.329.088)	-
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	881.490.445	(13.787.191.191)
Thay đổi chi phí trả trước	12	(110.004.525)	50.573.558
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	*20*	*(7.763.628.070)*	*(8.337.357.806)*
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	(1.185.434.398)	5.776.946.962
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	-	69.329.321
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	*30*	*(1.185.434.398)*	*5.846.276.283*
III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	*40*	-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**	**(8.949.062.468)**	**(2.491.081.523)**
Tiền đầu kỳ	**60**	**16.049.023.616**	**9.809.776.579**
Tiền cuối kỳ (70=50+60)	**70**	**7.099.961.148**	**7.318.695.056**

Đỗ Ngọc Anh	Nguyễn Hà Anh	Jun Sungbae
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 29 tháng 04 năm 2025

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 là 163 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 163 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Công ty hoạt động trong ngành bất động sản.

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

Tại ngày 21 tháng 02 năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - Công ty con của Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình từ Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thảo Ngân, Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động Sản S-Homes, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Unique và ông Nguyễn Văn Kính với giá trị chuyển nhượng lần lượt 398.000.000.000VND, 38.736.000.000VND, 25.371.000.000VND và 636.892.000.000 VND. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 12 ngày 21 tháng 02 năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh sở hữu giá trị phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình là 1.176.471.000.000 VND tương đương 21,39%. Theo đó, Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình trở thành công ty liên kết của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh và công ty liên kết gián tiếp của Công ty kể từ ngày này.

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các công ty con, công ty liên kết của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 như sau:

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

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

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng này nên đọc báo cáo cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025 để thu thập các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ.

Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

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

Đầu tư vào công ty con

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

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
Công ty con trực tiếp				
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Tầng 11, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	100,00%	100,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Xuân La	Tầng 4, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	97,00%	97,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	SH03-01, Tòa R3 Dự án Sunshine Riverside, Lô CT03A-CT thuộc ô CT03 KĐT Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	51,30%	51,30%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Nhà điều hành, Lô CT7, đường Nguyễn Lam, Phường Phúc Đồng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	99,12%	99,12%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty con gián tiếp				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (thông qua Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát)	Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	94,00%	94,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty liên kết trực tiếp				
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	45,00%	45,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty liên kết gián tiếp				
Công ty TNHH Đầu Tư Sinh Thái Cẩm Đình (thông qua Công ty cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Xuân Đỉnh)	Tầng 6, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	20,11%	20,11%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán.

định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

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

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

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

Thuê tài sản

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

Công ty là bên cho thuê

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

Công ty là bên đi thuê

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê hoặc được phân bổ vào giá vốn của thành phẩm bất động sản tại thời điểm bàn giao cho khách hàng.

Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

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

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

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

Các khoản dự phòng phải trả

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Lãi từ các khoản đầu tư và lãi tiền gửi

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

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

Cổ tức

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

Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập tính thuế trong năm. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao

gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

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

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

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

4. TIỀN

	Tại ngày 31/03/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	313.041.682	490.380.973
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.786.919.466	15.558.642.643
	7.099.961.148	**16.049.023.616**
Trong đó:		
Số dư tiền tại bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	2.166.253.187	10.739.536.725

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 31/03/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Phải thu khách hàng mua căn hộ Dự án Sunshine Center	42.281.515.894	42.438.928.460
Phải thu phí quản lý dự án	22.473.360.000	19.143.810.000
Khác	297.750.000	19.402.779
	65.052.625.894	**61.602.141.239**
Trong đó:		
Phải thu khách hàng ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	21.227.500.000	19.143.810.000

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/03/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần THH Decor	2.829.396.548	2.829.396.548
Công ty Cổ phần BZ Việt Nam	530.850.000	530.850.000
Khác	1.687.668.331	1.746.627.770
	5.047.914.879	**5.106.874.318**

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Tại ngày 31/03/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu ngắn hạn khác	1.357.008.599	1.142.310.212
	1.357.008.599	**1.142.310.212**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	209.024.000	-

8. HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 31/03/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Chi phí xây dựng dở dang Biệt thự tại Dự án "Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble"	127.221.125.102	127.221.125.102
Chi phí xây dựng dở dang dự án Sunshine Center (i)	86.440.005.951	77.997.676.863
	213.661.131.053	**205.218.801.965**

(i) Thể hiện chi phí xây dựng dở dang các căn hộ tại dự án Sunshine Center. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 các tài sản này được dùng làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại ngày 31/03/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	594.063.252	594.063.252
Các khoản khác	630.942.975	509.716.347
	1.225.006.227	**1.103.779.599**
b. Dài hạn		
Các khoản khác	103.166.785	114.388.888
	103.166.785	**114.388.888**

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

10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại ngày 01/01/2025	9.522.222.539	51.089.945.454	162.500.000	60.774.667.993
Số dư tại ngày 31/03/2025	**9.522.222.539**	**51.089.945.454**	**162.500.000**	**60.774.667.993**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại ngày 01/01/2025	272.063.501	43.538.086.592	162.500.000	43.972.650.093
Khấu hao trong kỳ	67.895.877	1.275.887.265	-	1.343.783.142
Số dư tại ngày 31/03/2025	**339.959.378**	**44.813.973.857**	**162.500.000**	**45.316.433.235**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư tại ngày 01/01/2025	**9.250.159.038**	**7.551.858.862**	**-**	**16.802.017.900**
Số dư tại ngày 31/03/2025	**9.182.263.161**	**6.275.971.597**	**-**	**15.458.234.758**

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 216.954.545 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 216.954.545 VND).

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, tài sản cố định là bể bơi tại Dự án Sunshine Center với giá trị còn lại là 9.182.263.161 VND được dùng làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại ngày 01/01/2025	7.698.160.000	1.000.000.000	8.698.160.000
Số dư tại ngày 31/03/2025	**7.698.160.000**	**1.000.000.000**	**8.698.160.000**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại ngày 01/01/2025	-	**800.000.016**	**800.000.016**
Khấu hao trong kỳ	-	50.000.001	50.000.001
Số dư tại ngày 31/03/2025	-	**850.000.017**	**850.000.017**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2025	**7.698.160.000**	**199.999.984**	**7.898.159.984**
Tại ngày 31/03/2025	**7.698.160.000**	**149.999.983**	**7.848.159.983**

12. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tài sản khác	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại ngày 01/01/2025	119.436.900.875	1.833.485.455	121.270.386.330
Số dư tại ngày 31/03/2025	**119.436.900.875**	**1.833.485.455**	**121.270.386.330**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại ngày 01/01/2025	44.973.019.731	1.752.639.156	46.725.658.887
Khấu hao trong kỳ	545.753.673	15.921.591	561.675.264
Số dư tại ngày 31/03/2025	**45.518.773.404**	**1.768.560.747**	**47.287.334.151**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2025	**74.463.881.144**	**80.846.299**	**74.544.727.443**
Tại ngày 31/03/2025	**73.918.127.471**	**64.924.708**	**73.983.052.179**

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Tại ngày 31/03/2025		Tại ngày 01/01/2025	
		VND		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con				
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	2.454.450.000.000	-	2.454.450.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	756.600.000.000	-	756.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	473.475.000.000	-	473.475.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	542.000.000.000	-	542.000.000.000	-
	4.226.525.000.000	**-**	**4.226.525.000.000**	**-**
Đầu tư vào công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	450.000.000.000	-	450.000.000.000	
	450.000.000.000	**-**	**450.000.000.000**	

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

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

	Quý 1/2025	Quý 1/2024
Công ty con		
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Hoạt động kinh doanh lỗ	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Xuân La	Hoạt động kinh doanh lỗ	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Hoạt động kinh doanh lỗ	Hoạt động kinh doanh lỗ
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Hoạt động kinh doanh có lãi	Chưa là công ty con
Công ty liên kết		
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty TNHH Đầu tư Sinh Thái Cẩm Đình	Hoạt động kinh doanh có lãi	Chưa là công ty liên kết

Các giao dịch và số dư chủ yếu giữa Công ty và các công ty con, công ty liên kết được trình bày tại Thuyết minh số 30.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/03/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Công ty Cổ phần HASKY	6.000.000.000	8.386.495.689
Công ty Cổ phần S-Decoro	1.226.054.798	1.226.054.798
Công ty Cổ phần Kinh Doanh Bất Động Sản S-Homes	27.158.110.337	-
Khác	3.471.806.061	2.845.477.350
	37.855.971.196	**12.458.027.837**
Trong đó:		
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	29.966.763.208	1.226.054.798

Chi tiết bất động sản đầu tư như sau:

Đơn vị: VND

	Tại ngày 31/03/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào tại Phú Thượng, Tây Hồ, Hà Nội	66.088.046.682	51.706.553.547	66.088.046.682	52.079.444.922
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center	55.182.339.648	22.276.498.632	55.182.339.648	22.465.282.521
- Tầng hầm 4 thuộc Dự án Sunshine Center tại Nam Từ Liêm, Hà Nội	*26.429.744.142*	*22.276.498.632*	*26.429.744.142*	*22.465.282.521*
- Sàn thương mại tầng 1 thuộc Dự án Sunshine Center tại Nam Từ Liêm, Hà Nội	*28.752.595.506*	-	*28.752.595.506*	-
	121.270.386.330	**73.983.052.179**	**121.270.386.330**	**74.544.727.443**

Các bất động sản đầu tư của Công ty tại Dự án Sunshine Center với nguyên giá và giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 lần lượt là 55.182.339.648 VND và 22.276.498.632 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 55.182.339.648 VND và 22.465.282.521 VND) được dùng làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân Hàng TMCP Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 bao gồm các bất động sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê với giá trị là 30.267.649.143 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 30.267.649.143 VND).

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Tại ngày 31/03/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Dự án Sunshine Center (i)	126.654.273.544	111.995.799.903
	126.654.273.544	**111.995.799.903**

(i) Phản ánh giá trị phần diện tích riêng thuộc sở hữu của chủ đầu tư gồm diện tích văn phòng, sàn thương mại chưa hoàn thiện và các tài sản liên quan tại dự án Sunshine Center. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 các tài sản này đang được dùng làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/03/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Khách hàng trả tiền trước mua căn hộ tại dự án Sunshine Center	4.263.974.291	4.263.974.291
Khác	312.445.697	312.445.697
	4.576.419.988	**4.576.419.988**

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

	Tại ngày 01/01/2025	Số phải nộp/phải thu trong kỳ	Số đã thực nộp/bù trừ trong kỳ	Tại ngày 31/03/2025
	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	199.615.476	-	-	199.615.476
	199.615.476	**-**	**-**	**199.615.476**
b. Các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	3.038.491.936	4.263.935.622	4.388.217.245	2.914.210.313
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	3.091.662.098	2.790.289.668	4.314.312.928	1.567.638.838
Các loại thuế khác	-	4.000.000	4.000.000	-
	6.130.154.034	**7.058.225.290**	**8.706.530.173**	**4.481.849.151**

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại ngày 31/03/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phạt chậm bàn giao ước tính	8.127.937.105	8.127.937.105
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán và tạm tăng tài sản cố định, bất động sản đầu tư	2.877.483.830	4.816.015.578
Chi phí phải trả khác	1.327.805.526	3.850.251.425
	12.333.226.461	**16.794.204.108**
Trong đó:		
Chi phí phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	107.315.071	134.918.377
b. Dài hạn		
Thuế đất phải trả	25.001.659.258	25.001.659.258
	25.001.659.258	**25.001.659.258**

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Tại ngày 31/03/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Nhận đặt cọc, ký cược, ký quỹ (i)	150.000.000.000	150.000.000.000
Kinh phí bảo trì tòa nhà Sunshine Center (ii)	18.208.302.442	18.285.058.785
Khác	2.282.911.993	1.854.696.993
	170.491.214.435	**170.139.755.778**

(i) Phản ánh khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động Sản S-Việt Nam (bên liên quan của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty) theo hợp đồng thực hiện độc quyền môi giới cho dự án Sunshine Center.

(ii) Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, số dư phải trả kinh phí bảo trì tòa nhà Sunshine Center bao gồm:

- Khoản kinh phí bảo trì thu được từ các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Center. Kinh phí bảo trì được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.

- Lãi nhận được khi mở tài khoản ngân hàng theo dõi phần kinh phí bảo trì mà Công ty đã thu được từ khách hàng mua căn hộ tại Dự án Sunshine Center.

- Khoản kinh phí bảo trì cho diện tích Công ty giữ lại sử dụng, cần phải nộp cho Ban Quản trị nhà chung cư tại Dự án Sunshine Center. Số dư kinh phí bảo trì này được xác định bằng 2% giá trị diện tích cho thuê được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất thuộc Dự án Sunshine Center tại thời điểm đưa vào sử dụng.

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2024	**3.750.000.000.000**	**(320.509.091)**	**690.998.561.115**	**4.440.678.052.024**
Lợi nhuận trong năm	-	-	489.900.845.713	489.900.845.713
Số dư tại ngày 31/12/2024	**3.750.000.000.000**	**(320.509.091)**	**1.180.899.406.828**	**4.930.578.897.737**
Số dư tại ngày 01/01/2025	**3.750.000.000.000**	**(320.509.091)**	**1.180.899.406.828**	**4.930.578.897.737**
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	1.602.790.135	1.602.790.135
Số dư tại ngày 31/03/2025	**3.750.000.000.000**	**(320.509.091)**	**1.182.502.196.963**	**4.932.181.687.872**

Cổ phiếu

	Tại ngày 31/03/2025	Tại ngày 01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	375.000.000	375.000.000
Cổ phiếu phổ thông	*375.000.000*	*375.000.000*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	375.000.000	375.000.000
Cổ phiếu phổ thông	*375.000.000*	*375.000.000*

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

Vốn điều lệ

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 16 ngày 19 tháng 3 năm 2025, vốn điều lệ của Công ty là 3.750.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 3.750.000.000.000 VND). Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, vốn điều lệ đã được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

	Vốn đã góp			
	Tại ngày 31/03/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND	%	VND	%
Ông Đỗ Anh Tuấn	2.437.500.000.000	65	2.437.500.000.000	65
Ông Đỗ Văn Trường	225.000.000.000	6	225.000.000.000	6
Cổ đông khác	1.087.500.000.000	29	1.087.500.000.000	29
	3.750.000.000.000	**100**	**3.750.000.000.000**	**100**

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản. Trong kỳ, Công ty không có không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào khác trọng yếu, theo đó, thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025 đều liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản. Theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

Công ty không có hoạt động kinh doanh nào khác ngoài lãnh thổ Việt Nam trong kỳ này và kỳ trước; do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý.

