SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 26 tháng 6 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
----------	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 01/2025/SSG/NQ-ĐHĐCĐ	----------
	Hà Nội, ngày 26 tháng 04 năm 2025

Phạm Diễm Hà
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 19:24:14+07'00'
Foxit PhantomPDF Version: 10.1.4

NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

- *Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
- *Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine ("**Công ty**");*
- *Căn cứ Biên bản cuộc họp Đại hội đồng cổ đông Công ty ngày 26/04/2025.*

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024 (Báo cáo số 01/SSG/BC-HĐQT ngày 04/04/2025 của Hội đồng quản trị).

Điều 2. Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban Điều hành về kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch kinh doanh năm 2025 (Báo cáo số 02/SSG/BC-BĐH ngày 04/04/2025 của Ban Điều hành)

Điều 3. Thông qua Báo cáo đánh giá của thành viên độc lập Hội đồng quản trị năm 2024 (Báo cáo số 03/SSG/BC-TVĐLHĐQT ngày 04/04/2025 của thành viên độc lập Hội đồng quản trị).

Điều 4. Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2024 (Báo cáo số 04/SSG/BC-BKS ngày 04/04/2025 của Ban Kiểm soát).

Điều 5. Thông qua Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán và phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 (theo Tờ trình số 01/2025/SSG/TTr-HĐQT ngày 04/04/2025 của Hội đồng quản trị).

Điều 6. Thông qua các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 (theo Tờ trình số 02/2025/SSG/TTr-HĐQT ngày 04/04/2025 của Hội đồng quản trị).

Điều 7. Thông qua kế hoạch chi trả thù lao, thưởng cho Hội đồng quản trị năm 2025 (theo Tờ trình số 03/2025/SSG/TTr-HĐQT ngày 04/04/2025 của Hội đồng quản trị).

Điều 8. Thông qua kế hoạch chi trả thù lao, thưởng cho Ban Kiểm soát năm 2025 (theo Tờ trình số 04/2025/SSG/TTr-HĐQT ngày 04/04/2025 của Hội đồng quản trị).

Điều 9. Thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 (theo Tờ trình số 05/2025/SSG/TTr-BKS ngày 04/04/2025 của Ban Kiểm soát).

Điều 10. Thông qua miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị (theo Tờ trình số 06/2025/SSG/TTr-HĐQT ngày 04/04/2025 của Hội đồng quản trị).

1. Miễn nhiệm chức danh thành viên Hội đồng quản trị đối với bà Đỗ Thị Định do có đơn xin từ nhiệm vị trí thành viên Hội đồng quản trị.
2. Phê duyệt kết thúc nhiệm kỳ thành viên Hội đồng quản trị năm 2020 - 2025 đối với ông Đỗ Anh Tuấn và tiến hành bầu cử tái bổ nhiệm ông vào vị trí thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2025 – 2030.
3. Bầu bổ sung 02 (hai) thành viên Hội đồng quản trị. Nhiệm kỳ thành viên Hội đồng quản trị bầu bổ sung: 2025 – 2030. Cụ thể bầu:

- Ông: Đỗ Anh Tuấn
- Ông: Jun Sungbae

4. Danh sách thành viên Hội đồng quản trị sau bầu cử như sau:

STT	Họ tên	Chức danh trong HĐQT
1	Ông Đỗ Anh Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị
2	Ông Đỗ Văn Trường	Thành viên Hội đồng quản trị
3	Bà Nguyễn Thị Phương Loan	Thành viên Hội đồng quản trị
4	Ông Jun Sungbae	Thành viên Hội đồng quản trị
5	Ông Vũ Lê Hiếu	Thành viên độc lập Hội đồng quản trị

Điều 11. Thông qua miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Ban Kiểm soát (theo Tờ trình số 07/2025/SSG/TTr-HĐQT ngày 04/04/2025 của Hội đồng quản trị).

1. Phê duyệt kết thúc nhiệm kỳ thành viên Ban Kiểm soát năm 2020 – 2025 đối với bà Nguyễn Thị Thanh Huyền và bà Vũ Thị Thúy Nga đồng thời tiến hành bầu cử tái bổ nhiệm bà Nguyễn Thị Thanh Huyền và Vũ Thị Thúy Nga vào vị trí thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2025 - 2030.
2. Bầu bổ sung 02 (hai) thành viên Ban Kiểm soát. Nhiệm kỳ thành viên Ban kiểm soát bầu bổ sung: 2025 - 2030. Cụ thể bầu:

- Bà: Nguyễn Thị Thanh Huyền
- Bà: Vũ Thị Thúy Nga

3. Danh sách Ban Kiểm soát sau bầu cử như sau:

STT	Họ tên	Chức danh trong BKS
1	Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Thành viên Ban Kiểm soát
2	Bà Đỗ Ngọc Anh	Thành viên Ban Kiểm soát
3	Bà Vũ Thị Thúy Nga	Thành viên Ban Kiểm soát

Điều 12. Thông qua việc sửa đổi chi tiết ngành, nghề kinh doanh (theo Tờ trình số 08/2025/SSG/TTr-HĐQT ngày 04/04/2025 của Hội đồng quản trị).

Điều 13. Thông qua chủ trương cơ cấu lại sở hữu của Công ty đối với phần vốn góp tại Công ty TNHH Dynamic Innovation (theo Tờ trình số 09/2025/SSG/TTr-HĐQT ngày 23/04/2025 của Hội đồng quản trị).

Điều 14. Thông qua chủ trương đầu tư, M&A của Công ty đối với một số dự án bất động sản tiềm năng (theo Tờ trình số 10//2025/SSG/TTr-HĐQT ngày 04/04/2025 của Hội đồng quản trị).

Điều 15. Thông qua chủ trương mua/nhận chuyển nhượng cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG (theo Tờ trình số 11/2025/SSG/TTr-HĐQT ngày 04/04/2025 của Hội đồng quản trị).

Điều 16. Thông qua phương án phát hành cổ phiếu để chào mua công khai toàn bộ cổ phiếu của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (theo Tờ trình số 12/2025/SSG/TTr-HĐQT ngày 23/04/2025 của Hội đồng quản trị).

Điều 17. Thông qua chủ trương phê duyệt giao dịch giữa Công ty với các bên liên quan (theo Tờ trình số 13/2025/SSG/TTr-HĐQT ngày 04/04/2025 của Hội đồng quản trị).

Điều 18. Đại hội đồng cổ đông giao cho Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi, đôn đốc và tổ chức thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông theo đúng quy định Pháp luật và Điều lệ Công ty.

Đại hội đồng cổ đông giao cho Ban Kiểm soát Công ty giám sát, kiểm tra hoạt động của Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Công ty trong việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông theo đúng Pháp luật và Điều lệ Công ty.

Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc, các Phòng, Ban, Đơn vị và những cá nhân có liên quan trong Công ty chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Nghị quyết này được Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua toàn văn tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

Nơi nhận:
- *Website và CBTT;*
- *HĐQT, BKS;*
- *Lưu VP.*

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

ĐỖ ANH TUẤN

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 26 tháng 6 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN SUNSHINE

Phạm Diễm Hà

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 01/2025/SSG/BBH-ĐHĐCĐ

Hà Nội, ngày 26 tháng 04 năm 2025

BIÊN BẢN HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

I. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

1. Tên công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE
2. 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.
3. Giấy chứng nhận ĐKDN số 0106771556 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 13 ngày 26/03/2025.