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 1/2025	Quý 1/2024
	VND	VND
Doanh thu phí quản lý dự án	25.519.600.000	19.093.518.868
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	299.983.232	3.728.191.353
Doanh thu khác	1.201.489.899	1.190.580.807
	27.021.073.131	**24.012.291.028**
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	25.793.817.171	20.083.089.574

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 1/2025	Quý 1/2024
	VND	VND
Giá vốn phí quản lý dự án	23.198.118.949	17.357.744.426
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	104.493.406	2.839.815.332
Giá vốn khác	1.152.380.693	977.094.282
	24.454.993.048	**21.174.654.040**

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 1/2025	Quý 1/2024
	VND	VND
Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	-	1.613.446.575
Lãi tiền gửi	8.754.667	5.219.732
	8.754.667	**1.618.666.307**

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 1/2025	Quý 1/2024
	VND	VND
(Hoàn nhập) dự phòng khoản đầu tư	-	(860.819.299)
Lãi sử dụng vốn từ tài khoản kinh phí bảo trì	15.373.992	-
	15.373.992	**(860.819.299)**

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 1/2025	Quý 1/2024
	VND	VND
Chi phí nhân viên	256.552.854	600.705.102
Chi phí khấu hao	57.511.852	1.213.777.518
Chi phí dịch vụ mua ngoài	363.767.887	1.767.873.621
Chi phí khác	212.542.462	487.661.668
	890.375.055	**4.070.017.909**

27. CHI PHÍ KHÁC

	Quý 1/2025	Quý 1/2024
	VND	VND
Khác	156.216.202	68.265.123
	156.216.202	**68.265.123**

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

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

	Quý 1/2025	Quý 1/2024
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**1.602.790.135**	**1.326.114.165**
Hoạt động kinh doanh bất động sản	*180.115.834*	*888.376.021*
Hoạt động khác	*1.422.674.301*	*437.738.144*
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Hoạt động kinh doanh bất động sản		
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	*3.587.965.939*	-
Hoạt động khác		
Cộng: Các khoản chi phí không được trừ	*1.251.965.939*	*1.163.968.621*
Thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành		
(Lỗ) từ hoạt động kinh doanh bất động sản chịu thuế suất 20%	*(3.407.850.105)*	*888.376.021*
Thu nhập từ hoạt động khác chịu thuế suất 20%	*2.674.640.240*	*1.601.706.765*
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	-	**498.016.557**

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

29. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng tổng thầu thiết kế, tư vấn và thi công xây dựng công trình cho Dự án Sunshine Center với các nhà thầu với tổng số tiền cam kết theo hợp đồng và các phụ lục kèm theo nhưng chưa quyết toán tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 là khoảng 6,7 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: khoảng 20 tỷ VND).

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Công ty cùng cổ đông góp vốn/ liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Công ty cùng cổ đông góp vốn/ liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Công ty cùng cổ đông góp vốn /liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Công ty cùng cổ đông góp vốn/ liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Công ty con trực tiếp (Từ ngày 03 tháng 12 năm 2024)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	Công ty cùng cổ đông góp vốn/ liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt (Không còn là bên liên quan từ ngày 02 tháng 03 năm 2024)
Công ty Cổ phần S-Decoro	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long	Bên liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Quý 1/2025	Quý 1/2024
		VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ (Thuyết minh số 22)		**25.793.817.171**	**20.083.089.574**
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Doanh thu phí quản lý dự án	39.000.000	9.109.753.126
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Doanh thu phí quản lý dự án	921.600.000	9.414.233.665
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Doanh thu phí quản lý dự án	24.348.000.000	Chưa là Công ty con
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Doanh thu phí quản lý dự án	211.000.000	569.532.077
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu cho thuê xe ô tô	194.444.444	866.161.615
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Doanh thu cho thuê bất động sản	79.772.727	123.409.091
Mua hàng hóa, dịch vụ		**26.211.698.087**	**686.820.382**
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí vận hành và chi phí bảo vệ	661.303.943	539.212.776
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Chi phí quản trị hệ thống công nghệ thông tin và thuê máy chủ	415.920.000	-
Công ty Cổ phần Kinh Doanh Bất Động Sản S-Homes	Chi phí thi công dự án	24.689.191.215	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn, voucher, văn phòng phẩm	160.043.423	128.932.606
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	Chi phí dịch vụ cung cấp bụi hoa	-	18.675.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chi phí thi công hoàn thiện dự án	285.239.506	-
Phí dịch vụ chi hộ		**199.936.000**	**198.005.500**
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phí dịch vụ chi hộ	199.936.000	198.005.500

Số dư chủ yếu với bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ hoạt động tài chính:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày 31/03/2025	Tại ngày 01/01/2025
		VND	VND
Tiền (Thuyết minh số 04)		**2.166.253.187**	**10.739.536.725**
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long	Tiền	2.166.253.187	10.739.536.725
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 05)		**21.227.500.000**	**19.143.810.000**
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Phải thu phí dịch vụ quản lý dự án	21.184.600.000	16.101.800.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Phải thu phí dịch vụ quản lý dự án	42.900.000	3.042.010.000
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Phải thu phí dịch vụ quản lý dự án	232.100.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Phải thu phí dịch vụ quản lý dự án	1.013.760.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải thu từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	87.750.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu từ hoạt động cho thuê xe ô tô	210.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 07)		**209.024.000**	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải thu từ thu hộ và chi hộ	209.024.000	-
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 15)		**29.966.763.208**	**1.226.054.798**
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải trả chi phí thi công hoàn thiện nội thất	1.226.054.798	1.226.054.798
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn, voucher, văn phòng phẩm	81.749.599	-
Công ty Cổ phần Kinh Doanh Bất Động Sản S-Homes	Phải trả chi phí thi công dự án	27.158.110.337	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí thi công hoàn thiện dự án	308.058.667	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Phải trả chi phí quản trị hệ thống công nghệ thông tin và thuê máy chủ	420.384.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải trả chi phí vận hành và dịch vụ bảo vệ	772.405.807	-

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày 31/03/2025	Tại ngày 01/01/2025
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 18)		**107.315.071**	**134.918.377**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Trích trước chi phí in ấn phẩm	67.632.151	67.632.151
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Trích trước phí dịch vụ vận hành	39.682.920	67.286.226

Đỗ Ngọc Anh	**Nguyễn Hà Anh**	**Jun Sungbae**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 29 tháng 04 năm 2025

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 16 tháng 6 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

TỔNG GIÁM ĐỐC

JUN SUNGBAE

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ 1/2025

Tháng 4 năm 2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	3 – 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	7 – 8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	9 – 49

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là "Công ty mẹ") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty mẹ và các công ty con (gọi chung là "Công ty") cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị:

Ông Nguyễn Xuân Anh	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 25 tháng 02 năm 2025)
	Thành viên (đến ngày 25 tháng 02 năm 2025)
Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 25 tháng 02 năm 2025)
	Thành viên (từ ngày 25 tháng 02 năm 2025)
	Phó Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 12 tháng 04 năm 2025)
Bà Đỗ Thị Định	Thành viên (miễn nhiệm ngày 12 tháng 04 năm 2025)
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 12 tháng 04 năm 2025)
Ông Jun Sungbae	Thành viên (bổ nhiệm ngày 12 tháng 04 năm 2025)
Ông Nguyễn Nam Việt	Thành viên (bổ nhiệm ngày 12 tháng 04 năm 2025)
Ông Nguyễn Việt Hải	Thành viên độc lập

Ban Tổng Giám đốc:

Ông Jun Sungbae	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 18 tháng 3 năm 2025)
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 25 tháng 02 năm 2025 đến ngày 18 tháng 3 năm 2025)
	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 25 tháng 02 năm 2025)
	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 25 tháng 03 năm 2025)
Bà Đỗ Thị Định	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 25 tháng 02 năm 2025)
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty mẹ 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 03 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

M.S.D.N: 0106784499 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Jun Sungbae
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 04 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/03/2025	Tại ngày 01/01/2025
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**7.433.700.228.147**	**8.633.533.226.171**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**4**	**214.548.380.257**	**487.993.933.922**
1.	Tiền	111		214.548.380.257	487.993.933.922
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	**5**	**7.545.184.519**	**7.379.214.133**
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		7.545.184.519	7.379.214.133
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**6.297.820.734.419**	**7.177.798.343.214**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	338.929.024.901	328.709.043.667
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	19.800.617.728	420.287.314.269
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	2.846.482.500.000	2.295.232.500.000
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	9	3.100.097.069.105	4.141.057.962.593
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(7.488.477.315)	(7.488.477.315)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**11**	**766.859.480.398**	**858.930.680.831**
1.	Hàng tồn kho	141		766.859.480.398	858.930.680.831
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**146.926.448.554**	**101.431.054.071**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	73.931.406.822	49.943.653.390
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		71.737.370.024	50.228.977.258
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	20	1.257.671.708	1.258.423.423

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/03/2025	Tại ngày 01/01/2025
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**7.003.612.561.172**	**5.761.339.795.356**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**2.300.000.000.000**	**2.273.500.000.000**
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	2.300.000.000.000	2.200.000.000.000
2.	Phải thu dài hạn khác	216	9	-	73.500.000.000
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**184.892.557.566**	**85.751.925.636**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	13	160.940.062.095	60.513.580.165
	- Nguyên giá	*222*		*238.874.721.856*	*135.880.339.811*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(77.934.659.761)*	*(75.366.759.646)*
2.	Tài sản cố định vô hình	227	14	23.952.495.471	25.238.345.471
	- Nguyên giá	*228*		*33.445.160.000*	*33.445.160.000*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(9.492.664.529)*	*(8.206.814.529)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	**15**	**707.482.519.908**	**712.802.660.784**
	- Nguyên giá	*231*		1.287.224.354.583	*1.287.224.354.583*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*232*		(579.741.834.675)	*(574.421.693.799)*
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**207.981.563.678**	**285.473.519.212**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	207.981.563.678	285.473.519.212
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	**17**	**3.502.348.883.100**	**2.403.265.015.095**
1.	Đầu tư vào công ty liên kết	252		1.619.693.311.619	443.137.443.614
2.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.882.655.571.481	1.960.127.571.481
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**100.907.036.920**	**546.674.629**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	12	100.907.036.920	546.674.629
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**14.437.312.789.319**	**14.394.873.021.527**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị: VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/03/2025	Tại ngày 01/01/2025
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**7.915.009.037.871**	**7.875.318.647.513**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**4.366.592.253.564**	**4.533.098.892.863**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	715.678.336.857	485.004.491.187
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	139.351.835.055	247.829.048.323
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	20	231.883.353.275	236.023.145.314
4.	Phải trả người lao động	314		7.869.100.758	13.834.447.600
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	565.184.419.924	807.103.266.002
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	22	4.288.675.193	5.914.678.125
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	23	1.299.333.697.124	1.297.414.719.115
8.	Vay ngắn hạn	320	24	1.400.643.071.422	1.437.589.429.843
9.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	25	2.359.763.956	2.385.667.354
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**3.548.416.784.307**	**3.342.219.754.650**
1.	Chi phí phải trả dài hạn	333	21	138.484.892.575	138.484.892.575
2.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	22	178.645.905.999	178.700.310.839
3.	Phải trả dài hạn khác	337	23	388.500.000.000	534.000.000.000
4.	Vay dài hạn	338	24	2.840.429.243.594	2.488.729.070.212
5.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	25	2.356.742.139	2.305.481.024
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**6.522.303.751.448**	**6.519.554.374.014**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**26**	6.522.303.751.448	6.519.554.374.014
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.750.000.000.000	3.750.000.000.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*3.750.000.000.000*	*3.750.000.000.000*
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		(320.509.091)	(320.509.091)
3.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(955.667.772.124)	(955.667.772.124)
4.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		3.147.515.757.820	3.140.207.024.724
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ/năm trước	*421a*		*3.140.207.024.724*	*2.335.854.379.659*
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm trước	*421b*		*7.308.733.096*	*804.352.645.065*
5.	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		580.776.274.843	585.335.630.505
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**14.437.312.789.319**	**14.394.873.021.527**

Đoàn Đức Thái	Nguyễn Hà Anh	Jun Sungbae
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 21 tháng 04 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng
Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm,
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

MẪU SỐ B 02a-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 1/2025

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1/2025	Quý 1/2024
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**28**	**186.917.681.411**	**224.466.094.122**
2.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)**	**10**		**186.917.681.411**	**224.466.094.122**
3.	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	29	103.217.838.611	67.534.813.887
4.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**83.699.842.800**	**156.931.280.235**
5.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	30	109.848.192.795	145.525.824.763
6.	Chi phí tài chính	22	31	121.566.592.479	121.331.486.082
	- Trong đó: Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	*23*		*111.788.952.842*	*96.163.855.749*
7.	Phần lãi/lỗ trong công ty liên kết	24	17	84.868.005	4.755.880.028
8.	Chi phí bán hàng	25	32	13.193.655.861	19.308.739.156
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	32	42.250.265.756	30.098.094.976
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))**	**30**		**16.622.389.504**	**136.474.664.812**
11.	Thu nhập khác	31		650.295.090	20.417.826.832
12.	Chi phí khác	32	33	3.067.368.181	5.710.435.249
13.	**Lãi/(lỗ) khác (40=31-32)**	**40**		**(2.417.073.091)**	**14.707.391.583**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**14.205.316.413**	**151.182.056.395**
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	34	11.455.938.979	32.881.247.349
16	Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	(172.163.860)
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)**	**60**		**2.749.377.434**	**118.472.472.906**
	Trong đó:				
	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		7.308.733.096	118.180.241.973
	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(4.559.355.662)	292.230.933
18.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**70**	**35**	**19**	**315**

Đoàn Đức Thái	**Nguyễn Hà Anh**	**Jun Sungbae**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
		Ngày 23 tháng 04 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Quý 1/2025	Quý 1/2024
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***	***14.205.316.413***	***151.182.056.395***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***			
	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	9.173.890.991	7.832.539.755
	Các khoản dự phòng	03	25.357.717	(103.618.635)
	Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(109.933.060.800)	(150.276.485.059)
	Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu, chi phí phát hành trái phiếu	06	111.788.952.842	96.169.663.968
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***25.260.457.163***	***104.804.156.424***
	Thay đổi các khoản phải thu	09	264.259.328.216	(319.498.279.650)
	Thay đổi hàng tồn kho	10	92.071.200.433	24.145.259.029
	Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(24.239.275.222)	(47.576.286.459)
	Thay đổi chi phí trả trước	12	(124.348.115.723)	10.474.382.141
	Tiền lãi vay đã trả	14	(244.025.109.365)	(96.169.663.968)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(13.645.770.168)	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***(24.667.284.666)***	***(323.820.432.483)***
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	(1.185.434.398)	-
2.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.100.100.000.000)	(262.060.000.000)
3.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	708.850.000.000	769.155.000.000
4.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(300.000.000.000)	(50.000.000.000)
5.	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	-	1.384.302.676
6.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	129.157.165.399	145.520.605.031
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***(563.278.268.999)***	***603.999.907.707***

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

Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Quý 1/2025	Quý 1/2024
III.LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	314.500.000.000	-
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	-	(217.697.347.050)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***314.500.000.000***	***(217.697.347.050)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**	**(273.445.553.665)**	**62.482.128.174**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**487.993.933.922**	**106.824.262.936**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	**70**	**214.548.380.257**	**169.306.391.110**

Đoàn Đức Thái	**Nguyễn Hà Anh**	**Jun Sungbae**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 28 tháng 04 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 Phát triển Sunshine Homes được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0106784499 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu vào ngày 09 tháng 3 năm 2015 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là thứ 16 được cấp ngày 19 tháng 03 năm 2025.

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 là 179 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 182 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Công ty hoạt động trong ngành bất động sản.

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

Tại ngày 21 tháng 02 năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình từ Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thảo Ngân, Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động Sản S-Homes, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Unique và ông Nguyễn Văn Kính với giá trị chuyển nhượng lần lượt là 398.000.000.000 VND, 38.736.000.000 VND, 25.371.000.000 VND và 636.892.000.000 VND. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 12 ngày 21 tháng 02 năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh sở hữu giá trị phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình là 1.176.471.000.000 VND tương đương 21,39%. Theo đó, Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình trở thành công ty liên kết của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh và công ty liên kết gián tiếp của Công ty kể từ ngày này.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con và công ty liên kết của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
Công ty con trực tiếp				
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Tầng 11, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	100%	100%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Xuân La	Tầng 4, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	97,00%	97,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	SH03-01, Tòa R3 dự án Sunshine Riverside, Lô CT03A-CT thuộc ô CT03 KĐT Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	51,30%	51,30%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Nhà điều hành, Lô CT7, đường Nguyễn Lam, Phường Phúc Đồng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	99,115%	99,115%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty con gián tiếp				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (thông qua Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát)	Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	94,00%	94,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 như sau:

Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
Công ty liên kết trực tiếp				
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	45,00%	45,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty liên kết gián tiếp (thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh)				
Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình (thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh)	Tầng 6, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	20,11%	20,11%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty mẹ kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

Tất cả các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được ghi nhận vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

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 kinh doanh 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 hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

Tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 03 tháng.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho chủ yếu bao gồm các chi phí xây dựng dở dang của các dự án sau:

STT	Dự án	Địa chỉ	Công ty chủ đầu tư
1.	Dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại tại số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội ("Dự án Sunshine Center") (i)	Số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (Công ty mẹ)
2.	Dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại tại lô đất I.A.23, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, phường Đông Ngạc và phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội ("Dự án Sunshine City") (i)	Lô đất I.A.23, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, phường Đông Ngạc và phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (Công ty con gián tiếp của Công ty)
3.	Dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại thuộc dự án Khách sạn, dịch vụ thương mại và nhà Sunshine Palace tại lô đất C2/CN3, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội ("Dự án Sunshine Palace") (i)	Lô đất C2/CN3, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương (Công ty con của Công ty)
4.	Dự án Thương mại dịch vụ và Văn phòng cho thuê kết hợp nhà ở chung cư tại ô quy hoạch I1-HH1, phường Mai Động, quận Hoàng Mai và phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội ("Dự án Sunshine Garden") (i)	Ô quy hoạch I1-HH1, phường Mai Động, quận Hoàng Mai và phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương (Công ty con của Công ty)
5.	Dự án nhà ở thấp tầng tại ô đất ký hiệu TT6-2 thuộc Khu chức năng đô thị Tây Tựu, Quận Bắc Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội ("Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long") (i)	Lô đất ký hiệu TT6-2 thuộc Khu chức năng đô thị Tây Tựu, Quận Bắc Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La (Công ty con của Công ty)
6	Dự án nhà ở cao tầng để bán tại ô đất ký hiệu CT7 thuộc dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật các ô đất thuộc ô quy hoạch C14 (C14/NO4, C14/NO5, C14/NO6, C14/CC1, C14/CC2, C14/CX3, C14/TH1, C14/THCS1, C14/NT3) và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Phúc Đồng, Quận Long Biên ("Dự án Sunshine Green Iconic") (i)	Lô đất CT7, Phường Phúc Đồng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên (Công ty con của Công ty)
7.	Biệt thự tại Dự án "Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble" (ii)	Sân Golf, Thôn Đa Thọ, Xã Kim Nỗ, Huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (Công ty mẹ)

(i) Giá gốc chi phí xây dựng dở dang của các dự án này bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án.

(ii) Giá gốc chi phí xây dựng dở dang của Biệt thự thể hiện chi phí công trình dở dang với giá trị được xác định tương ứng với khối lượng các hạng mục công việc được hoàn thành bởi các đơn vị thầu phụ và được nghiệm thu bởi các bên.

Giá gốc hàng hóa bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng hóa.

Công ty hạch toán hàng tồn kho theo phương pháp kê khai thường xuyên. Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

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
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 - 10
Thiết bị văn phòng	3 - 5

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

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

Thuê tài sản

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

Công ty là bên cho thuê

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

Công ty là bên đi thuê

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê hoặc được phân bổ vào giá vốn của thành phẩm bất động sản tại thời điểm bàn giao cho khách hàng.

Bất động sản đầu tư

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

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

STT	Dự án	Địa chỉ	Công ty sở hữu
1.	Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào	Lô số 23 lô D3A.3, khu đấu giá 18.6ha, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (Công ty mẹ)
2.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center	Số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (Công ty mẹ)
3.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine City	Lô đất I.A.23, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, phường Đông Ngạc và phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (Công ty con gián tiếp của Công ty)
4.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Garden	Ô quy hoạch 11-HH1, phường Mai Động, quận Hoàng Mai và phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương (Công ty con của Công ty)
5.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Palace	Lô đất C2/CN3, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương (Công ty con của Công ty)

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm khoản chi phí phát hành thư tín dụng, chi phí hoa hồng đại lý, thưởng bán hàng, tư vấn và môi giới bất động sản, chi phí hỗ trợ lãi suất và các khoản chi phí trả trước khác.

Chi phí hoa hồng đại lý, thưởng bán hàng, tư vấn và môi giới bất động sản, chi phí hỗ trợ lãi suất phát sinh trước khi Công ty bàn giao bất động sản cho khách hàng, được đánh giá là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty và được kết chuyển vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo doanh thu kinh doanh bất động sản khi bàn giao cho khách hàng.

Chi phí phát hành thư tín dụng được được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tương ứng thời gian được bảo lãnh tín dụng.

Các khoản chi phí trả trước khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Trái phiếu phát hành

Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay trung hạn với giá phát hành bằng mệnh giá trái phiếu.

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu. Định kỳ, chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ bằng cách ghi tăng giá trị nợ gốc và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu.

Các khoản dự phòng phải trả

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

Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước liên quan đến một hay nhiều niên độ kế toán cho dịch vụ về phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư chưa được cung cấp hoặc chuyển giao. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong

tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất trong kỳ tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Lãi tiền gửi, cho vay và đầu tư

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

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

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Thuế

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát - công ty con của Công ty có các khoản lỗ có thể được mang sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong thời hạn 5 năm. Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế này do không chắc chắn về lợi nhuận trong tương lai.

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

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại ngày 31/03/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	467.695.171	823.256.234
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	214.080.685.086	487.170.677.688
	214.548.380.257	**487.993.933.922**
Trong đó:		
Số dư tiền tại bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 37)	118.642.123.953	357.872.846.578

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ TỚI NGÀY ĐÁO HẠN

	Tại ngày 31/03/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	7.545.184.519	7.545.184.519	7.379.214.133	7.379.214.133
	7.545.184.519	**7.545.184.519**	**7.379.214.133**	**7.379.214.133**

(i) Phản ánh các khoản tiền gửi kỳ hạn gốc 06 tháng tại Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh - Phòng giao dịch Trần Hưng Đạo với lãi suất 4,95% (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 4,95%/năm).

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 31/03/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	331.709.733.678	321.305.912.238
- Dự án Sunshine Green Iconic	*96.938.608.191*	*88.167.663.441*
- Dự án Sunshine City	*134.838.058.563*	*111.510.930.879*
- Dự án Sunshine Garden	*50.176.776.329*	*51.213.839.563*
- Dự án Sunshine Capital	*2.700.534.719*	*22.799.700.447*
- Dự án Sunshine Center	*42.281.515.894*	*42.438.928.460*
- Dự án Sunshine Palace	*4.774.239.982*	*5.174.849.448*
Khác	7.219.291.223	7.403.131.429
	338.929.024.901	**328.709.043.667**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 37)	5.817.113.000	5.339.012.000

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/03/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tân Hưng	-	400.000.000.000
Khác	19.800.617.728	20.287.314.269
	19.800.617.728	**420.287.314.269**

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Tại ngày 31/03/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
a. Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (i)	1.000.000.000.000	1.100.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc (ii)	187.682.500.000	578.682.500.000
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (iii)	298.700.000.000	298.950.000.000
Công ty Cổ phần BĐS Fulland	760.000.000.000	-
Công ty TNHH kinh doanh thương mại Nam Thành Công	240.000.000.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh & Dịch vụ Hòn Ngọc Việt	250.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư EMPIRE MP	103.800.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tân Hưng	-	132.000.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Kinh doanh Nam Việt	-	185.600.000.000
Khác	6.300.000.000	-
	2.846.482.500.000	**2.295.232.500.000**
b. Phải thu về cho vay dài hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (i)	2.300.000.000.000	2.200.000.000.000
	2.300.000.000.000	**2.200.000.000.000**
Trong đó:		
Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 37)	1.058.700.000.000	298.950.000.000

(i) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT theo Hợp đồng số 01/HĐĐT/XĐ-DAT ngày 24 tháng 3 năm 2021 và Phụ lục số 01, Phụ lục số 02, Phụ lục số 03 về việc sửa đổi lãi suất khoản vay với hạn mức tối đa là 3.300.000.000.000 VND. Lãi suất vay trong hạn là 17,5%/năm và được điều chỉnh thành 15%/năm kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2023. Ngày 06 tháng 3 năm 2024, hai bên đã ký Phụ lục số 03, quy định lãi suất khoản vay là tổng của 4,8% và trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cao nhất dành cho khách hàng cá nhân bằng Việt Nam Đồng, trả lãi sau/trả lãi cuối kỳ, kỳ hạn 12 tháng (hoặc tương đương) được công bố tại các Ngân hàng tham chiếu. Khoản vay cho mục đích được các bên thỏa thuận với thời hạn vay quy định theo từng nhóm vay, nhưng không vượt quá 5 năm từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên của nhóm vay. Nợ gốc được thanh toán trước hoặc tại ngày đáo hạn nhóm vay; hoặc được bù trừ nghĩa vụ thực hiện quyền mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT hoặc quyền mua toàn bộ phần vốn góp vào Công ty TNHH Đầu tư Big Gain của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT. Ngày 11 tháng 12 năm 2023, hai bên đã ký Thỏa thuận gia hạn thời hạn khoản vay. Theo đó, thời hạn của nhóm I của khoản vay được gia hạn đến ngày 29 tháng 3 năm 2026.

Ngày 24 tháng 3 năm 2025, hai bên đã ký Thỏa thuận gia hạn thời hạn khoản vay. Theo đó, thời hạn của nhóm II của khoản vay được gia hạn đến ngày 07 tháng 4 năm 2027.

Như trình bày tại Thuyết minh số 24, toàn bộ quyền thu nợ, quyền mua cổ phần và quyền mua phần vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty phát sinh từ hợp đồng cho vay với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu phát hành của công ty con này.

(ii) Phản ánh khoản cho vay của Xuân Đỉnh với Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo kèm theo quyền được chuyển đổi dư nợ gốc và/hoặc tiền lãi cộng dồn (nếu có) thành phần vốn góp của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc theo Hợp đồng số 03/HĐVV/XUANDINH-KINHBAC ngày 20 tháng 5 năm 2020. Lãi suất cho vay trong hạn là 2%/năm

đối với khoản vay chuyển đổi thành vốn góp và 8%/năm đối với khoản vay hoặc một phần khoản vay không chuyển đổi thành vốn góp.

Giá trị vốn góp chuyển đổi sẽ theo thỏa thuận của các bên tại thời điểm chuyển đổi và được xác định trên cơ sở định giá bởi một đơn vị định giá độc lập tại thời điểm chuyển đổi hoặc theo thỏa thuận thống nhất của hai bên tại thông báo chuyển đổi. Ngày 02 tháng 01 năm 2021, hai bên đã ký phụ lục số 03, sửa đổi một số nội dung như sau: bãi bỏ quy định về việc chuyển đổi khoản vay trong hợp đồng vay, sửa đổi lãi suất vay trong hạn thành 2%/năm áp dụng cho giai đoạn từ ngày bắt đầu khoản vay đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 và 8%/năm áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2021. Ngày 01 tháng 7 năm 2023, hai bên đã ký Phụ lục số 06, giảm lãi suất khoản vay xuống 4%/năm đến cuối thời hạn vay. Ngày 31 tháng 12 năm 2024, hai bên đã ký phụ lục số 07 quy định lại lịch trả nợ, theo đó gia hạn thời hạn vay đến ngày 31 tháng 12 năm 2025. Mục đích vay vốn: thực hiện, phát triển dự án phù hợp với định hướng phát triển và phù hợp với quy định pháp luật.

(iii) Phản ánh các khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ - bên liên quan của Công ty theo Hợp đồng số 05/2020/HĐVV ngày 21 tháng 5 năm 2020 với thời hạn 18 tháng từ ngày 22 tháng 5 năm 2020 với lãi suất 12,5%/năm. Hai bên đã ký phụ lục số 02 ngày 01 tháng 10 năm 2021 cho vay thêm một khoản bổ sung với thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày chuyển khoản vay là ngày 01 tháng 10 năm 2021 và gia hạn thời hạn thanh toán khoản vay đến ngày đáo hạn của khoản vay bổ sung. Trong năm 2023, Hai bên đã ký phụ lục số 05, 06 với Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ về việc điều chỉnh lãi suất khoản vay. Theo đó, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2023, lãi suất của khoản vay được thay đổi thành 8%/năm và từ ngày 01 tháng 07 năm 2023, lãi suất của khoản vay được thay đổi thành 4%/năm đến cuối thời hạn vay đồng thời hai bên đã ký phụ lục số 04 để gia hạn thời hạn khoản vay lần thứ 3. Trong năm 2024, Xuân Đỉnh đã ký phụ lục số 07 với Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ gia hạn thời hạn khoản vay lần thứ 4, đến ngày 31 tháng 12 năm 2025.

9. PHẢI THU KHÁC

	Tại ngày 31/03/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)	1.968.850.000.000	3.027.849.000.000
Lãi tiền gửi, lãi cho vay, lãi trái phiếu dự thu	423.118.168.218	442.427.140.822
Phải thu Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang (ii)	336.699.025.190	340.149.025.190
Phải thu về thanh lý hợp đồng (iii)	292.140.000.000	296.900.000.000
Phải thu về thu hộ tiền bán căn hộ	34.800.793.561	-
Phải thu về hợp đồng góp vốn đầu tư (iv)	30.000.000.000	30.000.000.000
Khác	14.489.082.136	3.732.796.581
	3.100.097.069.105	**4.141.057.962.593**
b. Dài hạn		
Phải thu hợp đồng hợp tác đầu tư (v)	-	73.500.000.000
	-	**73.500.000.000**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 37)	57.295.119.226	335.184.517.261

(i) Phản ánh các khoản tiền đặt cọc của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La - các công ty con của Công ty chuyển cho các công ty và cá nhân để nhận chuyển nhượng cổ phần như sau:

STT	Đối tượng đặt cọc	Đối tượng nhận đặt cọc	Công ty nhận đầu tư	Dự án đầu tư	Địa điểm triển khai Dự án	Số lượng cổ phần nhận chuyển nhượng	Tỷ lệ sở hữu tương ứng	Giá chuyển nhượng (VND)	Số tiền đặt cọc (VND)	Số hiệu hợp đồng và thời hạn đặt cọc
1.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam	Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương	Sunshine Grand Capital	Xã Tân Lập, huyện Đan Phượng, Hà Nội	870.000	60,00%	1.800.000.000.000	1.034.850.000.000	Hợp đồng số 05/2024/HĐĐC/XĐ-DOVN ngày 01/3/2024 và Phụ lục 01 ngày 20/8/2024 – 18 tháng kể từ ngày đặt cọc.
		Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S- Việt Nam	Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Noble Empire Ciputra	Khu đô thị Nam Thăng Long, Giai đoạn II, phường Xuân Đỉnh, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	5.644.000	29,71%	564.400.000.000	303.000.000.000	2512/2024/HĐĐC/XĐ-SVN ngày 25/12/2024 – 12 tháng kể từ ngày đặt cọc
		Ông Nguyễn Xuân Lượng	Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Noble Crystal Tây Hồ	Khu đô thị Ciputra – Nam Thăng Long, Tây Hồ, Hà Nội	1.250.000	5,00%	125.000.000.000	60.000.000.000	Hợp đồng số 04/2024/HĐĐC/XĐ-NXL ngày 10/4/2024 và Phụ lục 01 ngày 2/10/2024 – 18 tháng kể từ ngày đặt cọc.
2.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Hùng Cường	Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	The Phoenix Garden	Xã Tân Lập, huyện Đan Phượng, Hà Nội	39.554.810	30,71%	802.000.000.000	571.000.000.000	Hợp đồng số 03/2024/HĐĐC/XL-HC ngày 08/3/2024 và các Phụ lục 01 ngày 12/6/2024, Phụ lục 02 ngày 27/6/2024 – 12 tháng kể từ ngày đặt cọc.
								3.291.400.000.000	**1.968.850.000.000**	

(ii) Phản ánh khoản phải thu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang về tiền đảm bảo mua bán căn hộ thuộc dự án Sunshine Green Iconic trước khi dự án đủ điều kiện bán hàng.