II. THỜI GIAN, HÌNH THỨC, ĐỊA ĐIỂM TỔ CHỨC ĐẠI HỘI

1. Thời gian: từ 08h45, ngày 26/04/2025.
2. Địa điểm cuộc họp: Hội trường tầng 5, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

III. THÀNH PHẦN THAM DỰ

1. Thành phần tham dự:

- Các cổ đông có quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên ("ĐHĐCĐ") là những cổ đông có tên trong danh sách chốt ngày 27/03/2025 do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam cung cấp và người được ủy quyền tham dự cuộc họp.
- Thành phần Hội đồng quản trị, Ban điều hành, Kế toán trưởng gồm:
  1. Ông: Đỗ Anh Tuấn - Chủ tịch HĐQT
  2. Ông: Đỗ Văn Trường - Thành viên HĐQT
  3. Ông: Vũ Lê Hiếu – Thành viên độc lập HĐQT
  4. Ông: Cao Phi Hùng – Phó Tổng Giám đốc phụ trách tài chính
  5. Ông: Lê Văn Nhỏ – Phó Tổng Giám đốc phụ trách thiết kế và kiến trúc
  6. Ông: Nguyễn Thanh Hưng - Phó Tổng Giám đốc phụ trách nội thất và thi công hoàn thiện
  7. Bà: Trần Thị Như Loan – Phó Tổng Giám đốc phụ trách phát triển giáo dục
  8. Ông: Đinh Chí Hiếu – Phó Tổng Giám đốc phụ trách Công nghiệp bán dẫn, điện tử
  9. Ông: Hồ Đức Việt – Kế toán trưởng
- Thành phần Ban kiểm soát bao gồm:
  1. Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền – Trưởng Ban kiểm soát

2. Bà Vũ Thị Thúy Nga – Thành viên Ban kiểm soát
3. Bà Đỗ Ngọc Anh – Thành viên Ban kiểm soát

❖ Cùng các khách mời, các ông/bà là lãnh đạo của các công ty thành viên và cán bộ nhân viên Công ty.

2. Thành viên HĐQT vắng mặt:

- Bà Nguyễn Thị Phương Loan – Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc: Vì lý do sức khỏe.
- Bà Đỗ Thị Định – Thành viên Hội đồng quản trị: Vì lý do cá nhân.

IV. KHAI MẠC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

1. Để đại hội tiến hành đúng quy định, Bà **Lê Yến Quỳnh** - Trưởng Ban kiểm tra tư cách cổ đông trình bày Báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông tham dự đại hội tại thời điểm 08h46.

Kết quả kiểm tra tư cách cổ đông như sau:

- Tổng số cổ đông trực tiếp tham dự và thông qua người được ủy quyền hợp lệ tham dự ĐHĐCĐ là **65** cổ đông, đại diện cho **275.440.878** cổ phần, tương ứng **275.440.878** phiếu biểu quyết, chiếm **91,8136%** tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (căn cứ theo Danh sách người sở hữu chứng khoán có quyền tham dự ĐHĐCĐ do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam chốt ngày 27/03/2025).
- Căn cứ Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine, Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 đủ điều kiện tiến hành.

2. Ban Tổ chức Đại Hội giới thiệu Đoàn chủ tịch và Ban Thư ký đại hội để điều khiển Đại hội:

a. Đoàn Chủ tịch đại hội

- Ông Đỗ Anh Tuấn – Chủ tịch HĐQT – Chủ tọa Đại hội
- Ông Đỗ Văn Trường – Thành viên HĐQT – Thành viên
- Ông Nguyễn Thanh Hưng –Phó Tổng Giám đốc phụ trách nội thất và thi công hoàn thiện - Thành viên
- Ông Đinh Chí Hiếu – Phó Tổng Giám đốc phụ trách Công nghiệp bán dẫn, điện tử – Thành viên
- Ông Hồ Đức Việt – Kế toán trưởng – Thành viên

b. Ban Thư ký đại hội

- Bà Trần Thu Trang – Trưởng Ban
- Bà Phạm Hồng Vân – Thành viên

3. ĐHĐCĐ đã bầu Ban Kiểm phiếu đại hội qua hình thức bỏ phiếu điện tử, kết quả như sau:

- Ông Nguyễn Thanh Tùng – Trưởng Ban;
- Bà Đinh Thị Châm - Thành viên.

Ban Kiểm phiếu được ĐHĐCĐ thống nhất thông qua với tỷ lệ **100%** tính trên tổng số cổ phiếu có quyền biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội bằng hình thức bỏ phiếu điện tử, kết quả kiểm phiếu biểu quyết chi tiết như sau:

- **Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 59**, đại diện cho: **261.567.784** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- **Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu tán thành: 59**, đại diện cho: **261.567.784** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không tán thành: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

4. Thông qua chương trình họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine.

Chương trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine được ĐHĐCĐ thống nhất thông qua với tỷ lệ **100%** tính trên tổng số cổ phiếu có quyền biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội bằng hình thức bỏ phiếu điện tử, kết quả kiểm phiếu biểu quyết chi tiết như sau:

- **Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 59**, đại diện cho: **261.567.784** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu tán thành: 59**, đại diện cho: **261.567.784** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không tán thành: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

5. Thông qua Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine.

Quy chế tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine được ĐHĐCĐ thống nhất thông qua với tỷ lệ **99,9799%** tính trên tổng số cổ phiếu có quyền biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội bằng hình thức bỏ phiếu điện tử, kết quả kiểm phiếu biểu quyết chi tiết như sau:

- **Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 59**, đại diện cho: **261.567.784** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu tán thành: 58**, đại diện cho: **261.515.284** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9799%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không tán thành: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 1**, đại diện cho: **52.500** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0201%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

6. Thông qua Quy chế bầu cử bổ sung thành viên Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2025 – 2030 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine.

Quy chế bầu cử bổ sung thành viên Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2025 – 2030 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine được ĐHĐCĐ biểu quyết thông qua với tỷ lệ **100%** tính trên tổng số cổ phiếu có quyền phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội bằng hình thức bỏ phiếu điện tử, kết quả kiểm phiếu biểu quyết chi tiết như sau:

- **Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 59**, đại diện cho: **261.567.784** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu tán thành: 59**, đại diện cho: **261.567.784** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không tán thành: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

V. CÁC NỘI DUNG BÁO CÁO, TỜ TRÌNH ĐƯỢC TRÌNH BÀY

Nội dung 1. Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024 (Báo cáo số 01/SSG/BC-HĐQT ngày 04/04/2025 của Hội đồng quản trị).

Nội dung 2. Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban Điều hành về kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch kinh doanh năm 2025 (Báo cáo số 02/SSG/BC-BĐH ngày 04/04/2025 của Ban Điều hành)

Nội dung 3. Thông qua Báo cáo đánh giá của thành viên độc lập Hội đồng quản trị năm 2024 (Báo cáo số 03/SSG/BC-TVĐLHĐQT ngày 04/04/2025 của thành viên độc lập Hội đồng quản trị).

Nội dung 4. Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2024 (Báo cáo số 04/SSG/BC-BKS ngày 04/04/2025 của Ban Kiểm soát).

Nội dung 5. Thông qua Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán và phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 (theo Tờ trình số 01/2025/SSG/TTr-HĐQT ngày 04/04/2025 của Hội đồng quản trị).

Nội dung 6. Thông qua các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 (theo Tờ trình số 02/2025/SSG/TTr-HĐQT ngày 04/04/2025 của Hội đồng quản trị).

Nội dung 7. Thông qua kế hoạch chi trả thù lao, thưởng cho Hội đồng quản trị năm 2025 (theo Tờ trình số 03/2025/SSG/TTr-HĐQT ngày 04/04/2025 của Hội đồng quản trị).

Nội dung 8. Thông qua kế hoạch chi trả thù lao, thưởng cho Ban Kiểm soát năm 2025 (theo Tờ trình số 04/2025/SSG/TTr-HĐQT ngày 04/04/2025 của Hội đồng quản trị).

Nội dung 9. Thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 (theo Tờ trình số 05/2025/SSG/TTr-BKS ngày 04/04/2025 của Ban Kiểm soát).

Nội dung 10. Thông qua miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị (theo Tờ trình số 06/2025/SSG/TTr-HĐQT ngày 04/04/2025 của Hội đồng quản trị).

Nội dung 11. Thông qua miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Ban Kiểm soát (theo Tờ trình số 07/2025/SSG/TTr-HĐQT ngày 04/04/2025 của Hội đồng quản trị).

Nội dung 12. Thông qua việc sửa đổi chi tiết ngành, nghề kinh doanh (theo Tờ trình số 08/2025/SSG/TTr-HĐQT ngày 04/04/2025 của Hội đồng quản trị).

Nội dung 13. Thông qua chủ trương cơ cấu lại sở hữu của Công ty đối với phần vốn góp tại Công ty TNHH Dynamic Innovation (theo Tờ trình số 09/2025/SSG/TTr-HĐQT ngày 23/04/2025 của Hội đồng quản trị).

Nội dung 14. Thông qua chủ trương đầu tư, M&A của Công ty đối với một số dự án bất động sản tiềm năng (theo Tờ trình số 10/2025/SSG/TTr-HĐQT ngày 04/04/2025 của Hội đồng quản trị).

Nội dung 15. Thông qua chủ trương mua/nhận chuyển nhượng cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG (theo Tờ trình số 11/2025/SSG/TTr-HĐQT ngày 04/04/2025 của Hội đồng quản trị).

Nội dung 16. Thông qua phương án phát hành cổ phiếu để chào mua công khai toàn bộ cổ phiếu của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (theo Tờ trình số 12/2025/SSG/TTr-HĐQT ngày 23/04/2025 của Hội đồng quản trị).

Nội dung 17. Thông qua chủ trương phê duyệt giao dịch giữa Công ty với các bên liên quan (theo Tờ trình số 13/2025/SSG/TTr-HĐQT ngày 04/04/2025 của Hội đồng quản trị).

VI. THẢO LUẬN VÀ Ý KIẾN CỔ ĐÔNG

Đoàn chủ tịch đã lắng nghe ý kiến các cổ đông. Chi tiết các ý kiến/câu hỏi thảo luận được trình bày trong Phụ lục I đính kèm Biên bản này.

VII. BIỂU QUYẾT

Hình thức biểu quyết: biểu quyết trực tiếp thông qua hình thức bỏ phiếu điện tử. Các cổ đông thực hiện quyền biểu quyết theo quy chế tổ chức và hình thức bỏ phiếu đã được trình bày và thông qua tại Đại hội. Mọi kết quả bỏ phiếu điện tử của cổ đông được xem là ý chí của cổ đông.

Tại thời điểm kiểm phiếu điện tử vào 10g28 Kết quả kiểm phiếu cho từng nội dung như sau:

Tổng số tờ phiếu phát ra: 73 đại diện cho **275.532.216** phiếu biểu quyết, chiếm **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Tổng số tờ phiếu thu về: 64 đại diện cho **274.997.248** phiếu biểu quyết, chiếm **99,8058%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Tổng số tờ phiếu không thu về: 9 đại diện cho **534.968** phiếu biểu quyết, chiếm **0,1942%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Kết quả bỏ phiếu: bằng hình thức điện tử cho từng nội dung như sau:

Nội dung 1: Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024 (Báo cáo số 01/SSG/BC-HĐQT ngày 04/04/2025 của Hội đồng quản trị).

- **Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 64,** đại diện cho: **274.997.248** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- **Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- **Tổng số tờ phiếu tán thành: 64,** đại diện cho: **274.997.248** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- **Tổng số tờ phiếu không tán thành: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- **Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy Nội dung 1 đã được thông qua với tỷ lệ **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Nội dung 2: Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban Điều hành về kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch kinh doanh năm 2025 (Báo cáo số 02/SSG/BC-BĐH ngày 04/04/2025 của Ban Điều hành)

- **Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 64,** đại diện cho: **274.997.248** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- **Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính

trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu tán thành: 64,** đại diện cho: **274.997.248** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không tán thành: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy Nội dung 2 đã được thông qua với tỷ lệ **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Nội dung 3: Thông qua Báo cáo đánh giá của thành viên độc lập Hội đồng quản trị năm 2024 (Báo cáo số 03/SSG/BC-TVĐLHĐQT ngày 04/04/2025 của thành viên độc lập Hội đồng quản trị).

- **Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 64,** đại diện cho: **274.997.248** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu tán thành: 64,** đại diện cho: **274.997.248** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không tán thành: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy Nội dung 3 đã được thông qua với tỷ lệ **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Nội dung 4: Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2024 (Báo cáo số 04/SSG/BC-BKS ngày 04/04/2025 của Ban Kiểm soát).

- **Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 64,** đại diện cho: **274.997.248** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0**, đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu tán thành: 64,** đại diện cho: **274.997.248** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không tán thành: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 0**, đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy Nội dung 4 đã được thông qua với tỷ lệ **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Nội dung 5: Thông qua Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán và phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 (theo Tờ trình số 01/2025/SSG/TTr-HĐQT ngày 04/04/2025 của Hội đồng quản trị).

- **Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 64,** đại diện cho: **274.997.248** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0**, đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu tán thành: 64**, đại diện cho: **274.997.248** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không tán thành: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy Nội dung 5 đã được thông qua với tỷ lệ **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Nội dung 6: Thông qua các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 (theo Tờ trình số 02/2025/SSG/TTr-HĐQT ngày 04/04/2025 của Hội đồng quản trị).

- **Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 64,** đại diện cho: **274.997.248** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu tán thành: 64,** đại diện cho: **274.997.248** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không tán thành: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy Nội dung 6 đã được thông qua với tỷ lệ **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Nội dung 7: Thông qua kế hoạch chi trả thù lao, thưởng cho Hội đồng quản trị năm 2025 (theo Tờ trình số 03/2025/SSG/TTr-HĐQT ngày 04/04/2025 của Hội đồng quản trị).

- **Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 64,** đại diện cho: **274.997.248** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu tán thành: 64,** đại diện cho: **274.997.248** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không tán thành: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy Nội dung 7 đã được thông qua với tỷ lệ **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Nội dung 8: Thông qua kế hoạch chi trả thù lao, thưởng cho Ban Kiểm soát năm 2025 (theo Tờ trình số 04/2025/SSG/TTr-HĐQT ngày 04/04/2025 của Hội đồng quản trị).

- **Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 64,** đại diện cho: **274.997.248** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính

trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu tán thành: 64,** đại diện cho: **274.997.248** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không tán thành: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy Nội dung 8 đã được thông qua với tỷ lệ **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Nội dung 9: Thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 (theo Tờ trình số 05/2025/SSG/TTr-BKS ngày 04/04/2025 của Ban Kiểm soát).

- **Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 64,** đại diện cho: **274.997.248** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu tán thành: 64,** đại diện cho: **274.997.248** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không tán thành: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy Nội dung 9 đã được thông qua với tỷ lệ **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Nội dung 10: Thông qua miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị (theo Tờ trình số 06/2025/SSG/TTr-HĐQT ngày 04/04/2025 của Hội đồng quản trị).

- **Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 64,** đại diện cho: **274.997.248** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu tán thành: 64,** đại diện cho: **274.997.248** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không tán thành: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy Nội dung 10 đã được thông qua với tỷ lệ **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Nội dung 11: Thông qua miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Ban Kiểm soát (theo Tờ trình số 07/2025/SSG/TTr-HĐQT ngày 04/04/2025 của Hội đồng quản trị).

- **Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 64,** đại diện cho: **274.997.248** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu tán thành: 64,** đại diện cho: **274.997.248** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không tán thành: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy Nội dung 11 đã được thông qua với tỷ lệ **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Nội dung 12: Thông qua việc sửa đổi chi tiết ngành, nghề kinh doanh (theo Tờ trình số 08/2025/SSG/TTr-HĐQT ngày 04/04/2025 của Hội đồng quản trị).

- **Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 64,** đại diện cho: **274.997.248** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu tán thành: 64,** đại diện cho: **274.997.248** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không tán thành: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 0**, đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy Nội dung 12 đã được thông qua với tỷ lệ **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Nội dung 13: Thông qua chủ trương cơ cấu lại sở hữu của Công ty đối với phần vốn góp tại Công ty TNHH Dynamic Innovation (theo Tờ trình số 09/2025/SSG/TTr-HĐQT ngày 23/04/2025 của Hội đồng quản trị).

- **Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 64,** đại diện cho: **274.997.248** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu tán thành: 64,** đại diện cho: **274.997.248** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không tán thành: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy Nội dung 13 đã được thông qua với tỷ lệ **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Nội dung 14: Thông qua chủ trương đầu tư, M&A của Công ty đối với một số dự án bất động sản tiềm năng (theo Tờ trình số 10/2025/SSG/TTr-HĐQT ngày 04/04/2025 của Hội đồng quản trị).

- **Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 64,** đại diện cho: **274.997.248** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính

trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu tán thành: 64,** đại diện cho: **274.997.248** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không tán thành: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy Nội dung 14 đã được thông qua với tỷ lệ **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Nội dung 15: Thông qua chủ trương mua/nhận chuyển nhượng cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG (theo Tờ trình số 11/2025/SSG/TTr-HĐQT ngày 04/04/2025 của Hội đồng quản trị).