(iii) Phản ánh các khoản đặt cọc đã được thống nhất chấm dứt, bao gồm:

- Khoản tiền Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La - công ty con của Công ty đặt cọc nhận chuyển nhượng 60.000.000 cổ phần tương ứng 23,33% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lãng Cô từ Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Việt Nam theo hợp đồng số 03a/2024/HĐĐC/XL-BĐSVN ngày 18 tháng 6 năm 2024 và phụ lục 01 ngày 27 tháng 6 năm 2024, tổng giá trị chuyển nhượng là 600.000.000.000 VND với thời hạn 12 tháng kể từ ngày tiền đặt cọc được chuyển. Khoản đặt cọc đã được thống nhất chấm dứt theo Thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng đặt cọc số 03/2024/TTCD/BĐSVN ngày 26 tháng 12 năm 2024 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La và Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Việt Nam. Thời hạn hoàn trả khoản đặt cọc đến ngày 31 tháng 12 năm 2025.

- Khoản tiền Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty đặt cọc nhận chuyển nhượng 58.000.000 cổ phần tương ứng 22,5% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lãng Cô từ Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc hợp đồng số 01/2024/HDDC/SAD-HTMB ngày 20 tháng 6 năm 2024 với thời hạn 12 tháng kể từ ngày tiền đặt cọc được chuyển. Khoản đặt cọc đã được thống nhất chấm dứt theo Thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng đặt cọc số 0312/2024/TTCD/HTMB-SAD ngày 03 tháng 12 năm 2024 giữa Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương và Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc. Thời hạn hoàn trả khoản đặt cọc trong vòng 180 ngày kể từ ngày ký Thỏa thuận.

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

10. NỢ XẤU

	Tại ngày 31/03/2025		Tại ngày 01/01/2025	
		VND		VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Cơ điện Fugytech	3.250.000.000	-	3.250.000.000	-
Công ty TNHH ARB EAST	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Khách hàng cá nhân mua căn hộ	214.641.236	157.273.323	214.641.236	157.273.323
Đối tượng khác	3.181.109.402	-	3.181.109.402	-
	7.645.750.638	**157.273.323**	**7.645.750.638**	**157.273.323**

11. HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 31/03/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	764.014.822.179	-	858.250.744.569	-
Hàng hóa	2.844.658.219	-	679.936.262	-
	766.859.480.398	**-**	**858.930.680.831**	**-**

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

	Tại ngày 31/03/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Dự án Sunshine Green Iconic	321.900.494.555	427.535.289.262
Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long (i)	129.951.762.925	129.951.535.652
Biệt thự tại Dự án "Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble"	127.221.125.102	127.221.125.102
Dự án Sunshine Center (ii)	86.440.005.951	77.997.676.863
Dự án Sunshine Garden (ii)	72.657.768.693	52.604.093.545
Dự án Sunshine City	25.843.664.953	27.683.382.739
Dự án Sunshine Palace (ii)	-	15.257.641.406
	764.014.822.179	**858.250.744.569**

(i) Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, quyền tài sản phát sinh từ việc đầu tư, kinh doanh, khai thác một số lô đất và tài sản gắn liền với đất thuộc dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long được dùng làm tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long - bên liên quan của Công ty.

(ii) Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, các tài sản thuộc dự án Sunshine Center, Sunshine Garden và Sunshine Palace được dùng làm tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ của các Bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại ngày 31/03/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phí phát hành tín dụng, phí thu xếp vốn, phí cam kết rút vốn	67.199.602.790	31.079.153.089
Chi phí hoa hồng đại lý, thưởng bán hàng, tư vấn bất động sản (i)	5.506.797.805	16.396.746.259
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	594.063.252	1.766.718.293
Chi phí khác	630.942.975	701.035.749
	73.931.406.822	**49.943.653.390**
b. Dài hạn		
Phí phát hành tín dụng, phí thu xếp vốn, phí cam kết rút vốn	100.447.047.971	-
Các chi phí trả trước khác	459.988.949	546.674.629
	100.907.036.920	**546.674.629**

(i) Chi phí hỗ trợ lãi suất, chi phí hoa hồng đại lý, thưởng bán hàng, tư vấn bất động sản được Công ty ghi nhận cho các hợp đồng bán hàng tại các dự án. Theo hợp đồng thỏa thuận giữa các bên, chi phí này chỉ thực phát sinh khi giao dịch mua bán thành công. Các chi phí này được phân bổ vào chi phí bán hàng tương ứng với các căn hộ được bàn giao cho khách hàng.

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tổng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2025	**42.074.359.265**	**93.117.441.454**	**688.539.092**	**135.880.339.811**
Tăng từ Chi phí XDCBDD	102.994.382.045	-	-	102.994.382.045
Tại ngày 31/03/2025	**145.068.741.310**	**93.117.441.454**	**688.539.092**	**238.874.721.856**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2025	**1.837.666.267**	**72.986.901.239**	**542.192.140**	**75.366.759.646**
Trích khấu hao trong kỳ	333.635.133	2.220.486.192	13.778.790	2.567.900.115
Tại ngày 31/03/2025	**2.171.301.400**	**75.207.387.431**	**555.970.930**	**77.934.659.761**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2025	**40.236.692.998**	**20.130.540.215**	**146.346.952**	**60.513.580.165**
Tại ngày 31/03/2025	**142.897.439.910**	**17.910.054.023**	**132.568.162**	**160.940.062.095**

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2025	**7.698.160.000**	**25.747.000.000**	**33.445.160.000**
Tại ngày 31/03/2025	**7.698.160.000**	**25.747.000.000**	**33.445.160.000**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2025	-	**8.206.814.529**	**8.206.814.529**
Trích khấu hao trong kỳ	-	1.285.850.000	1.285.850.000
Tại ngày 31/03/2025	-	**9.492.664.529**	**9.492.664.529**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2025	**7.698.160.000**	**17.540.185.471**	**25.238.345.471**
Tại ngày 31/03/2025	**7.698.160.000**	**16.254.335.471**	**23.952.495.471**

15. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tài sản khác	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2025	**1.285.390.869.128**	**1.833.485.455**	**1.287.224.354.583**
Tại ngày 31/03/2025	**1.285.390.869.128**	**1.833.485.455**	**1.287.224.354.583**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2025	**572.669.054.643**	**1.752.639.156**	**574.421.693.799**
Trích khấu hao trong kỳ	5.304.219.285	15.921.591	5.320.140.876
Tại ngày 31/03/2025	**577.973.273.928**	**1.768.560.747**	**579.741.834.675**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2025	**712.721.814.485**	**80.846.299**	**712.802.660.784**
Tại ngày 31/03/2025	**707.417.595.200**	**64.924.708**	**707.482.519.908**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, Công ty có các khoản thế chấp như sau để đảm bảo cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh:

- Bất động sản đầu tư tại Dự án Sunshine Center của Công ty mẹ với nguyên giá và giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 lần lượt là 55.182.339.648 VND và 22.276.498.632 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 55.182.339.648 VND và 22.465.282.521 VND);

- Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng quản lý khai thác và kinh doanh bất động sản tại Dự án Sunshine Garden và Sunshine Palace của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty với nguyên giá và giá trị còn lại lần lượt là 601.653.376.147 VND và 139.840.858.562 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 601.653.376.147 VND và 140.568.605.658 VND).

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 bao gồm các bất động sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê với giá trị là 488.057.723.724 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 488.057.723.724 VND).

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

Đơn vị: VND

	Tại ngày 31/03/2025			Tại ngày 01/01/2025		
	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine City tại Bắc Từ Liêm, Hà Nội	564.300.592.106	70.641.982.939	493.658.609.167	564.300.592.106	66.611.264.423	497.689.327.683
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Garden tại Hai Bà Trưng, Hà Nội	522.483.780.383	382.642.921.821	139.840.858.562	522.483.780.383	381.915.174.725	140.568.605.658
Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào tại Phú Thượng, Tây Hồ, Hà Nội	66.088.046.682	14.381.493.135	51.706.553.547	66.088.046.682	14.008.601.760	52.079.444.922
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center tại Nam Từ Liêm, Hà Nội	55.182.339.648	32.905.841.016	22.276.498.632	55.182.339.648	32.717.057.127	22.465.282.521
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Palace tại Hoàng Mai, Hà Nội	79.169.595.764	79.169.595.764	-	79.169.595.764	79.169.595.764	-
	1.287.224.354.583	**579.741.834.675**	**707.482.519.908**	**1.287.224.354.583**	**574.421.693.799**	**712.802.660.784**

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 cần được trình bày. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chưa đánh giá lại giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Tại ngày 31/03/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Dự án Sunshine Center (i)	126.654.273.544	111.995.799.903
Dự án Sunshine Green Iconic	-	92.150.429.175
Dự án Sunshine City (ii)	81.327.290.134	81.327.290.134
	207.981.563.678	**285.473.519.212**

(i) Phản ánh giá trị phần diện tích riêng thuộc sở hữu của chủ đầu tư bao gồm diện tích văn phòng, sàn thương mại chưa hoàn thiện và các tài sản liên quan tại dự án Sunshine Center. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 và 31 tháng 12 năm 2024, các tài sản này đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

(ii) Phản ánh giá trị các hạng mục công trình đang thi công thuộc dự án Sunshine City mà Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty dự kiến sử dụng với mục đích cho thuê như nhà trẻ và khu thương mại. Trong đó, 11 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc Khu thương mại, nhà trẻ đang được Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty thế chấp cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh vượng ("VPBank") để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Sunshine Marina.

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đầu tư vào công ty liên kết

	Tại ngày 31/03/2025		Tại ngày 01/01/2025	
		VND		VND
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Công ty cổ phần Sunshine Tây Hồ	450.000.000.000	443.222.311.619	450.000.000.000	443.137.443.614
Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình	1.176.471.000.000	1.176.471.000.000	Chưa là công ty liên kết	Chưa là công ty liên kết
	1.626.471.000.000	**1.619.693.311.619**	**450.000.000.000**	**443.137.443.614**

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc kỳ 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.

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

	Quý 1/2025	Quý 1/2024
	VND	VND
Tại ngày 01/01	**443.137.443.614**	**1.892.532.389.377**
Phần lãi trong công ty liên kết	84.868.005	4.755.880.030
Phân loại từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	77.472.000.000	-
Phân loại từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	798.999.000.000	-
Tăng do đầu tư, góp vốn thêm trong kỳ	300.000.000.000	50.000.000.000
Tại ngày 31/03	**1.619.693.311.619**	**1.947.288.269.407**

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Tại ngày 31/03/2025		Tại ngày 01/01/2025	
		VND		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Thiên Hải (i)	1.492.655.571.481	-	1.492.655.571.481	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lãng Cô	390.000.000.000	-	390.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu Tư Sinh Thái Cẩm Đình (ii)	Là công ty liên kết	-	77.472.000.000	-
	1.882.655.571.481	**-**	**1.960.127.571.481**	**-**
Trong đó:				
Đầu tư góp vốn vào bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 37)	1.492.655.571.481	-	1.492.655.571.481	

(i) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 01/2024/NQ-HĐQT ngày 06 tháng 02 năm 2024, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Sao Ánh Dương – Công ty con của Công ty quyết định thông qua nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần Thiên Hải – Công ty liên kết gián tiếp của Công ty từ Ông Nguyễn Trọng Nhân. Ngày 07 tháng 02 năm 2024, Công ty cổ phần Sao Ánh Dương đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 1,71% vốn góp tại Công ty cổ phần Thiên Hải với giá mua là 50.000.000.000 VND dẫn đến tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty cổ phần Sao Ánh Dương tại Công ty cổ phần Thiên Hải từ 41,39% lên 43,00% theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 02/2024/HĐCNCP/TH/NTN-SAD ngày 07 tháng 02 năm 2024.

Theo Nghị quyết số 1506/2024/NQ-TH ngày 15 tháng 6 năm 2024, Công ty Cổ phần Thiên Hải đã thực hiện phát hành thêm 103.000.000 cổ phần phổ thông, tương ứng với số tiền 1.030.000.000.000 VND theo mệnh giá 10.000 VND/01 cổ phần và chào bán cho tất cả cổ đông hiện hữu. Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương không góp thêm vốn vào Công ty Cổ phần Thiên Hải theo Nghị quyết này, từ đó tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương tại Công ty Cổ phần Thiên Hải giảm từ 43,00% xuống 3,81% và khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Thiên Hải được phân loại từ đầu tư vào công ty liên kết thành đầu tư góp vốn vào đơn vị khác từ thời điểm này.

Theo Nghị quyết số 2703/2025/NQ-TH ngày 27 tháng 3 năm 2025, Công ty Cổ phần Thiên Hải đã thực hiện phát hành thêm 120.910.000 cổ phần phổ thông, tương ứng với số tiền 1.209.100.000.000 VND theo mệnh giá 10.000 VND/01 cổ phần và chào bán cho tất cả cổ đông hiện hữu. Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương không góp thêm vốn vào Công ty Cổ phần Thiên Hải theo Nghị quyết này, từ đó tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương tại Công ty Cổ phần Thiên Hải giảm từ 3,81% xuống 1,838% từ thời điểm này.

(ii) Tại ngày 21 tháng 02 năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình từ Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thảo Ngân, Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động Sản S-Homes, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Unique và ông Nguyễn Văn Kính với giá trị chuyển nhượng lần lượt là 398.000.000.000 VND, 38.736.000.000 VND, 25.371.000.000 VND và

636.892.000.000 VND. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 12 ngày 21 tháng 02 năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh sở hữu giá trị phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình là 1.176.471.000.000 VND tương đương 21,39%. Theo đó, Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình trở thành công ty liên kết của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh và công ty liên kết gián tiếp của Công ty kể từ ngày này.

Như trình bày tại thuyết minh số 24, toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/03/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	417.660.359.922	341.097.013.160
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	17.887.748.715	61.737.748.715
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	44.847.682.087	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	184.062.520	14.424.780.000
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	163.515.165.311	-
Công ty Cổ phần Dseatech Group	12.987.190.469	13.287.190.469
Công ty Cổ phần HASKY	6.000.000.000	8.814.877.338
Các đối tượng khác	52.596.127.833	45.642.881.505
	715.678.336.857	**485.004.491.187**
Trong đó:		
Phải trả người bán ngắn hạn là bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 37)	219.491.710.880	21.015.779.269

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 thể hiện các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản thuộc các dự án của Công ty. Chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/03/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Dự án Sunshine Green Iconic	47.446.633.602	162.285.389.285
Dự án Sunshine City	5.975.623.143	-
Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long	71.389.344.807	71.389.344.807
Dự án Sunshine Garden	9.963.813.515	9.526.990.725
Dự án Sunshine Center	4.263.974.291	4.263.974.291
Khác	312.445.697	363.349.215
	139.351.835.055	**247.829.048.323**

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

	Tại ngày 01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/ bù trừ trong kỳ	Tại ngày 31/03/2025
	VND	VND	VND	VND
Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	1.044.583.023	-	-	1.044.583.023
Thuế thu nhập cá nhân	207.232.847	-	-	207.232.847
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	6.607.553	4.425.640	3.673.925	5.855.838
	1.258.423.423	**4.425.640**	**3.673.925**	**1.257.671.708**
Các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	3.038.491.936	5.089.971.546	5.214.253.169	2.914.210.313
Thuế thu nhập doanh nghiệp	229.385.095.349	11.455.938.979	13.645.770.168	227.195.264.160
Thuế thu nhập cá nhân	3.599.558.029	3.291.501.664	5.117.180.891	1.773.878.802
Các loại thuế khác	-	14.000.000	14.000.000	-
	236.023.145.314	**19.851.412.189**	**23.991.204.228**	**231.883.353.275**

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại ngày 31/03/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
a. Ngắn hạn		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	291.312.104.934	512.425.223.382
Trích trước chi phí lãi vay và lãi trái phiếu phải trả	213.199.396.517	223.630.895.091
Trích trước chi phí lãi hợp tác đầu tư	33.647.643.834	33.647.643.834
Phạt chậm bàn giao ước tính	8.127.937.105	8.127.937.105
Chi phí quà tặng khác cho khách hàng	2.479.783.718	4.920.302.465
Chi phí phải trả khác	16.417.553.816	24.351.264.125
	565.184.419.924	**807.103.266.002**
b. Dài hạn		
Tiền thuê đất phải trả	138.484.892.575	138.484.892.575
	138.484.892.575	**138.484.892.575**
Trong đó:		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 37)	1.808.282.082	1.931.905.866

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Tại ngày 31/03/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu chuyển giao quyền khai thác kinh doanh (i)	3.586.651.994	4.624.007.480
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	361.688.189	950.335.635
Doanh thu cho thuê bất động sản	340.335.010	340.335.010
	4.288.675.193	**5.914.678.125**
b. Dài hạn		
Doanh thu chuyển giao quyền khai thác kinh doanh (i)	177.232.565.549	177.232.565.549
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	1.413.340.450	1.467.745.290
	178.645.905.999	**178.700.310.839**

(i) Theo Hợp đồng chuyển nhượng số 1111/HĐCN/SAD-TLV giữa Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty ("Bên A") và Công ty TNHH Đầu tư Thiên Long Việt ("Bên B"), Bên A đã đồng ý chuyển nhượng cho Bên B quyền sử dụng, quyền khai thác kinh doanh và quyền hưởng lợi từ việc sử dụng/khai thác kinh doanh đối với khối Duplex khách sạn thuộc Dự án Sunshine Palace.

Thời điểm chuyển giao Quyền khai thác từ Bên A sang Bên B bắt đầu từ thời điểm Bên A bàn giao diện tích khai thác cho Bên B đến hết ngày 19 tháng 8 năm 2063.

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại ngày 31/03/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
a. Ngắn hạn		
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Hòn Rơm (i)	573.519.055.242	586.219.055.242
Kinh phí bảo trì tòa nhà (ii)	329.096.819.156	336.725.061.722
Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn (iii)	207.800.000.000	207.800.000.000
Phải trả do thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (iv)	176.735.177.316	157.888.413.711
Nhận đặt cọc mua căn hộ	1.126.746.006	501.184.246
Khác	11.055.899.404	8.281.004.194
	1.299.333.697.124	**1.297.414.719.115**
b. Dài hạn		
Phải trả vốn hợp tác kinh doanh (v)	388.500.000.000	534.000.000.000
	388.500.000.000	**534.000.000.000**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 37)	343.660.000	207.540.000

(i) Phản ánh khoản còn lại phải hoàn trả do thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Hòn Rơm tại Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty cho Công ty TNHH Ngôi nhà Việt Viethome và Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine trong thời gian 360 ngày kể từ tháng 7 năm 2024.

(ii) Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, số dư phản ánh các khoản kinh phí bảo trì tại Dự án Sunshine Center, Dự án Sunshine City, Dự án Sunshine Garden, Dự án Sunshine Palace và Dự án Sunshine Green Iconic. Chi tiết số dư bao gồm:

- Khoản kinh phí bảo trì thu được từ các căn hộ đã bàn giao cho khách hàng thuộc các dự án trên. Kinh phí bảo trì được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.
- Lãi nhận được khi mở tài khoản ngân hàng theo dõi phần kinh phí bảo trì mà Công ty đã thu được từ khách hàng mua căn hộ tại các dự án này.
- Khoản kinh phí bảo trì cho diện tích Công ty giữ lại sử dụng, cần nộp cho Ban Quản trị nhà chung cư tại các dự án. Số dư kinh phí bảo trì này được xác định bằng 2% giá trị diện tích cho thuê được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất (giá trị không bao gồm thuế giá trị gia tăng) tại từng dự án.

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

(iii) Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, số dư phản ánh 2 khoản nhận đặt cọc tại Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty nhận từ Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động Sản S-Việt Nam (bên liên quan của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty) theo hợp đồng thực hiện độc quyền môi giới cho dự án Sunshine Center, Sunshine Garden và Sunshine Palace.

(iv) Phản ánh khoản phải trả do thanh lý các hợp đồng với các khách hàng mua căn hộ thuộc dự án Sunshine City, Sunshine Garden, Sunshine Palace, Sunshine Capital Tây Thăng Long tương ứng với số tiền khách hàng đã trả trước cho các hợp đồng mua bán căn hộ.

(v) Phản ánh khoản Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên ("Long Biên") - công ty con của Công ty phải trả Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Đại Phát ("Đại Phát") vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng số 2510/HDHT/LB-ĐP ngày 25 tháng 10 năm 2023. Vốn hợp tác ưu tiên sử dụng thực hiện dự án Sunshine Green Iconic. Long Biên sẽ thực hiện hoàn trả giá trị vốn góp của Đại Phát hoặc giá trị vốn góp còn lại căn cứ theo đối chiếu công nợ hai bên (nếu có) 36 tháng/lần kể từ ngày Long Biên nhận vốn hợp tác từ Đại Phát. Tại thời điểm hoàn trả nêu trên, Long Biên đảm bảo rằng lợi ích phân chia cho Đại Phát tính trong mọi trường hợp tối thiểu là 39% giá trị vốn của Đại Phát. Tuy nhiên, để hỗ trợ hoạt động kinh doanh của Đại Phát, tính từ thời điểm Công ty nhận được tiền thanh toán của Đại Phát, Công ty đồng ý chi trả định kỳ 3 tháng/lần, số tiền trích trước từ lợi ích phân chia tối thiểu mà Đại Phát sẽ nhận được với tỷ lệ 2,5% giá trị vốn góp của Đại Phát.

24. VAY

a. Vay ngắn hạn

	Tại ngày 01/01/2025	Trong kỳ		Tại ngày 31/03/2025
	VND		VND	VND
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**337.737.000.000**	**14.500.000.000**	-	**352.237.000.000**
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (i)	337.737.000.000	-	-	337.737.000.000
Vay khác	-	14.500.000.000	-	14.500.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	**1.099.852.429.843**	**1.048.406.071.423**	**1.099.852.429.844**	**1.048.406.071.422**
(như được trình bày tại mục b)				
Trái phiếu đến hạn thanh toán	1.099.852.429.843	1.048.406.071.423	1.099.852.429.844	1.048.406.071.422
	1.437.589.429.843	**1.062.906.071.423**	**1.099.852.429.844**	**1.400.643.071.422**

(i) Phản ánh khoản vay LC của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - Công ty con của Công ty tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh ("HDBank") theo Hợp đồng cấp tín dụng số 27866/24MB/HĐTD ngày 30 tháng 9 năm 2024 với hạn mức tín dụng là 1.000.000.000.000 VND, hợp đồng khung phát hành thư tín dụng số 27866/24MB/HĐK ngày 29 tháng 10 năm 2024, để thanh toán tiền chuyển nhượng vốn góp cho Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thảo Ngân theo Hợp đồng số 0909.02/2024/HĐCN ngày 09 tháng 9 năm 2024. Thời hạn là 360 ngày. Tài sản đảm bảo như trình bày tại mục b.(i).

b. **Vay dài hạn**

	Tại ngày 01/01/2025 VND Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	VND Tăng	VND Giảm	Tại ngày 31/03/2025 VND Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	**362.263.000.000**	**300.000.000.000**	-	**662.263.000.000**
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (ii)	362.263.000.000	300.000.000.000	-	662.263.000.000
Trái phiếu dài hạn (iii)	**3.226.318.500.055**	**253.814.961**	-	**3.226.572.315.016**
	3.588.581.500.055	**300.253.814.961**	-	**3.888.835.315.016**
Trong đó:				
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	1.099.852.429.843			1.048.406.071.422
- Số phải trả sau 12 tháng	2.488.729.070.212			2.840.429.243.594

(i) Phản ánh khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh ("Xuân Đỉnh") - Công ty con của Công ty tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng cấp tín dụng số 27866/24MB/HĐTD ngày 30 tháng 9 năm 2024 với hạn mức tín dụng là 1.000.000.000.000 VND để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng vốn góp của các thành viên góp vốn trong Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình. Thời hạn sử dụng/cấp tín dụng là tối đa 36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất được quy định trong từng khế ước nhận nợ theo thỏa thuận từ hai bên. Tài sản đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ của khoản vay bao gồm:

- Toàn bộ quyền phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 0909.01/2024/HĐCN ngày 09 tháng 9 năm 2024 và các phụ lục sửa đổi kèm theo (nếu có) giữa Ông Nguyễn Văn Kính và Xuân Đỉnh;
- Toàn bộ quyền phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 0909.02/2024/HĐCN ngày 09 tháng 9 năm 2024 và các phụ lục sửa đổi kèm theo (nếu có) giữa Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thảo Ngân và Xuân Đỉnh;
- Toàn bộ quyền phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 0909.03/2024/HĐCN ngày 09 tháng 9 năm 2024 và các phụ lục sửa đổi kèm theo (nếu có) giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Unique và Xuân Đỉnh;
- Toàn bộ phần vốn góp của Xuân Đỉnh tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình trị giá 1.176.471.000.000 VND;
- Toàn bộ phần vốn góp, quyền và lợi ích phát sinh từ phần vốn góp của Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình tại Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh là 5.494.500.000.000 VND;
- Toàn bộ cổ phần của các cổ đông của Xuân Đỉnh trị giá 1.000.000.000.000 VND;
- Toàn bộ phần vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes - Bên liên quan của Xuân Đỉnh tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình trị giá 38.736.000.000 VND;
- Toàn bộ phần vốn góp, quyền và lợi ích phát sinh từ phần vốn góp của Ông Nguyễn Văn Kính tại Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh là 49.950.000.000 VND và tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình là 1.500.000.000.000 VND;

- Toàn bộ phần vốn góp, quyền và lợi ích phát sinh từ phần vốn góp của Ông Đỗ Văn Trường - Bên liên quan của Công ty tại Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh là 5.550.000.000 VND;
- 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 một phần phân khu B (ô đất ký hiệu quy hoạch từ B.NV-I.62 đến B.NV-I.72, B.NV-I.82, N.NV-I.93, từ B.NV-II.1 đến B.NV-II.12, từ B.NV-II.18 đến B.NV-II.44, từ B.NV-II.46 đến B.NV-II.50) thuộc Dự án Khu vườn sinh thái Cẩm Đình- Hiệp Thuận, Huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội (Sunshine Heritage Phúc Thọ) do Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh - Bên liên quan của Công ty làm Chủ đầu tư;
- Toàn bộ Dự án đầu tư xây dựng chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở thấp tầng tại địa chỉ Lô CT02A, Khu đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - Bên liên quan của Công ty làm Chủ đầu tư;
- Toàn bộ Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở thấp tầng Sunshine Crystal River tại địa chỉ Lô CT01, Khu đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland - Bên liên quan của Công ty là Chủ đầu tư;
- Bảo lãnh cá nhân Ông Đỗ Anh Tuấn;
- Bảo lãnh của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - Bên liên quan của Công ty;
- Bảo lãnh của Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland - Bên liên quan của Công ty.

(ii) Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, số dư trái phiếu phát hành phản ánh khoản trái phiếu dài hạn do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty phát hành cho đơn vị phát hành chia làm 03 gói với kỳ hạn và giá trị phát hành khác nhau, đại lý tư vấn phát hành trái phiếu là Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện chương trình dự án đầu tư. Cụ thể, Công ty Cổ phần Xây dựng Xuân Đỉnh sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành Trái phiếu để tài trợ và đầu tư vào cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT ("DAT") hoặc phần vốn góp của DAT trong Công ty TNHH Đầu tư Big Gain ("Big Gain"). Công ty chỉ định Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind (tên cũ là Công ty Cổ phần chứng khoán KS) là đại diện người sở hữu trái phiếu. Trái phiếu có kỳ hạn từ 48 đến 60 tháng. Gốc trái phiếu được hoàn trả vào thời điểm đáo hạn hoặc mua lại trước hạn (tự nguyện hay bắt buộc). Lãi suất áp dụng cho kỳ thanh toán lãi đầu tiên là 11%/năm, cho mỗi kỳ thanh toán lãi tiếp theo là tổng của 4,5%/năm và trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cao nhất dành cho khách hàng cá nhân bằng đồng Việt Nam, trả lãi sau/trả lãi cuối kỳ, kỳ hạn 12 tháng (hoặc tương đương) được công bố tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam. Lãi trái phiếu được trả định kỳ mỗi 12 tháng kể từ ngày phát hành.

Trong năm 2024, Công ty đã gia hạn một phần gói trái phiếu XDCCH2125001 thêm 24 tháng với mệnh giá gia hạn kỳ hạn lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 927.091.700.000 VND.

Trong năm 2025, Công ty đã gia hạn một phần gói trái phiếu XDCCH2125002 thêm 24 tháng, tương đương với mệnh giá 978.684.300.000 VNĐ theo Nghị quyết người sở hữu trái phiếu ngày 24/3/2025 và đã thanh toán phần gốc trái phiếu đến hạn số tiền 121.315.700.000 VNĐ vào ngày 09/4/2025.

Tài sản đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến trái phiếu bao gồm:

(*) Toàn bộ quyền thu, quyền mua cổ phần và quyền mua phần vốn góp của Công ty phát sinh từ hợp đồng cho vay và đầu tư số 01/HĐĐT/XĐ-DAT ngày 24 tháng 3 năm 2021 và phụ lục đi kèm với DAT (như trình bày tại Thuyết minh số 08);
(**) Toàn bộ phần vốn góp trị giá 3.840 tỷ VND của DAT trong Big Gain;
(***) Tài sản và quyền tài sản của Big Gain liên quan đến và phát sinh theo Hợp Đồng Được Thế Chấp tại Dự án Sunshine Diamond River (khu nhà ở cao tầng Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, không bao gồm phần xây dựng, phát triển và kinh doanh các khối nhà có tên gọi B, C và các công trình thuộc về hạ tầng cơ sở của phần xây dựng, phát triển và kinh doanh các khối nhà có tên gọi B, C (triển khai cùng chủ đầu tư hiện tại Dự án là Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt).