Tách phiếu biểu quyết của cổ đông có liên quan đến chủ trương mua/nhận chuyển nhượng cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG (theo Tờ trình số 11/2025/SSG/TTr-HĐQT. Do đó các cổ đông là người liên quan sẽ không có quyền biểu quyết, ***bao gồm tổng cộng: 239.515.332 cổ phiếu.***

Tổng số cổ phiếu có quyền biểu quyết sau khi tách phiếu là: **60.484.668** cổ phiếu. Kết quả biểu quyết như sau:

- **Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 48**, đại diện cho: **38.734.336** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu tán thành: 48**, đại diện cho: **38.734.336** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không tán thành: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy Nội dung 15 đã được thông qua với tỷ lệ **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Nội dung 16. Thông qua phương án phát hành cổ phiếu để chào mua công khai toàn bộ cổ phiếu của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (theo Tờ trình số 12/2025/SSG/TTr-HĐQT ngày 23/04/2025 của Hội đồng quản trị).

Tách phiếu biểu quyết của cổ đông có liên quan đến phương án phát hành cổ phiếu để chào mua công khai toàn bộ cổ phiếu của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes trong Tờ trình số 12/2025/SSG/TTr-HĐQT. Do đó các cổ đông là người liên quan sẽ không có quyền biểu quyết, ***bao gồm tổng cộng: 177.218.210 cổ phiếu***.

Tổng số cổ phiếu có quyền biểu quyết sau khi tách phiếu là: **122.781.790** cổ phiếu. Kết quả biểu quyết như sau:

- **Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 60**, đại diện cho: **98.880.448** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu tán thành: 60**, đại diện cho: **98.880.448** phiếu biểu quyết, chiếm:

100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không tán thành: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy Nội dung 16 đã được thông qua với tỷ lệ **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Nội dung 17. Thông qua chủ trương phê duyệt giao dịch giữa Công ty với các bên liên quan (theo Tờ trình số 13/2025/SSG/TTr-HĐQT ngày 04/04/2025 của Hội đồng quản trị).

- **Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 64,** đại diện cho: **274.997.248** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu tán thành: 64,** đại diện cho: **274.997.248** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không tán thành: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- **Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy Nội dung 17 đã được thông qua với tỷ lệ **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

VIII. BẦU CỬ THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NHIỆM KỲ 2025 - 2030

Hình thức bầu cử: bầu dồn phiếu thông qua hình thức bỏ phiếu điện tử. Các cổ đông thực hiện bầu cử theo quy chế bầu cử đã được trình bày và thông qua tại đầu phiên họp. Mọi kết quả bỏ phiếu điện tử của cổ đông được xem là ý chí của cổ đông.

Tại thời điểm kiểm phiếu điện tử vào 10g41:

Tổng số phiếu phát ra trên hệ thống: **72** phiếu, đại diện cho: **275.532.216** cổ phần có quyền biểu quyết.

Tổng số phiếu thu về trên hệ thống: **61** phiếu, đại diện cho: **274.855.714** cổ phần có quyền biểu quyết.

Tổng số phiếu không thu về trên hệ thống: **11** phiếu, đại diện cho **676.502** cổ phần có quyền biểu quyết.

Kết quả bầu cử bằng hình thức bỏ phiếu điện tử như sau:

STT	Họ và tên	Số phiếu bầu tán thành	Tỷ lệ tương ứng trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết (%)
1	Ông Đỗ Anh Tuấn	**275.956.924**	**100,4007%**
2	Jun Sungbae	**273.754.504**	**99,5993%**

Như vậy, Danh sách trúng cử thành viên HĐQT gồm:

- Ông Đỗ Anh Tuấn;

- Ông Jun Sungbae

Danh sách HĐQT sau bầu cử gồm:

STT	Họ tên	Chức danh trong HĐQT
1	Đỗ Anh Tuấn	Thành viên HĐQT
2	Đỗ Văn Trường	Thành viên HĐQT
3	Jun Sungbae	Thành viên HĐQT
4	Nguyễn Thị Phương Loan	Thành viên HĐQT
5	Vũ Lê Hiếu	Thành viên độc lập HĐQT

IX. BẦU CỬ THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT NHIỆM KỲ 2025 - 2030

Hình thức bầu cử: bầu dồn phiếu thông qua hình thức bỏ phiếu điện tử. Các cổ đông thực hiện bầu cử theo quy chế bầu cử đã được trình bày và thông qua tại đầu phiên họp. Mọi kết quả bỏ phiếu điện tử của cổ đông được xem là ý chí của cổ đông.

Tại thời điểm kiểm phiếu điện tử vào 10g41

Tổng số phiếu phát ra trên hệ thống: **72** phiếu, đại diện cho: **275.532.216** cổ phần có quyền biểu quyết.

Tổng số phiếu thu về trên hệ thống: **60** phiếu, đại diện cho: **274.519.714** cổ phần có quyền biểu quyết.

Tổng số phiếu không thu về trên hệ thống: **12** phiếu, đại diện cho: **1.012.502** cổ phần có quyền biểu quyết.

Kết quả bầu cử bằng hình thức bỏ phiếu điện tử như sau:

STT	Họ và tên	Số phiếu bầu tán thành	Tỷ lệ tương ứng trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết (%)
1	Nguyễn Thị Thanh Huyền	**274.996.854**	**100,1738%**
2	Vũ Thị Thúy Nga	**274.042.574**	**99,8262%**

Như vậy, Danh sách trúng cử thành viên BKS gồm:

- Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền;

- Bà Vũ Thị Thúy Nga

Danh sách BKS sau bầu cử gồm:

STT	Họ tên	Chức danh trong BKS
1	Nguyễn Thị Thanh Huyền	Thành viên Ban Kiểm soát
2	Vũ Thị Thúy Nga	Thành viên Ban Kiểm soát
3	Đỗ Ngọc Anh	Thành viên Ban Kiểm soát

X. THÔNG QUA NGHỊ QUYẾT VÀ BIÊN BẢN ĐẠI HỘI

Bà Trần Thu Trang – Trưởng ban thư ký đại hội trình bày toàn văn Biên bản và Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.

Biên bản đã được ĐHĐCĐ thống nhất thông qua với tỷ lệ **99,9996%** tính trên tổng số cổ phiếu có quyền biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội bằng hình thức bỏ phiếu điện tử, kết quả kiểm phiếu biểu quyết chi tiết như sau:

- **Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 63**, đại diện cho: **274.857.014** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- **Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0**, đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- **Tổng số tờ phiếu tán thành: 62**, đại diện cho: **274.856.014** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9996%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- **Tổng số tờ phiếu không tán thành: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- **Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 1**, đại diện cho: **1.000** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0004%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Nghị quyết đã được ĐHĐCĐ thống nhất thông qua với tỷ lệ **99,9996%** tính trên tổng số cổ phiếu có quyền biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội bằng hình thức bỏ phiếu điện tử, kết quả kiểm phiếu biểu quyết chi tiết như sau:

- **Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 63**, đại diện cho: **274.857.014** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- **Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0**, đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- **Tổng số tờ phiếu tán thành: 62**, đại diện cho: **274.856.014** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9996%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- **Tổng số tờ phiếu không tán thành: 0**, đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- **Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 1**, đại diện cho: **1.000** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0004%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Đại hội bế mạc, kết thúc phiên họp trực tiếp hồi 11 h20 cùng ngày.

Nơi nhận:
- *HĐQT, BKS, BĐH;*
- *Lưu: VT, VP.*

THƯ KÝ ĐẠI HỘI

Trần Phu Thang

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA

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

ĐỖ ANH TUẤN

PHỤ LỤC I – CÂU HỎI, THẢO LUẬN

(Đính kèm Biên bản họp ĐHĐCĐ ngày 26/04/2025)

<u>Câu hỏi số 1</u>: Xin Đại hội cho biết: Sau khi hoàn tất việc chào bán cổ phiếu hoán đổi và trở thành công ty mẹ của Sunshine Homes, chiến lược phát triển tổng thể của Sunshine Group trong giai đoạn tới là gì?

<u>Trả lời:</u> Đây là một câu hỏi rất hay và cũng là câu hỏi được nhiều cổ đông cũng như toàn thể cán bộ nhân viên Tập đoàn chờ đợi.