Thông tin chi tiết về khoản trái phiếu phát hành tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 như sau:

	Tại ngày 31/03/2025			Tại ngày 01/01/2025		
			VND			VND
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn
Gói 1 (XDCCH2124001)						
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	*927.091.700.000*	*9,17%*	*3 năm, được gia hạn thành 5 năm*	*927.091.700.000*	*9,23%*	*3 năm, được gia hạn thành 5 năm*
Chi phí phát hành trái phiếu	-			-		
	927.091.700.000			**927.091.700.000**		
Gói 2 (XDCCH2125002)						
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	*1.100.000.000.000*	*9,17%*	*4 năm, được gia hạn một phần thành 6 năm*	*1.100.000.000.000*	*9,17%*	*4 năm*
Chi phí phát hành trái phiếu	*(12.046.542)*			*(147.570.156)*		
	1.099.987.953.458			**1.099.852.429.844**		
Gói 3 (XDCCH2126003)						
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	*1.200.000.000.000*	*9,17%*	*5 năm*	*1.200.000.000.000*	*9,17%*	*5 năm*
Chi phí phát hành trái phiếu	*(507.338.442)*			*(625.629.789)*		
	1.199.492.661.558			**1.199.374.370.211**		
Tổng cộng	**3.226.572.315.016**			**3.226.318.500.055**		

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

	Tại ngày 31/03/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Trong vòng một năm	927.091.700.000	1.099.852.429.843
Trong năm thứ hai	1.199.492.661.558	2.126.466.070.211
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	1.762.250.953.458	362.263.000.001
	3.888.835.315.016	**3.588.581.500.055**
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng	1.048.406.071.422	1.099.852.429.843
Số phải trả sau 12 tháng	**2.840.429.243.594**	**2.488.729.070.212**

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Phản ánh số dư dự phòng bảo hành cho các dự án bất động sản đã hoàn thành và bàn giao tại các dự án Sunshine Center, Sunshine City, Sunshine Palace, Sunshine Garden và Sunshine Green Iconic trong thời hạn 5 năm kể từ ngày bàn giao cho khách hàng.

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (i)	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2024	**3.750.000.000.000**	**(320.509.091)**	**(829.429.046.362)**	**2.335.854.379.659**	**584.342.042.341**	**5.840.446.866.547**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	804.352.645.065	12.716.766.233	817.069.411.298
Tăng/(giảm) do hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung	-	-	(126.238.725.762)	-	3.712.341.499	(122.526.384.263)
Cổ tức đã chia	-	-	-	-	(15.435.519.568)	(15.435.519.568)
Số dư tại ngày 01/01/2025	**3.750.000.000.000**	**(320.509.091)**	**(955.667.772.124)**	**3.140.207.024.724**	**585.335.630.505**	**6.519.554.374.014**
Lợi nhuận/(lỗ) trong kỳ	-	-	-	7.308.733.096	(4.559.355.662)	2.749.377.434
Số dư tại ngày 31/03/2025	**3.750.000.000.000**	**(320.509.091)**	**(955.667.772.124)**	**3.147.515.757.820**	**580.776.274.843**	**6.522.303.751.448**

(i) Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu phát sinh từ hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung các công ty con của Công ty. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu được xác định bằng chênh lệch giữa giá gốc khoản đầu tư của Công ty vào các công ty con và giá trị thuần của các công ty con tại ngày hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung.

Cổ phiếu

	Tại ngày 31/03/2025	Tại ngày 01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	375.000.000	375.000.000
Cổ phiếu phổ thông	*375.000.000*	*375.000.000*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	375.000.000	375.000.000
Cổ phiếu phổ thông	*375.000.000*	*375.000.000*

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

Vốn điều lệ

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 16 ngày 19 tháng 03 năm 2025, vốn điều lệ của Công ty là 3.750.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 3.750.000.000.000 VND). Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, vốn điều lệ đã được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

	Vốn đã góp			
	Tại ngày 31/03/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND	%	VND	%
Ông Đỗ Anh Tuấn	2.437.500.000.000	65	2.437.500.000.000	65
Ông Đỗ Văn Trường	225.000.000.000	6	225.000.000.000	6
Cổ đông khác	1.087.500.000.000	29	1.087.500.000.000	29
	3.750.000.000.000	**100**	**3.750.000.000.000**	**100**

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty và các công ty con là kinh doanh bất động sản. Trong kỳ, Công ty và các công ty con không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào khác trọng yếu, theo đó, thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025 đều liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản. Theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

Công ty và các công ty con không có hoạt động kinh doanh nào khác ngoài lãnh thổ Việt Nam trong kỳ này và kỳ trước; do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý.

28. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 1/2025	Quý 1/2024
	VND	VND
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	180.731.989.483	219.532.039.553
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	206.050.903	931.616.055
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	3.965.215.328	1.738.637.635
Doanh thu khác	2.014.425.697	2.263.800.879
	186.917.681.411	**224.466.094.122**
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 37)	2.312.916.260	2.577.585.316

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 1/2025 VND	Quý 1/2024 VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	96.636.326.955	61.193.948.825
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	438.150.089	1.153.952.869
Giá vốn từ cho thuê bất động sản đầu tư	4.990.980.874	4.121.124.067
Giá vốn khác	1.152.380.693	1.065.788.126
	103.217.838.611	**67.534.813.887**

30. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 1/2025 VND	Quý 1/2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	109.848.192.795	143.907.158.456
Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	-	1.613.446.575
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	5.219.732
	109.848.192.795	**145.525.824.763**
Trong đó:		
Doanh thu tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 37)	17.592.136.986	3.691.304.110

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 1/2025 VND	Quý 1/2024 VND
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	87.977.073.898	96.169.663.968
Chi phí phát hành thư tín dụng, phí cam kết rút vốn	21.887.047.783	-
Chi phí hợp tác đầu tư	10.137.534.246	22.814.038.421
Chi phí tài chính khác	1.564.936.552	2.347.783.693
	121.566.592.479	**121.331.486.082**
Trong đó:		
Chi phí tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 37)	1.671.334.411	1.643.084.000

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

	Quý 1/2025 VND	Quý 1/2024 VND
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí thưởng, hoa hồng đại lý	11.184.099.674	12.001.057.905
Chi phí hỗ trợ lãi suất	1.172.655.041	6.581.743.508
Các khoản chi phí bán hàng khác	836.901.146	725.937.743
	13.193.655.861	**19.308.739.156**
Chi phí nhân viên	26.316.545.266	20.389.933.688
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.701.449.771	6.138.166.655
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.436.213.564	2.333.222.404
Các chi phí khác	796.057.155	1.236.772.229
	42.250.265.756	**30.098.094.976**

33. CHI PHÍ KHÁC

	Quý 1/2025 VND	Quý 1/2024 VND
Chi phí chậm nộp thuế	867.426.723	2.765.927.126
Chi phí hỗ trợ lãi suất các căn hộ đã thanh lý và các khoản khác	2.199.941.458	2.944.508.123
	3.067.368.181	**5.710.435.249**

34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý 1/2025 VND	Quý 1/2024 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	11.455.938.979	32.881.747.349
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	(172.163.860)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**11.455.938.979**	**32.709.583.489**

35. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Quý 1/2025 VND	Quý 1/2024 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	7.308.733.096	118.180.241.973
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	7.308.733.096	118.180.241.973
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	375.000.000	375.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**19**	**315**

Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025 do Đại hội đồng Cổ đông Công ty chưa quyết định tỷ lệ trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho kỳ. Nếu Công ty trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, chỉ tiêu "Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông" có thể điều chỉnh giảm, dẫn đến việc "Lãi cơ bản trên cổ phiếu" giảm tương ứng.

36. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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

Công ty mẹ và các Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La, Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên đã ký kết các hợp đồng thầu thiết kế, tư vấn và thi công xây dựng công trình cho Dự án Sunshine Center, Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long, Dự án Sunshine Palace, Dự án Sunshine Garden và Dự án Sunshine Green Iconic nhưng chưa quyết toán với tổng số tiền cam kết theo hợp đồng và các phụ lục kèm theo còn lại tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 lần lượt là khoảng 6,7 tỷ; 14 tỷ; 43 tỷ VND và 75,5 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 20 tỷ; 11 tỷ; 86 tỷ và 114,6 tỷ).

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La - công ty con của Công ty đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ tại các dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long với một số ngân hàng thương mại cho các khách mua căn hộ vay. Theo các thỏa thuận này, Công ty sẽ hỗ trợ một phần lãi suất của các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi các thỏa thuận. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, giá trị chưa thực hiện của các cam kết hỗ trợ lãi suất cho khách hàng là khoảng 1,1 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1,2 tỷ VND).

Cam kết đặt cọc mua cổ phần

Như trình bày tại Thuyết minh số 9, Công ty đã ký các hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng cổ phần. Tổng số tiền Công ty còn phải thanh toán theo cam kết tại các hợp đồng này tại thời điểm 31 tháng 3 năm 2025 là 1.323 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.874 tỷ VND).

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine *(trước đây là Công ty Cổ Phần Tập đoàn Sunshine)*	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S-Homes	Công ty cùng cổ đông góp vốn/ liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt (Không còn là bên liên quan từ ngày 02 tháng 3 năm 2024)
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Công ty liên kết trực tiếp
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần S-Decoro	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Bên liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt (Là bên liên quan từ ngày 20 tháng 5 năm 2024)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Bất Động Sản Real Tech	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Thiên Hải	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt (Không còn là công ty liên kết từ ngày 20 tháng 6 năm 2024)
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty cổ phần Sunshine - Design	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Công ty cùng cổ đông góp vốn/ Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Quý 1/2025 VND	Quý 1/2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Thuyết minh số 28)		**2.312.916.260**	**2.577.585.316**
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Doanh thu cho thuê bất động sản	389.798.181	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Doanh thu cho thuê căn hộ	1.173.913.635	1.825.916.872
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu cho thuê xe ô tô	194.444.444	194.444.444
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Doanh thu cho thuê sàn thương mại	554.760.000	554.760.000
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu cho thuê sàn thương mại	-	2.464.000
Mua hàng hóa và dịch vụ		**194.720.352.603**	**2.914.453.119**
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine *(trước đây là Công ty Cổ Phần Tập đoàn Sunshine)*	Chi phí quảng cáo, thương hiệu và thi công dự án	148.650.150.283	-
Công ty cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản S-Homes	Chi phí thi công xây dựng	40.770.620.079	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí vận hành và chi phí bảo vệ	3.098.169.194	2.149.231.604
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Chi phí quản trị hệ thống công nghệ thông tin và thuê máy chủ, thuê xe	520.920.000	105.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí suất ăn, voucher, văn phòng phẩm, quà tặng khách hàng	658.636.646	341.546.515
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	Chi phí quảng cáo, truyền thông, ấn phẩm	-	18.675.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Chi phí ấn phẩm	110.428.259	Chưa là bên liên quan
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí thuê bất động sản	101.188.636	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thuê văn phòng	60.000.000	60.000.000
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Bất Động Sản Real Tech	Chi phí thuê xe	240.000.000	240.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Chi phí thuê xe	225.000.000	-
Công ty Cổ phần xây dựng SCG	Chi phí thi công hoàn thiện dự án	285.239.506	-

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Quý 1/2025	Quý 1/2024
		VND	VND
Doanh thu hoạt động tài chính (Thuyết minh số 30)		**17.592.136.986**	**3.691.304.110**
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi cho vay	2.947.369.863	3.691.304.110
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Lãi cho vay	14.644.767.123	-
Chi phí tài chính (Thuyết minh số 31)		**1.671.334.411**	**1.643.084.000**
Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind	Chi phí phải trả liên quan đến trái phiếu đã phát hành	1.591.444.000	1.643.084.000
Công ty cổ phần bất động sản Wonderland	Chi phí lãi vay	79.890.411	-

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày 31/03/2025	Tại ngày 01/01/2025
		VND	VND
Tiền và tương đương tiền (Thuyết minh số 04)		**118.642.123.953**	**357.872.846.578**
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long	Tiền	118.642.123.953	357.872.846.578
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 06)		**5.817.113.000**	**5.339.012.000**
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải thu từ dịch vụ cho thuê bất động sản	2.250.815.000	959.510.000
Công ty cổ phần Tập Đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu về dịch vụ cho thuê xe ô tô	210.000.000	-
Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long	Phải thu từ cho thuê bất động sản	-	1.633.440.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải thu từ dịch vụ cho thuê bất động sản	3.356.298.000	2.746.062.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 08)		**1.058.700.000.000**	**298.950.000.000**
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Phải thu về cho vay ngắn hạn	298.700.000.000	298.950.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu về cho vay ngắn hạn	760.000.000.000	-

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày 31/03/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 09)		**57.295.119.226**	**335.184.517.261**
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi dự thu từ cho vay	41.290.024.110	36.448.517.261
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải thu từ chi hộ	1.360.327.993	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh BĐS S- Homes	Phải thu từ hợp đồng đặt cọc mua cổ phần	-	38.736.000.000
Công ty Cổ phần bất động sản Fulland	Lãi dự thu từ cho vay	14.644.767.123	-
Công ty Cổ phần bất động sản Fulland	Phải thu từ hợp đồng đặt cọc mua cổ phần	-	260.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 17)		**1.492.655.571.481**	**1.492.655.571.481**
Công ty Cổ phần Thiên Hải	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	1.492.655.571.481	1.492.655.571.481
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18)		**219.491.710.880**	**21.015.779.269**
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine (Trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine)	Phải trả chi phí thi công xây dựng, hoàn thiện dự án	163.515.165.311	-
Công ty cổ phần Kinh Doanh Bất Động Sản S-Homes	Phải trả chi phí thi công dự án	44.847.682.087	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Phải trả mua sắm thiết bị và phần mềm	533.784.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án	308.058.667	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải trả chi phí dịch vụ vận hành	2.725.158.861	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí voucher tặng khách hàng, cán bộ công nhân viên, suất ăn	275.420.165	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Phí quảng cáo, truyền thông	193.242.520	14.424.780.000
Công ty cổ phần Sunshine - Design	Chi phí tư vấn thiết kế	5.364.944.471	5.364.944.471
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải trả chi phí thi công hoàn thiện nội thất	1.226.054.798	1.226.054.798
Công ty cổ phần Sunshine Cab	Chi phí thuê xe	243.000.000	-
Công ty cổ phần tập đoàn BĐS Real Tech	Chi phí thuê xe	259.200.000	-

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày 31/03/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 21)		**1.808.282.082**	**1.931.905.866**
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long	Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	1.090.334.140	1.246.354.618
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án	441.299.538	441.299.538
Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản Real Tech	Chi phí thuê xe	109.333.333	109.333.333
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Trích trước phí dịch vụ vận hành	39.682.920	67.286.226
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Trích trước chi phí in ấn lịch	67.632.151	67.632.151
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thuê xe	60.000.000	-
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 23)		**343.660.000**	**207.540.000**
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải trả khác	200.000.000	200.000.000
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Phải trả khác	136.120.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả khác	7.540.000	7.540.000

Đoàn Đức Thái
Người lập biểu

Nguyễn Hà Anh
Kế toán trưởng

M.S.D.N: 0106784499 - C.T.C.P * CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES * THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Jin Sungbae
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 04 năm 2025

BẢN SAO

Deloitte.

MAKING AN IMPACT THAT MATTERS since 1845

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

Số: 001/VN1A-HN-UQ

Hà Nội, ngày 01 tháng 6 năm 2024

THƯ ỦY QUYỀN

- Căn cứ Bộ Luật dân sự nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam.

Tôi là: Trần Đình Nghi Hạ, CCCD số 046075008728 cấp ngày 27 tháng 4 năm 2022, Tổng Giám Đốc, là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam ("Công ty") - tại văn bản này ủy quyền cho Ông Trần Huy Công, CCCD số 034079011830 cấp ngày 11 tháng 4 năm 2021, Phó Tổng Giám đốc Công ty được quyền ký kết các hợp đồng/chào hàng/báo cáo và các văn bản có liên quan cho dịch vụ Kiểm toán và các dịch vụ khác theo ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty.

Ông Trần Huy Công thực hiện các công việc trong phạm vi ủy quyền trên cơ sở tuân thủ quy định của pháp luật và quy định của Công ty, và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và người ủy quyền về việc thực hiện công việc được ủy quyền nêu trên.

Thư ủy quyền này có hiệu lực từ ngày 01 tháng 6 năm 2024 và thay thế các Thư ủy quyền trước đây.

Người được ủy quyền

Trần Huy Công

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
NGÀY: 30-06-2025
Số CT: 2726 Quyển số: 01 TP/CC-SCT/BS

Người ủy quyền

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Trần Đình Nghi Hạ

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG TRẦN QUANG SANG
Q.BA ĐÌNH - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Văn Thu

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

BẢN SAO

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

Deloitte.

MAKING AN IMPACT THAT MATTERS since 1845

Số: 011/VN1A-HN-UQ

Hà Nội, ngày 01 tháng 6 năm 2024

THƯ ỦY QUYỀN

- Căn cứ Bộ Luật dân sự nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam.

Tôi là: Trần Đình Nghi Hạ, CCCD số 046075008728 cấp ngày 27 tháng 4 năm 2022, Tổng Giám Đốc, là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam ("Công ty") - tại văn bản này ủy quyền cho Ông Lê Anh Sơn, CCCD số 038083015909 cấp ngày 04 tháng 8 năm 2022, Phó Tổng Giám đốc Công ty được quyền ký kết các hợp đồng/chào hàng/báo cáo và các văn bản có liên quan cho dịch vụ Kiểm toán và các dịch vụ khác theo ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty.

Ông Lê Anh Sơn thực hiện các công việc trong phạm vi ủy quyền trên cơ sở tuân thủ quy định của pháp luật và quy định của Công ty, và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và người ủy quyền về việc thực hiện công việc được ủy quyền nêu trên.

Thư ủy quyền này có hiệu lực từ ngày 01 tháng 6 năm 2024 và thay thế các Thư ủy quyền trước đây.

Người được ủy quyền

Lê Anh Sơn

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
NGÀY: 30 -06- 2025
Số CT: 2726 Quyển số: 01 TP/CC-SCT/BS

Người ủy quyền

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Trần Đình Nghi Hạ

S.Đ.K.H.Đ: 94-C.T
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG TRẦN QUANG SANG
Q.BA ĐÌNH - TP HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Văn Thu

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

BẢN SAO

Deloitte.

MAKING AN IMPACT THAT MATTERS since 1845

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

Số: 050/VN1A-HN-UQ

Hà Nội, ngày 08 tháng 9 năm 2023

THƯ ỦY QUYỀN

- Căn cứ Bộ Luật dân sự nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam.

Tôi là: Trần Đình Nghi Hạ, CCCD số 046075008728 cấp ngày 27 tháng 4 năm 2022, Tổng Giám Đốc, là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam ("Công ty") - tại văn bản này ủy quyền cho Ông Đỗ Hồng Dương, CCCD số 001086044507 cấp ngày 10 tháng 7 năm 2021, Phó Tổng Giám đốc Công ty được quyền ký kết các hợp đồng/chào hàng/báo cáo và các văn bản có liên quan cho dịch vụ Kiểm toán và các dịch vụ khác theo ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty.

Ông Đỗ Hồng Dương thực hiện các công việc trong phạm vi ủy quyền trên cơ sở tuân thủ quy định của pháp luật và quy định của Công ty, và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và người ủy quyền về việc thực hiện công việc được ủy quyền nêu trên.

Thư ủy quyền này có hiệu lực từ ngày 08 tháng 9 năm 2023.

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
NGÀY: 30 -06- 2025
Số CT 2726 Quyển số 01 TP/CC-SCT/BS

Người được ủy quyền	Người ủy quyền
Đỗ Hồng Dương	Trần Đình Nghi Hạ

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG TRẦN QUANG SANG
Q.BA ĐÌNH - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Văn Thu

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

VNG VALUE

BẢN SAO

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ VNG VIỆT NAM	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 076/2025/807	*Hà Nội, ngày 03 tháng 04 năm 2025*

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE**

- *Căn cứ Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số V25030477/HĐTĐ-VNG ngày 27 tháng 03 năm 2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá VNG Việt Nam và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine về việc thẩm định giá tài sản và các phụ lục kèm theo.*
- *Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 076/2025/807 ngày 03 tháng 04 năm 2025 của Công ty TNHH Thẩm định giá VNG Việt Nam.*
- *Căn cứ khác (nếu có).*

Công ty TNHH Thẩm định giá VNG Việt Nam cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 076/2025/807 ngày 03 tháng 04 năm 2025 với các nội dung sau:

I. Khách hàng thẩm định giá

Tên khách hàng	:	**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE**	
Địa chỉ	:	Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam	
Người đại diện	:	Bà **Nguyễn Thị Phương Loan**	Chức vụ: **Tổng giám đốc**
Mã số thuế	:	0106771556	

II. Thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá

Tên doanh nghiệp	:	**CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ VNG VIỆT NAM**	
Địa chỉ	:	Tầng 5, tòa nhà Diamond Flower, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	
Điện thoại	:	02473.096.096	
Người đại diện	:	Bà **Đinh Thị Hà**	Chức vụ: **Tổng giám đốc**
Mã số thuế	:	0104807140	

III. Thông tin về tài sản thẩm định giá

Tài sản thẩm định giá : Xác định giá trị cổ phiếu KSF, SSH

Đặc điểm pháp lý : *Chi tiết như Báo cáo thẩm định giá kèm theo.*

Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật : *Chi tiết như Báo cáo thẩm định giá kèm theo.*

Trụ sở Hà Nội: Tầng 5, tòa Diamond Flower Hoàng Đạo Thúy, Q. Thanh Xuân, Hà Nội | T: 024 7309 6006 | E: info@thamdinhgiavng.com
VP Đà Nẵng: 56-35 Thái Phiên, P. Phước Ninh, Q. Hải Châu, TP. Đà Nẵng | T: 023 6730 2665 | E: info.dn@thamdinhgiavng.com
VP Hồ Chí Minh: Tầng 8, toà nhà HM Town, số 412 Nguyễn Thị Minh Khai, P.5, Q.3, TP. Hồ Chí Minh | T: 093 620 6788 | E: info.hcm@thamdinhgiavng.com

VNG VALUE

IV. Thời điểm thẩm định giá

Tại thời điểm tháng 03 năm 2025

V. Mục đích thẩm định giá

Xác định giá trị làm cơ sở tham khảo trong việc thực hiện mua bán, hoán đổi cổ phiếu, sát nhập doanh nghiệp.

VI. Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá

Giá trị thị trường *(Chi tiết như Báo cáo thẩm định giá kèm theo).*

VII.Giả thiết và giả thiết đặc biệt

Chi tiết như Báo cáo thẩm định giá kèm theo.

VIII. Cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá

Cách tiếp cận từ thị trường

- Phương pháp giá giao dịch
- Phương pháp tỷ số bình quân

IX. Kết quả thẩm định giá

Trên cơ sở các hồ sơ, tài liệu do Khách hàng cung cấp, qua điều tra thông tin thực tế trên thị trường với cách tiếp cận và phương pháp thẩm định được áp dụng trong tính toán, Công ty TNHH Thẩm định giá VNG Việt Nam thông báo kết quả thẩm định giá tài sản tới Quý Khách hàng tại thời điểm tháng 03 năm 2025 như sau:

STT	Nội dung	Giá trị (đồng/cp)	Tỷ trọng	Kết quả (đồng/cp)
1	**Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (KSF)**			**61.657**
1.1	Phương pháp giá giao dịch	68.700	70%	48.090
1.2	Phương pháp tỷ số bình quân	45.223	30%	13.567
2	**Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (SSH)**			**91.214**
2.1	Phương pháp giá giao dịch	100.600	70%	70.420
2.2	Phương pháp tỷ số bình quân	69.314	30%	20.794

Trụ sở Hà Nội: Tầng 5, toà Diamond Flower Hoàng Đạo Thuý, Q. Thanh Xuân, Hà Nội | T: 024 7300 9096 | E: info@thamdinhgiavng.com
VP Đà Nẵng: 36-38 Thái Phiên, P. Phước Ninh, Q. Hải Châu, TP. Đà Nẵng | T: 023 6730 2665 | E: info.dn@thamdinhgiavng.com
VP Hồ Chí Minh: Tầng 8, toà nhà Hải Town, số 412 Nguyễn Thị Minh Khai, P.5, Q.3, TP. Hồ Chí Minh | T: 093 620 6788 | E: info.hcm@thamdinhgiavng.com

Lưu ý: Kết quả thẩm định chỉ có giá trị trong điều kiện giả thiết và giả thiết đặc biệt đã nêu tại Báo cáo thẩm định giá. (Chi tiết như phụ lục kèm theo)

X. Thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá

Thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá tối đa không quá 06 (sáu) tháng kể từ ngày Báo cáo/Chứng thư thẩm định giá phát hành.

XI. Những điều khoản loại trừ và hạn chế của kết quả thẩm định giá

Chi tiết như Báo cáo thẩm định giá kèm theo.

XII. Các tài liệu kèm theo

- Báo cáo thẩm định giá
- Các phụ lục chi tiết kèm theo
- Hồ sơ pháp lý của tài sản thẩm định giá

Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 (ba) bản chính bằng tiếng Việt tại Công ty TNHH Thẩm định giá VNG Việt Nam, khách hàng thẩm định giá giữ 02 (hai) bản, Công ty TNHH Thẩm định giá VNG Việt Nam giữ 01 (một) bản - có giá trị như nhau.

Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty TNHH Thẩm định giá VNG Việt Nam đều là hành vi vi phạm pháp luật.

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ	CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ
HÀNH NGHỀ	VNG VIỆT NAM
Số thẻ: XV23.2403	Số thẻ: XII17.1708
(Ký tên)	(Ký tên và đóng dấu)

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày: 28 -06- 2025
Số chứng thực 10160 Quyển số 02 SCT/BS

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ VNG VIỆT NAM

TỔNG GIÁM ĐỐC
Đinh Thị Hà

NGUYỄN TIẾN HÙNG

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN KHÔI
CẦU GIẤY - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Phùng Tuấn Anh

Hà Nội: Tầng 5, toà Diamond Flower Hoàng Đạo Thuý, Q. Thanh Xuân, Hà Nội | T: 024 7309 6096 | E: info@thamdinhgiavng.com
Đà Nẵng: 56-35 Thái Phiên, P. Phước Ninh, Q. Hải Châu, TP. Đà Nẵng | T: 023 6730 2665 | E: info.dn@thamdinhgiavng.com
Hồ Chí Minh: Tầng 8, toà nhà HM Town, số 412 Nguyễn Thị Minh Khai, P.5, Q.3, TP. Hồ Chí Minh | T: 093 620 6788 | E: info.hcm@thamdinhgiavng.com

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 27 tháng 05 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 157/2025/VBCK-SSG	*Hà Nội, ngày 29 tháng 05 năm 2025*
(V/v: Cam kết triển khai niêm yết cổ phiếu trên Sở giao dịch chứng khoán)	

TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thị Phương Loan

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

- *Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành.*
- *Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành.*
- *Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.*
- *Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/SSG/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2025.*

Thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2025/SSG/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine về việc phát hành cổ phiếu để chào mua công khai cổ phần Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (SSH).

Bằng văn bản này, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine xin cam kết thực hiện các công việc cần thiết để đăng ký chứng khoán bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và niêm yết bổ sung chứng khoán tại Sở giao dịch chứng khoán đối với toàn bộ số cổ phiếu phát hành thêm sau khi kết thúc đợt phát hành theo đúng các quy định của pháp luật.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ĐỖ ANH TUẤN

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 21 tháng 04 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thị Phương Loan

CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN SUNSHINE
Số: 130/2025/CKK-SSG
(V/v: Cam kết đáp ứng các điều kiện phát hành cổ phiếu để chào mua công khai)

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 16 tháng 04 năm 2025

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

- *Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành.*
- *Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành.*
- *Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.*
- *Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/SSG/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2025.*

Chúng tôi: Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/02/2015, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 26/03/2025.

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Bằng văn bản này, Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine xin cam kết như sau:

- Công ty cam kết không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.
- Công ty cam kết thực hiện đợt phát hành cổ phiếu để chào mua công khai đáp ứng quy định về sở hữu chéo tại khoản 2 Điều 195 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

ĐỖ ANH TUẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN **CHỨNG KHOÁN NHẤT VIỆT**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 2804/2025/VFS-CMCK *V/v xác nhận làm đại lý chào mua công khai cổ phiếu SSH*	*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 04 năm 2025*

Kính gửi: **Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước**

Công ty Cổ phần Chứng khoán Nhất Việt (VFS) xin chân thành cảm ơn sự giúp đỡ của Quý Ủy ban đối với Công ty trong thời gian vừa qua.

Căn cứ Hợp đồng tư vấn hồ sơ phát hành cổ phiếu để hoán đổi theo phương thức chào mua công khai số 2603/2025/HĐTV/VFS-KSF ngày 26/03/2025 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine và Công ty Cổ phần Chứng khoán Nhất Việt, VFS xin xác nhận Công ty Cổ phần Chứng khoán Nhất Việt làm đại lý chào mua công khai trong đợt chào mua công khai cổ phiếu SSH của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (Tổ chức chào mua công khai) tại Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (Công ty mục tiêu).

Trân trọng./.

Nơi nhận:
- *Như trên;*
- *Lưu TVTCDN.*

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NHẤT VIỆT
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

TRỊNH THỊ LAN

BẢN SAO

BỘ CÔNG THƯƠNG
ỦY BAN CẠNH TRANH QUỐC GIA
Số: 389 /TB-CT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 14 tháng 5 năm 2025

THÔNG BÁO
Về việc tập trung kinh tế
Mã Hồ sơ: TKT25-032

Kính gửi:
- Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Sunshine;
- Công ty Cổ Phần Phát Triển Sunshine Homes;
- Ông Đỗ Anh Tuấn.

('các doanh nghiệp tham gia tập trung kinh tế')

Căn cứ Luật Cạnh tranh ngày 12 tháng 6 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 35/2020/NĐ-CP ngày 24 tháng 3 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Cạnh tranh;

Căn cứ hồ sơ thông báo tập trung kinh tế ('Hồ sơ') của các doanh nghiệp tham gia tập trung kinh tế do Ủy ban Cạnh tranh Quốc gia tiếp nhận đầy đủ và hợp lệ ngày 23 tháng 4 năm 2025,

Ủy ban Cạnh tranh Quốc gia có ý kiến như sau:

1. Các doanh nghiệp tham gia tập trung kinh tế chịu trách nhiệm về tính trung thực và chính xác của Hồ sơ và các thông tin cung cấp cho Ủy ban Cạnh tranh Quốc gia.

2. Căn cứ Hồ sơ và các thông tin do các doanh nghiệp cung cấp, việc tập trung kinh tế giữa các doanh nghiệp tham gia tập trung kinh tế được xác định là hình thức mua lại doanh nghiệp và được thực hiện theo điểm a Khoản 2 Điều 36 Luật Cạnh tranh 2018.

3. Các doanh nghiệp tham gia tập trung kinh tế làm thủ tục tập trung kinh tế theo quy định tại khoản 1 Điều 43 Luật Cạnh tranh 2018.

4. Văn bản này của Uỷ ban Cạnh tranh Quốc gia chỉ đưa ra ý kiến về các vấn đề liên quan tới Luật Cạnh tranh 2018 của thương vụ tập trung kinh tế. Các doanh nghiệp tham gia tập trung kinh tế phải tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật khác và các cam kết thương mại quốc tế có liên quan.

Ủy ban Cạnh tranh Quốc gia thông báo để các doanh nghiệp tham gia tập trung kinh tế biết và thực hiện./.

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày: 28 -06- 2025
Số chứng thực: 10158 Quyển số: 02 SCT/BS

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Thị Quỳnh Nga

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lãnh đạo Ủy ban (để b/c);
- Lưu: VT, QLSCT.