Thứ nhất, Sunshine Group luôn kiên định với chiến lược chỉ tham gia vào những lĩnh vực mà Tập đoàn có năng lực cốt lõi và khả năng làm chủ cuộc chơi. Đây là nguyên tắc xuyên suốt trong mọi quyết định và hoạt động đầu tư của Sunshine Group. Chúng tôi không chạy theo phong trào, không đầu tư dàn trải mà tập trung nguồn lực vào những lĩnh vực mà Tập đoàn thực sự có kinh nghiệm, có sự hiểu biết sâu sắc và có đội ngũ đủ mạnh để tạo ra sự khác biệt.

Việc hợp nhất của Sunshine Homes chính là một bước đi thể hiện rất rõ tinh thần này, Sunshine Group luôn kiên định với chiến lược tập trung phát triển ba lĩnh vực cốt lõi từ ngày thành lập đến nay, đó là:

Thứ nhất: Đối với Bất động sản - Đây là lĩnh vực mà Sunshine đã khẳng định được uy tín và vị thế vững chắc trên thị trường. Với những sản phẩm mang tính đột phá về thiết kế, công nghệ và dịch vụ, chúng tôi tự tin tiếp tục dẫn dắt xu hướng bất động sản trong thời gian tới.

Thứ hai: Công nghệ (AI) - Đây là lĩnh vực mà Sunshine Group có rất nhiều kinh nghiệm, bởi hầu hết những người sáng lập đều xuất thân từ ngành này. Tuy nhiên, với lĩnh vực công nghệ, Sunshine không vội vàng hay dồn lực một cách nóng vội, mà tập trung phát triển các sản phẩm ứng dụng thực tiễn, đồng thời chủ động chờ đợi sự hoàn thiện về chính sách và sự phát triển của thị trường công nghệ để lựa chọn con đường đi an toàn, hiệu quả và tạo ra giá trị bền vững. Đây là chiến lược mà Tập đoàn đã triển khai từ lâu.

Đặc biệt, trong thời gian tới, Sunshine sẽ đẩy mạnh triển khai các tổ hợp trung tâm nghiên cứu R&D, các trường đại học công nghệ, nhằm chuẩn bị nền tảng vững chắc cho chiến lược phát triển dài hạn. Mặc dù trong 5 năm vừa qua, do ảnh hưởng của dịch bệnh và khó khăn chung của thị trường bất động sản, việc triển khai có chậm hơn kỳ vọng, tuy nhiên là bước chuẩn bị để Sunshine sẵn sàng bứt phá khi thời cơ đến. Tầm nhìn này đã được xác định từ 5 - 7 năm trước và hiện nay vẫn hoàn toàn phù hợp với xu thế phát triển.

Sunshine định hướng sẽ tập trung nghiên cứu những công nghệ cốt lõi, đảm bảo nguồn nhân lực chất lượng cao, nhằm tạo ra các ứng dụng thực tiễn trong lĩnh vực công nghệ và AI. Đây là xu hướng không thể đảo ngược nếu chúng ta muốn phát triển bền vững và bắt kịp tốc độ của thế giới.

Thứ ba: Công nghệ tài chính: Thời gian qua, Sunshine Group đã hợp tác với nhiều tổ chức trong và ngoài nước để nghiên cứu, xây dựng các mô hình trung tâm tài chính. Cách đây 4 - 5 năm, Sunshine đã chủ động định hướng xây dựng những trung tâm tài chính quy mô lớn, hội tụ đủ yếu tố công nghệ và nhân lực, và đã xin thí điểm với dự án tổ hợp Sunshine Empire – nơi chúng tôi đang tập trung dồn lực triển khai.

Song song đó, các công ty công nghệ của Sunshine cũng đã cho ra mắt một số sản phẩm trên thị trường như hệ thống máy STM và các sản phẩm công nghệ tài chính khác.

Đối với lĩnh vực công nghệ tài chính, Sunshine sẽ tiếp tục nghiên cứu và chủ động chờ đợi những chính sách mới của Nhà nước, đặc biệt trong các lĩnh vực như sàn giao dịch tiền số, hoặc mô hình kết

hợp tiền số với bất động sản. Đây là xu hướng đang rất thịnh hành tại các quốc gia phát triển, và chắc chắn sẽ trở thành một phần trong kế hoạch phát triển dài hạn của Tập đoàn.

Kế hoạch xuyên suốt trong chiến lược phát triển của Sunshine Group là kiên định với ba lĩnh vực cốt lõi này. Và như tôi đã chia sẻ với các anh chị, ông cha ta thường nói: "Một nghề cho chín còn hơn chín nghề" Chúng ta không chạy theo phong trào, không lan man, mà sẽ tập trung xây dựng thật vững chắc các lĩnh vực cốt lõi mà chúng ta đã lựa chọn.

Xin trân trọng cảm ơn Quý cổ đông!

<u>Câu hỏi số 2:</u> Dựa vào cơ sở nào mà Công ty đặt kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm nay gấp gần 20 lần năm trước?

<u>Trả lời:</u> Xin cảm ơn quý cổ đông!

Thay mặt Đoàn chủ toạn tôi xin trả lời câu hỏi. Sunshine Group trước đây đưa ra những mô hình phân tán bao gồm: Sunshine Homes, Sunshine Group và các công ty chủ đầu tư. Tuy nhiên, với mô hình phân tán như vậy khi tiến hành triển khai các mô hình lớn hơn có thể thấy rất nhiều sự bất cập về sự chồng chéo, không đồng nhất thương hiệu và lãng phí nguồn nhân lực. Vì thế khi tập kết lại thì các dự án sẽ thống nhất về một thương hiệu duy nhất là Sunshine. Điều này dẫn tới việc tăng lợi nhuận, doanh thu trong năm tới là điều hiển nhiên vì hiện tại những dự án mang thương hiệu phát triển Sunshine đang triển khai với số lượng, quy mô rất lớn. Đặt biệt, chúng ta đã kiên định vượt qua những giai đoạn khó khăn của thị trường bất động sản cũng như dịch bệnh Covid những năm qua để tạo ra những giá trị bất động sản và sang năm là thời điểm hái quả. Những dự án hợp nhất của Sunshine trong giai đoạn 2025 - 2026 dự kiến bàn giao cho khách hàng có giá trị lên đến gần 200 ngàn tỷ đồng. Chưa kể đến những dự án được Sunshine tiếp tục phát triển và những dự án được nhà nước tháo gỡ để đưa vào trong năm tới. Trong giai đoạn 2024 - 2025, chúng ta bàn giao gần 1/3 sản phẩm cho khách hàng, cho nên tôi tin chắc rằng kế hoạch này nằm trong tầm tay của Ban điều hành có thể thực hiện được, và nếu thị trường tốt con số này có thể còn tăng đột biến.

Xin cảm ơn quý cổ đông!

<u>Câu hỏi số 3:</u> Thưa đoàn chủ tọa! Việc Sunshine Group thực hiện thâu tóm và nắm quyền chi phối Tập đoàn Xây dựng SCG mang lại những lợi ích cụ thể gì cho Tập đoàn trong chiến lược phát triển dài hạn? Xin chủ tọa cho biết?

<u>Trả lời:</u> Cảm ơn câu hỏi của Quý cổ đông, thay mặt đoàn chủ tọa tôi xin trả lời câu hỏi của Quý cổ đông như sau:

Như Quý cổ đông đã biết, SCG là đơn vị thi công chuyên nghiệp có năng lực triển khai các công trình lớn trên toàn quốc. Khi SCG về Sunshine Group, Sunshine sẽ có lợi thế vô cùng lớn, đóng góp vào hệ sinh thái Bất động sản của Sunshine Group đi theo chiến lược mô hình phát triển "tự chủ từ quy hoạch – xây dựng – đến kinh doanh và hoàn thiện" và mang lại 4 lợi ích nổi bật tiêu biểu như:

- Thứ nhất: Làm chủ năng lực thi công – rút ngắn tiến độ xây dựn dự án
- Thứ hai: Tối ưu chi phí xây dựng – gia tăng biên lợi nhuận
- Thứ ba: Đảm bảo tính đồng bộ giữa thiết kế – thi công – công nghệ
- Thứ tư: Tăng cường năng lực cạnh tranh và củng cố vị thế trên thị trường

Trân trọng cảm ơn sự quan tâm của Quý cổ đông!

Câu hỏi số 4: Thị trường vẫn biết đến các sản phẩm của Sunshine Group là các sản phẩm cao cấp. Là cổ đông của SSG nhưng thu nhập ở mức trung bình, tôi muốn hỏi SSG có kế hoạch

phát triển các sản phẩm nhà ở phù hợp với những người như tôi không?

Trả lời: Xin cảm ơn Quý cổ đông, thay mặt đoàn chủ tịch tôi xin trả lời câu hỏi.

Chúng ta đều biết rằng giai đoạn vừa rồi chúng ta tập trung những dự án bất động sản cho những khách hàng đổi nhà. Đặc biệt, chúng ta chú trọng đến những sản phẩm bán cho nước ngoài, vì giai đoạn vừa qua, những dự án của Sunshine đều nằm ở những vị trí đắc địa. Vì vậy, với trách nhiệm phát triển không chỉ có một loại bất động sản mà chúng ta ra mắt những sản phẩm mang tính chất biểu tượng, cũng như góp phần xây dựng đô thị. Cho nên, ở những giai đoạn trước chúng ta đã tạo những ra sản phẩm tối ưu lợi thế đó là những vị trí đắc địa tạo ra những giá trị tốt nhất cho khách hàng.

Tuy nhiên, cùng với chủ trương của Nhà nước, chúng tôi muốn tạo ra những sản phẩm nhà dành cho người trẻ với thu nhập trung bình khá cũng có thể sở hữu được. Những mong chờ nhất của những sản phẩm của Sunshine mà đa số được khách hàng chào đón đều liên quan đến có hai yếu tố. Tôi nghĩ rằng khách hàng luôn luôn mong chờ khi mua nhà của Sunshine đó là khách hàng không phải lựa chọn nhiều, điều đó được thể hiện trong thiết kế và chất lượng xây dựng, giá thành mà khách hàng tiếp cận được. Những nhu cầu này không chạy theo phong trào mà thể hiện sự trách nhiệm, đường hướng của Đảng và Nhà nước. Trong thời gian tới, có thể trong quý 3, chúng tôi dự kiến ra mắt khu vực phía Đông Hà Nội hơn 10.000 căn hộ thông minh. Đây là căn hộ dành cho lớp trẻ, là những sản phẩm thông minh. Thông minh cả về thiết kế, hiệu suất công năng lẫn nội thất và các thiết bị. Tôi nghĩ rằng đây là một trong những sản phẩm rất là ưu thế của Sunshine với kiến tạo ra những sản phẩm thông minh và cho lớp trẻ. Tôi nghĩ rằng những sản phẩm này đưa ra chắc chắn sẽ được thị trường đón nhận và ở khu vực Đông Nam - Hồ Chí Minh thời gian tới, chúng tôi cũng có khoảng gần 10.000 căn hộ kiểu này. Đây cũng là trách nhiệm của chúng tôi theo định hướng của Đảng và Nhà nước là tạo ra những sản phẩm dành cho những người trẻ nhưng chúng tôi đi theo cách riêng của mình. Tôi tin rằng dòng sản phẩm của chúng tôi không chạy theo trào lưu tạo ra những khu nhà thấp cấp mà sau khi ở đó một thời gian cư dân phải di chuyển đi nơi khác.

Xin cảm ơn Quý cổ đông!

Câu hỏi số 5: Công ty đã có định hướng như thế nào trong việc chuẩn bị và cân đối nguồn vốn để đảm bảo triển khai đúng tiến độ và duy trì tính ổn định tài chính?

Trả lời:

** Ông Hồ Đức Việt – Kế toán trưởng trả lời:*

Kính thưa Quý cổ đông, kính thưa đại hội

Liên quan đến câu hỏi về nguồn vốn phục vụ cho việc triển khai các dự án trong thời gian tới của Tập đoàn, tôi xin được chia sẻ như sau:

Từ năm 2025 trở đi, Sunshine Group dự kiến triển khai khoảng 6 dự án trọng điểm tại các vị trí chiến lược, bao gồm cả phân khúc thấp tầng cũng như là cả cao tầng, với tổng quỹ hàng lên tới khoảng hơn 5.000 sản phẩm. Với lượng quỹ hàng đó, doanh thu kỳ vọng đạt được đến khoảng 200.000 tỷ đồng. Đây đều là các dự án đã hoàn tất thủ tục pháp lý, có tiến độ triển khai nhanh và nhận được phản hồi tích cực của thị trường.

Với quy mô quỹ hàng như vậy thì nguồn vốn thu được từ hoạt động kinh doanh riêng năm 2025, Tập đoàn dự kiến thu về được nguồn tiền từ 60.000 – 80.000 tỷ đồng từ việc bán hàng. Trong khi đó, tổng dư nợ của Tập đoàn đang khoảng 20.000 tỷ đồng.

Bên cạnh sự chủ động nội tại của Tập đoàn thì Sunshine Group cũng luôn có sự hợp tác chặt chẽ với các ngân hàng thương mại hàng đầu trong nước. Khi đáp ứng được nguồn vốn thì các ngân hàng

sẵn sàng tài trợ phần vốn còn lại để đảm bảo dòng vốn luôn thông suốt, toàn diện cho tiến độ triển khai các dự án.

Bên cạnh đó sự đồng hành tin tưởng của các đối tác đã thể hiện sự uy tín cũng như là nguồn lực nội tại vững vàng để Sunshine Group hoàn toàn tự tin để triển khai các dự án trong các năm tiếp theo, chúng tôi tự tin rằng, những thách thức thị trường sẽ là động lực phát triển vững mạnh cho Sunshine Group trong thời gian sắp tới.

** Ông Đỗ Anh Tuấn – Chủ tịch Hội đồng quản trị bổ sung:*

Trải qua những khủng hoảng giai đoạn chung của thị trường bất động sản thì hầu như các doanh nghiệp bất động sản đều gặp khó khăn về dòng tiền ngắn hạn. Tuy nhiên, Sunshine Group đến thời điểm này rất tự tin đã tạo ra số lượng hàng hóa, tài sản gấp trên ba lần số nợ. Có thể nói, trong hệ thống bất động sản chỉ cần bán 30% đã giải quyết được các vấn đề nợ với các đối tác.

Đây là một trong những yếu tố các định chế liên quan đến tài chính trong và ngoài nước ở thời gian vừa qua luôn luôn chủ động tiếp cận với chúng ta, chứ chúng ta cũng không phải tiếp cận đối tác nữa, bởi vì họ đánh giá được những sản phẩm, những chiến lược của Tập đoàn. Đây là một trong những lợi thế và uy tín của Tập đoàn về nguồn vốn trong thời gian tới, tuy nhiên Tập đoàn có chủ trương rất rõ ràng dù thị trường vốn có giảm mà việc vay vốn có thể dễ dàng nhưng Tập đoàn sẽ hạn chế tối đa liên quan đến việc sử dụng nguồn vốn vay mà sẽ đẩy mạnh liên quan đến việc cung cấp bán hàng ra thị trường bất động sản để thu hồi vốn của nhà đầu tư tạo ra sự an toàn, cân bằng khi những biến động của thị trường tài chính thế giới cũng như Việt Nam có thể ảnh hưởng bởi chiến tranh thương mại. Đây là những điều tạo ra sự an toàn về thu hồi dòng vốn từ đó có cơ sở để đầu tư tiếp tục các dự án khác mà liên quan đến sử dụng đòn bẩy tài chính, tránh được sự rủi ro nhất. Đây là một trong những định hướng của lĩnh vực tài chính Tập đoàn.

Xin cảm ơn quý cổ đông!

<u>Câu hỏi số 6:</u> Bên cạnh lĩnh vực Xây dựng và Bất động sản, Sunshine Group còn mở rộng hoạt động sang các lĩnh vực như y tế, giáo dục và công nghệ. Vậy định hướng phát triển của Tập đoàn đối với những ngành này là gì?

<u>Trả lời:</u>

Kính thưa Quý cổ đông,

Đối với lĩnh vực công nghệ: xuất phát điểm của Sunshine là một doanh nghiệp công nghệ, và chúng tôi cũng vươn lên bằng trụ cột của công nghệ, do vậy Sunshine Group luôn xem công nghệ là nền tảng cốt lõi trong chiến lược phát triển của mình. Trong thời gian qua, chúng tôi đã tập trung mạnh mẽ vào việc nghiên cứu phát triển và làm chủ công nghệ lõi phù hợp với định hướng của Đảng và Nhà nước trong kỷ nguyên mới.