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN KHÔI
CẦU GIẤY - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Phùng Tuấn Anh

BẢN SAO

BỘ TÀI CHÍNH
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

Số: 3706/UBCK-PTTT
V/v hồ sơ thông báo thay đổi tỷ lệ SHNN tối đa của Công ty cổ phần Tập đoàn Real Tech

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 15 tháng 6 năm 2023

Kính gửi:
- Công ty cổ phần Tập đoàn Real Tech;
- Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam.

Liên quan đến hồ sơ thông báo thay đổi tỷ lệ sở hữu nước ngoài (SHNN) tối đa của Công ty cổ phần Tập đoàn Real Tech (Công ty) (HNX: KSF), căn cứ các ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty tại Giấy xác nhận về việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp ngày 31/5/2023, Thông báo thay đổi tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa ngày 07/5/2023 của Công ty, Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán (Nghị định số 155/2020/NĐ-CP) và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN) có ý kiến như sau:

Hồ sơ thông báo thay đổi tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty ở mức 50% là đầy đủ, hợp lệ theo quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.

Đề nghị Công ty công bố thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa theo quy định tại khoản 2 Điều 13 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, tuân thủ quy định pháp luật về tỷ lệ sở hữu nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam.

Đề nghị Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam thực hiện cập nhật, điều chỉnh trên hệ thống về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty theo quy định tại khoản 4 Điều 142 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.

UBCKNN thông báo để Công ty, Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và các đơn vị liên quan biết và thực hiện theo đúng quy định./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lãnh đạo UBCK (để b/c);
- Vụ GSĐC;
- Vụ QLCB;
- Vụ PC;
- SGDCK HN;
- Lưu: VT, PTTT (096).

TL. CHỦ TỊCH
KT. VỤ TRƯỞNG
VỤ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG CHỨNG KHOÁN
PHÓ VỤ TRƯỞNG

Nguyễn Thị Huệ

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
NGÀY: 26 -06- 2025
SỐ CT 2680 Quyển số 01 TP/CC-SCT/SG

S.Đ.K.H.Đ: 94-C.T
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG TRẦN QUANG SANG
Q.BA ĐÌNH - TP HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Văn Thu

BẢN SAO

BỘ TÀI CHÍNH
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

Số: 4676 /UBCK-PTTT
V/v hồ sơ thông báo thay đổi tỷ lệ SHNN tối đa của Công ty cổ phần Phát triển Sunshine Homes

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 22 tháng 7 năm 2022

Kính gửi
- Công ty cổ phần Phát triển Sunshine Homes
- Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam

Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN) đã nhận được hồ sơ thông báo thay đổi tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty cổ phần Phát triển Sunshine Homes (Công ty) (UPCOM: SSH) ở mức 50% đầy đủ, hợp lệ theo quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán (Nghị định số 155/2020/NĐ-CP).

Đề nghị Công ty công bố thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa theo quy định tại khoản 2 Điều 13 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, tuân thủ quy định pháp luật về tỷ lệ sở hữu nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam.

Đề nghị Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam thực hiện cập nhật, điều chỉnh trên hệ thống về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty theo quy định tại khoản 4 Điều 142 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.

UBCKNN thông báo để Công ty, Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và các đơn vị liên quan biết và thực hiện theo đúng quy định./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lãnh đạo UBCK (để b/c);
- Vụ GSDC;
- Vụ QLCB;
- Vụ PC;
- SGDCK HN;
- Lưu: VT, PTTT (09b).

TL. CHỦ TỊCH
KT. VỤ TRƯỞNG
VỤ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG CHỨNG KHOÁN
PHÓ VỤ TRƯỞNG

Nguyễn Thị Huệ

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
NGÀY: 26 -06- 2025
Số CT 2680 Quyển số 01 TP/CC-SCT/BS

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG TRẦN QUANG SÁU
Q.BA ĐÌNH - TP HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Văn Thu

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
------oOo------	**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 16./2025/SSH/NQ-HĐQT	------oOo------
	Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2025

NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- *Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành.*
- *Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành.*
- *Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.*
- *Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes;*
- *Hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu để chào mua công khai cổ phiếu ngày 28./.04./2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tập đoàn Sunshine;*
- *Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị số 16./2025/SSH/BBH-HĐQT ngày 29/04/2025.*

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1: Hội đồng quản trị thông qua công bố thông tin và đánh giá, khuyến nghị đối với việc Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (SSG) thực hiện chào mua công khai cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (Mã chứng khoán: SSH) theo nội dung bản đăng ký chào mua công khai cổ phiếu ngày 26/04/2025.

- Thực hiện công bố thông tin theo quy định pháp luật chứng khoán;
- Đánh giá, khuyến nghị của Hội đồng quản trị theo công văn số 125./2025/YK-HĐQT ngày ngày 29/04/2025 đính kèm Nghị quyết này.

Điều 2: Giao Tổng Giám đốc chỉ đạo việc thực hiện công bố thông tin về việc chào mua công khai của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 3: Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày ký. Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các bộ phận có liên quan chịu trách nhiệm thi hành nghị quyết này./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

NGUYỄN XUÂN ANH

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 26. tháng 06 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

TỔNG GIÁM ĐỐC
JUN SUNGBAE

CÔNG TY CỔ PHẦN **PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**
Số: 425../2025/YK-HĐQT *(V/v: Ý kiến, đánh giá của HĐQT về đề nghị chào mua công khai cổ phiếu SSH)*	*Hà Nội, ngày 29.. tháng 04 năm 2025*

Kính gửi: - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước

- Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội

- Quý Cổ đông

Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes xin gửi lời chào trân trọng và cảm ơn sâu sắc về sự hợp tác và giúp đỡ của Quý cơ quan, Quý Cổ đông trong thời gian qua.

Ngày 28/04/2025, Công ty Chúng tôi đã nhận được hồ sơ chào mua công khai cổ phiếu SSH của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine ("SSG") theo công văn số 1224/2025/CV/SSG ngày 28/04/2025 với nội dung chính như sau:

- Số lượng cổ phiếu SSH mà SSG đăng ký chào mua: 375.000.000 cổ phiếu tương ứng với 100% tổng số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes.
- Hình thức thực hiện: Hoán đổi bằng cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine phát hành thêm (mã Chứng khoán: KSF) theo tỷ lệ hoán đổi là SSH : KSF = 1 : 1,6.
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine ("SSG") hiện là bên liên quan của Ông Đỗ Anh Tuấn – Phó Chủ tịch, Thành viên Hội đồng quản trị, cổ đông lớn; ông Jun Sungbae – Tổng Giám đốc, thành viên Hội đồng quản trị; ông Đỗ Văn Trường – cổ đông lớn; và các cá nhân, tổ chức khác theo công bố thông tin của SSG.
- Công ty chứng khoán làm đại lý chào mua công khai: Công ty Cổ phần Chứng khoán Nhất Việt.

Trước khi dự kiến chào mua, Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine nắm giữ 0 cổ phiếu SSH, chiếm 0% tổng số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty. Như vậy trong trường hợp Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine thực hiện chào mua công khai thành công, sau khi thực hiện phát hành để hoán đổi cổ phiếu, SSH và các công ty con, công ty liên kết của SSH có thể sẽ trở thành công ty con/công ty liên kết của SSG, tùy theo tỷ lệ sở hữu thực tế của SSG sau hoán đổi.

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes đã tổ chức cuộc họp nhằm xem xét và tổng hợp các ý kiến đánh giá, khuyến nghị của các thành viên HĐQT đối với đề nghị chào mua công khai cổ phiếu SSH của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine. Sau khi tổng hợp ý kiến các thành viên, HĐQT có các đánh giá, khuyến nghị đối với đề nghị chào mua công khai cổ phiếu SSH của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine như sau:

- Việc chào mua công khai của SSG là công khai, minh bạch theo quy định pháp luật;
- Việc chào mua công khai của SSG nếu thành công và SSG trở thành công ty mẹ của SSH. Việc này không ảnh hưởng đến tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty do SSG là nhà đầu tư trong nước;

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 29 tháng 04 năm 2025

M.S.D.N: 0106784499 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

TỔNG GIÁM ĐỐC

JUN SUNGBAE

- Việc chào mua công khai của SSG sẽ góp phần tích cực vào sự phát triển của Công ty do SSG là công ty có tiềm lực tài chính và có thể thúc đẩy hoạt động kinh doanh tốt hơn cho cả SSG và SSH, mang lại lợi ích cho cổ đông của cả hai công ty ở các khía cạnh:
  + SSG và SSH sẽ tập trung được nguồn lực, quỹ đất, dự án để thống nhất và định vị thương hiệu, định tuyến sản phẩm;
  + Tiếp giảm được các chi phí quản lý trung gian, nâng cao hiệu quả, hiệu suất;
  + Các cổ đông SSH đăng ký hoán đổi với cổ phiếu KSF của SSG sẽ trở thành cổ đông của SSG sau hoán đổi, trở thành cổ đông của doanh nghiệp có quy mô vốn lớn hơn và tiềm lực tài chính mạnh mẽ;
- Khuyến nghị đối với các cổ đông, nhà đầu tư: Đề nghị SSG và các nhà đầu tư trong quá trình triển khai thực hiện hoán đổi cổ phiếu đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật. Các cổ đông của SSH cần tự đưa ra các đánh giá riêng của mình khi quyết định việc đăng ký hoán đổi.

Trên đây là các đánh giá, khuyến nghị của Hội đồng Quản trị Công ty đối với đề nghị chào mua công khai cổ phiếu SSH của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine.

Trân trọng.

Nơi nhận:
- *Như kính gửi (b/c);*
- *Các TV HĐQT, BKS;*
- *Lưu VT, HĐQT (Th).*

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

NGUYỄN XUÂN ANH

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 7 tháng 02 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

Số: 19 /2025/GUQ-SSG

TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thị Phương Loan

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 01 tháng 01 năm 2025

VĂN BẢN ỦY QUYỀN

- *Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành;*
- *Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ Phần Tập đoàn Sunshine.*

1. BÊN ỦY QUYỀN:

Họ và tên: **ĐỖ ANH TUẤN**

CCCD số: 038075000062 Cấp ngày 26/04/2022 Nơi cấp: Cục CS QLHC về TTXH

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị, người đại diện theo pháp luật;

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài Chính thành phố Hà Nội) cấp đăng ký lần đầu ngày 09/02/2015; Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 12, Tòa nhà Sunshine Center, số 16 đường Phạm Hùng, Mỹ Đình 2, Nam Từ Liêm, Hà Nội ("Công ty").

2. BÊN ĐƯỢC ỦY QUYỀN:

Họ và tên: **PHẠM DIỄM HÀ**

CCCD số: 031178007515 Cấp ngày: 29/04/2021 Nơi cấp: Cục CS QLHC về TTXH

Chức vụ: Giám đốc khối Hành Chính Nhân sự Công ty Cổ Phần Tập đoàn Sunshine

Bằng Văn bản ủy quyền này, Bên Ủy Quyền đồng ý ủy quyền và Bên Được Ủy Quyền đồng ý thực hiện công việc ủy quyền theo các điều kiện và điều khoản dưới đây:

Điều 1. Phạm vi ủy quyền

1.1. Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm người đại diện theo pháp luật Công ty Cổ Phần Tập đoàn Sunshine đồng ý ủy quyền cho Bà Phạm Diễm Hà – Giám đốc khối Hành chính nhân sự, được quyền thay mặt Công ty ký sao y toàn bộ các giấy tờ tài liệu nội bộ của Công ty như điều lệ Công ty; biên bản, nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông; biên bản họp, nghị quyết của Hội đồng quản trị; báo cáo tài chính;... và toàn bộ các văn bản nội bộ khác của Công ty.

1.2. Phạm vi ủy quyền tại Điều 1.1 nêu trên không bao gồm ủy quyền ký hợp đồng, văn bản thỏa thuận hoặc các văn bản khác có giá trị tương đương.

Điều 2. Thời hạn ủy quyền:

Kể từ ngày 01/01/2025 cho đến khi có văn bản sửa đổi, chấm dứt hoặc thay thế.

Điều 3. Nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên Được Ủy Quyền

Thực hiện công việc đúng nội dung, phạm vi được ủy quyền và phù hợp với các quy định của pháp luật, điều lệ, quy chế, quy trình và quy định nội bộ khác của Công ty;

Điều 4. Điều khoản thi hành

4.1. Văn bản này có hiệu lực kể từ ngày ký.

4.2. Văn bản này được lập thành hai (02) bản có giá trị như nhau, mỗi bên giữ một (01) bản để thi hành.

BÊN ỦY QUYỀN	BÊN ĐƯỢC ỦY QUYỀN
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	GIÁM ĐỐC KHỐI HCNS
ĐỖ ANH TUẤN	PHẠM DIỄM HÀ

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 27 tháng 6 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NHẤT VIỆT

Số: .08../2025/UQ-VFS

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 05 tháng 06 năm 2025

GIẤY ỦY QUYỀN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NHẤT VIỆT

TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thị Thu Hằng

Bên ủy quyền: **Nguyễn Thị Thu Hằng**
Chức vụ: Tổng Giám đốc
Bên được ủy quyền: **Trịnh Thị Lan**
Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc
Thời gian ủy quyền: Kể từ ngày ký đến ngày có văn bản thay thế hoặc hủy bỏ.

Nội dung ủy quyền:

1. Ký các hợp đồng, thỏa thuận với Khách hàng, Đối tác trong hoạt động tư vấn tài chính doanh nghiệp, bảo lãnh phát hành chứng khoán và các hồ sơ, chứng từ, tài liệu, văn bản khác có liên quan đến các hợp đồng này trong phạm vi thẩm quyền được phân cấp và các hợp đồng (nêu trên) vượt hạn mức được phân cấp sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
2. Phê duyệt lương kinh doanh cho Phòng Tư vấn và Bảo lãnh phát hành theo Cơ chế kinh doanh Phòng Tư vấn và Bảo lãnh phát hành do Tổng Giám đốc ban hành trong phạm vi thẩm quyền được phân cấp và các trường hợp vượt hạn mức được phân cấp sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
3. Ký các hợp đồng liên quan đến việc hợp tác, liên kết hoặc dịch vụ thuê ngoài và các hồ sơ, chứng từ, văn bản khác có liên quan đến các hợp đồng này trong hoạt động tư vấn tài chính doanh nghiệp và bảo lãnh phát hành chứng khoán của Công ty.
4. Ký các văn bản, tài liệu, công văn, thông báo, báo cáo, hồ sơ, chứng từ và các hình thức văn bản khác gửi các Cơ quan nhà nước, Đối tác, Khách hàng có liên quan đến hoạt động tư vấn tài chính doanh nghiệp và bảo lãnh phát hành chứng khoán.

Người nhận ủy quyền không được ủy quyền lại cho bên thứ ba để thay mặt Người được ủy quyền thực hiện một phần hoặc toàn bộ công việc thuộc phạm vi ủy quyền.

Người nhận ủy quyền chỉ được thực hiện các công việc ủy quyền khi đang đảm nhiệm chức vụ được giao tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Nhất Việt, có trách nhiệm

thực hiện nội dung được ủy quyền phù hợp với quy định hiện hành của Công ty và pháp luật và báo cáo với người ủy quyền về các công việc đã thực hiện theo nội dung ủy quyền.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN	NGƯỜI ỦY QUYỀN
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC *Trịnh Thị Lan*	TỔNG GIÁM ĐỐC *Nguyễn Thị Thu Hằng*

Nơi nhận:
- Người UQ, người được UQ;
- HĐQT (để b/c);
- Các Đơn vị (để biết); Lưu HC