Hiện nay, Sunshine Group đã triển khai dự án Sunshine Empire là tổ hợp tầm cỡ tỷ USD, trong đó điểm nhấn chính là trung tâm nghiên cứu và phát triển công nghệ cao. Trọng điểm tập trung về AI và công nghệ bán dẫn.

Đối với lĩnh vực Giáo dục: Giáo dục luôn là lĩnh vực được Sunshine ưu tiên đầu tư, xuất phát từ nền tảng học vấn cao của những người đã được đào tạo và sáng lập ra Tập đoàn. Với tầm nhìn dài hạn, hướng tới mục tiêu đào tạo thế hệ công dân toàn cầu, đặc biệt trong các lĩnh vực tài chính và trí tuệ nhân tạo. Trong năm 2025, Tập đoàn đặt mục tiêu phát triển chuỗi giáo dục liên cấp Maple Bear theo mô hình hội nhập quốc tế, định hướng nghiên cứu đào tạo theo chuyên ngành công nghệ và mở rộng sang hướng đại học với từng bước hình thành một hệ sinh thái giáo dục toàn diện mang thương

hiệu Sunshine đào nguồn nhân lực chất lượng cao cho giai đoạn mới của Việt Nam. Cơ sở vật chất của chúng tôi là sự đồng bộ, theo tiêu chuẩn quốc tế tại khu vực Ciputra với quy mô gần 5ha.

Về lĩnh vực Y tế: Bệnh viện quốc tế Sunshine Hospital là dự án tâm huyết của Tập đoàn trong lĩnh vực y tế chất lượng cao. Dự án đã được khởi công tháng 03/2025 tại khu đô thị Noble Palace Tây Thăng Long.

- Sunshine Hospital có tổng diện tích gần 80.000 m² sàn xây dựng được thiết kế theo mô hình "resort trị liệu 5 sao" – kết hợp giữa điều trị, nghỉ dưỡng và chăm sóc sức khỏe toàn diện, tiên phong ứng dụng công nghệ hiện đại như AI, IoT, robot hỗ trợ phẫu thuật, hệ thống quản lý bệnh án điện tử, và khám chữa bệnh từ xa.
- Đặc biệt, bệnh viện dành riêng 1/3 diện tích để phát triển trung tâm nghiên cứu và điều trị Y học cổ truyền kết hợp với Tây y. Định hướng nghiên cứu phát triển và làm chủ công nghệ lõi, hoạt động tạo lợi thế cạnh tranh, đóng góp thiết thực vào sự phát triển chung của Tập đoàn Sunshine.

<u>Câu hỏi số 7:</u> Qua báo chí tôi có nghe thông tin về việc Công ty dự kiến mua lại và phát triển dự án Cẩm Đình – Hiệp Thuận nay có tên gọi mới là Sunshine Heritage Phúc Thọ. Dự án này đã triển khai trước đó từ rất lâu (năm 2007) nhưng đến nay vẫn chưa hoàn thiện hạ tầng, chưa có phân khu nào được đưa vào sử dụng, đất đai bỏ không lâu gây lãng phí nguồn lực. Vậy yếu tố nào Sunshine quyết định đầu tư vào dự án này?

<u>Trả lời:</u> Xin cám ơn quý cổ đông !

Về dự án liên quan đến Cẩm Đình – Hiệp Thuận, hiện nay đã được đổi tên thành Sunshine Heritage Phúc Thọ. Dự án này có quy mô rất lớn, khoảng 250 hecta, và Sunshine Group đã ký kết thỏa thuận nguyên tắc để sở hữu chi phối công ty này. Tuy nhiên, như Quý cổ đông đã biết, các dự án bất động sản gần đây đều gặp phải vấn đề pháp lý, điều này là một trong những rủi ro lớn nhất đối với ngành bất động sản.

Tuy nhiên, với định hướng của Đảng và Nhà nước trong thời gian qua, Sunshine Group đã trình các cơ quan nhà nước để giải quyết những vướng mắc rất nhỏ còn lại. Đầu tháng 4/2025, dưới sự chủ trì của Chủ tịch UBND Thành phố Hà Nội, đã tổ chức cuộc họp nhằm tháo gỡ khó khăn cho dự án này. Sunshine Group sẽ tiếp tục nỗ lực để dự án có thể triển khai trong thời gian sớm nhất, tránh lãng phí nguồn lực đất đai rộng lớn lên đến 250 hecta, vốn đã bỏ phí trong thời gian qua.

Sunshine Group hy vọng khi các cơ quan Nhà nước tháo gỡ xong các vướng mắc dự án này sẽ được triển khai. Đây là một trong những dự án rất quan trọng và tâm huyết của chúng ta trong 5 năm qua, và Sunshine Group sẽ tiếp tục hoàn thiện các thủ tục để cung cấp ra thị trường những sản phẩm thực sự đáng sống từ dự án này.

Xin quý cổ đông tiếp tục theo dõi các thông tin từ Tập đoàn để cập nhật tiến độ triển khai dự án trong thời gian tới.

Xin trân trọng cảm ơn!

<u>Câu hỏi số 8:</u> Tôi được biết hiện nay SSG đang triển khai nhiều dự án quy mô lớn và sẽ tiếp tục phát triển thêm các dự án kế tiếp trong thời gian tới. Xin Đoàn Chủ tọa cho biết, Công ty đã có kế hoạch thu xếp và đảm bảo nguồn vốn như thế nào để triển khai hiệu quả các dự án này?

<u>Trả lời:</u> Kính thưa Quý cổ đông,

Câu hỏi này cũng trùng với ý của câu hỏi trước của Quý cổ đông, Tôi cũng xin trả lời lại quý cổ

đông câu hỏi này. Tập đoàn tập trung đến việc kinh doanh để thu hồi đòng tiền chúng ta đã đầu tư về, từ nay chúng ta sẽ có nguồn lực để tiếp tục triển khai và tham gia đầu tư cho các dự án tiếp theo. Đây là một chiến lược rất rõ ràng và kiên định của tập đoàn. Định hướng mang tính chất tập trung, không lan man quá, thực tế và tập trung vào cốt lõi của Chúng ta. Công ty không chạy theo những thành tích hay phong trào để sở hữu những dự án quy mô lớn hoặc là những sản phẩm mà tại thời điểm này đang thịnh hành nhưng tại thời điểm khác lại không thịnh hành. Từ khi thành lập đến nay, Sunshine Group luôn có những bước đi cẩn trọng chứ không chạy theo phong trào. Chính vì vậy khi thị trường chững lại và không biến động thì chúng ta vẫn tạo ra được những giá trị thực tốt cho xã hội. Đó là những nội dung mà nếu Qúy vị cổ đông nghiên cứu và xem kỹ sẽ thấy các sản phẩm của chúng ta luôn định hướng rất rõ đối tượng và người dùng cuối là ai. Khi giải mã được bài toán này, tôi nghĩ sản phẩm sẽ được thị trường chấp nhận, nguồn vốn sẽ được mang về. Và đó là cơ sở để chúng ta tiếp tục triển khai các dự án tiếp.

Xin cảm ơn!

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 26 tháng 6 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 12/2025/SSG/TTr - HĐQT	*Hà Nội, ngày 23 tháng 09 năm 2025*

TỜ TRÌNH

(V/v: Phương án phát hành cổ phiếu để chào mua công khai toàn bộ cổ phiếu của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes)

***Kính trình*: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine**

- *Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ban hành ngày 17/6/2020 của Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
- *Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ban hành ngày 26/11/2019 của Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
- *Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;*
- *Căn cứ Thông tư 118/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 về việc hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;*
- *Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine ("Công ty/SSG").*

Hội đồng quản trị ("**HĐQT**") kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét thông qua *Phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes theo phương thức chào mua công khai bằng cổ phiếu phát hành* như sau:

I. Thông qua việc phát hành cổ phiếu để hoán đổi với cổ phiếu chào mua công khai của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes

1. Mục đích phát hành cổ phiếu:

Công ty phát hành thêm cổ phiếu để chào mua công khai toàn bộ cổ phiếu phổ thông thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes ("SSH") bằng hình thức hoán đổi cổ phiếu. Theo đó, mục tiêu sau khi hoàn thành đợt phát hành để chào mua công khai nói trên, SSG sẽ trở thành công ty mẹ của SSH và sở hữu tối đa lên tới 100% vốn điều lệ của SSH.

2. Tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine

3. Mã chứng khoán: KSF

4. Loại cổ phiếu phát hành: Cổ phiếu phổ thông.

5. **Mệnh giá:** 10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phiếu.

6. **Vốn điều lệ hiện tại:** 3.000.000.000.000 đồng (Ba nghìn tỷ đồng)

7. **Số lượng cổ phiếu đang lưu hành hiện tại:** 300.000.000 cổ phiếu (Ba trăm triệu cổ phiếu)

8. **Phương thức phát hành:** Công ty đại chúng phát hành thêm cổ phiếu để chào mua công khai.

9. **Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành tối đa:** 600.000.000 (Sáu trăm triệu) cổ phiếu (tương ứng với mục tiêu sở hữu tối đa 100% vốn điều lệ của SSH).

10. **Đối tượng phát hành:** phát hành để chào mua công khai toàn bộ cổ phiếu đang lưu hành của SSH thuộc sở hữu của cổ đông của SSH.

11. **Giá trị giao dịch dự kiến:** ĐHĐCĐ thông qua việc tổng giá trị giao dịch dự kiến thực hiện theo phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi vượt quá 35% tổng giá trị tài sản của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine được ghi trong Báo cáo tài chính gần nhất của Công ty với (các) Bên có liên quan;

12. **Phương pháp xác định và tỷ lệ hoán đổi:**

❖ ***Phương pháp xác định tỷ lệ hoán đổi***

Căn cứ chứng thư thẩm định giá số 076/2025/807 ngày 03 tháng 04 năm 2025 do Công ty TNHH Thẩm định giá VNG Việt Nam thực hiện. Cụ thể như sau:

- Kết quả định giá cổ phiếu SSH tại thời điểm thẩm định giá (ngày 27/03/2025) là **91.214** đồng/Cổ phiếu.
- Kết quả định giá cổ phiếu KSF tại thời điểm thẩm định giá (ngày 27/03/2025) là **61.657** đồng/Cổ phiếu.
- Tỷ lệ giá trị 01 cổ phiếu SSH/01 cổ phiếu KSF là: **1,48 lần.**
- Thời điểm thẩm định giá cổ phiếu KSF và SSH sau đây được gọi là "Ngày Xác Định".

Trên cơ sở thận trọng, HĐQT đã thực hiện tham khảo giá thị trường của cổ phiếu SSG và SSH qua 60 phiên giao dịch liền trước Ngày Xác Định, kết quả như sau:

- Giá giao dịch trung bình của cổ phiếu SSH trong 60 phiên giao dịch gần nhất tính đến Ngày Xác Định (từ ngày 26/12/2024 đến ngày 27/03/2025) là **74.775** đồng/cổ phiếu.
- Giá đóng cửa trung bình của cổ phiếu KSF trong 60 phiên giao dịch gần nhất đến Ngày Xác Định (từ ngày 26/12/2024 đến ngày 27/03/2025) là **46.638** đồng/cổ phiếu.
- Tỷ lệ giá trị 01 cổ phiếu SSH/01 cổ phiếu KSF là: **1,60 lần.**

❖ ***Tỷ lệ hoán đổi:***

Căn cứ cơ sở chứng thư thẩm định giá và kết quả tham khảo giá thị trường trung bình trong 60 phiên gần nhất đến ngày thẩm định giá. HĐQT nhận thấy cần xác định tỷ lệ phù hợp khi chào mua công khai để tăng mức độ thành công của phương án, đạt được mục tiêu đề ra, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua tỷ lệ hoán đổi là: SSH : KSF = **1 : 1,6**. Có nghĩa là 1 cổ phiếu SSH sẽ được hoán đổi thành 1,6 cổ phiếu KSF phát hành thêm.

Nguyên tắc làm tròn và xử lý cổ phiếu lẻ: Cổ phiếu KSF phát hành thêm mà các cổ đông nhận

được khi hoán đổi sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Số cổ phiếu lẻ do làm tròn xuống sẽ bị hủy bỏ.

Ví dụ: Cổ đông Nguyễn Văn A sở hữu 102 cổ phiếu SSH, khi hoán đổi theo tỷ lệ 1:1,6 (1 cổ phiếu SSH sẽ được đổi bằng 1,6 cổ phiếu KSF) cổ đông Nguyễn Văn A sẽ hoán đổi được: 102 x 1,6 = 163,2 cổ phiếu KSF. Như vậy, thực tế cổ đông Nguyễn Văn A sẽ nhận được 163 cổ phiếu KSF, phần cổ phiếu lẻ do làm tròn xuống (0,2 cổ phiếu) sẽ bị hủy bỏ.

13. **Cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết:**

- Cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết bao gồm: (i) số cổ phiếu còn dư do (các) cổ đông SSH không đăng ký hoán đổi một phần hoặc toàn bộ cổ phiếu SSH mà (các) cổ đông này sở hữu trong đợt phát hành, (ii) số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn xuống khi tính toán cổ phiếu được hoán đổi theo tỷ lệ hoán đổi nêu trên.
- Cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết này sẽ được hủy bỏ và HĐQT ra quyết định kết thúc đợt phát hành.

14. **Tỷ lệ tối thiểu số lượng cổ phiếu đăng ký hoán đổi trên số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành:** 51%.

15. **Tỷ lệ cổ phiếu phát hành để hoán đổi trên số lượng cổ phiếu hiện đang lưu hành của SSG tối đa là:** 200%.

16. **Tổng giá trị cổ phiếu dự kiến phát hành theo mệnh giá:** 6.000.000.000.000 (Sáu nghìn tỷ) đồng.

17. **Vốn điều lệ của SSG dự kiến sau khi phát hành cổ phiếu hoán đổi là:** 9.000.000.000.000 (Chín nghìn tỷ) đồng;

18. **Các hạn chế đối với cổ phiếu hoán đổi**

Cổ phiếu KSF phát hành để hoán đổi sẽ được tự do chuyển nhượng.

Các cổ phiếu SSH dùng để hoán đổi phải là cổ phiếu tự do chuyển nhượng tại thời điểm cổ đông đăng ký thực hiện hoán đổi cổ phiếu.

19. **Thời gian thực hiện dự kiến:**

Ủy quyền cho HĐQT SSG quyết định thời gian thực hiện cụ thể, sau khi hoàn tất các thủ tục với cơ quan quản lý Nhà nước, phù hợp với quy định của pháp luật.

20. **Kế hoạch hoạt động kinh doanh sau phát hành và hoán đổi:**

Việc phát hành thêm cổ phiếu để hoán đổi cổ phiếu SSH thuộc sở hữu của các cổ đông hiện hữu SSH, với mục tiêu sở hữu tối đa 100% vốn điều lệ của SSH, sẽ giúp SSG gián tiếp mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh thông qua SSH, nâng cao năng lực tài chính, tận dụng năng lực sẵn có của cả hai doanh nghiệp, nâng cao năng lực trên thị trường, tiết giảm chi phí và nâng cao hiệu quả hoạt động chung cho cả hai doanh nghiệp, nâng cao giá trị, gia tăng lợi ích cho các cổ đông SSG;

Định hướng kế hoạch hoạt động kinh doanh của SSG và SSH sau phát hành hoán đổi: Sau hoán đổi, SSG và SSH vẫn tiếp tục duy trì hoạt động kinh doanh của mình một cách bình thường như trước. Phương án kinh doanh cụ thể sau phát hành và hoán đổi ủy quyền cho Hội đồng

quản trị căn cứ tình hình thực tế và nguồn lực sau khi thực hiện hoán đổi cổ phiếu để xem xét xây dựng và tổ chức thực hiện đảm bảo mang lại hiệu quả cao nhất cho Cổ đông và Công ty;

Sau khi thực hiện phương án phát hành và hoán đổi cổ phiếu nêu trên, SSH mà 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.

21. Tăng vốn điều lệ của Công ty

ĐHĐCĐ phê chuẩn việc tăng vốn điều lệ tương ứng với kết quả thực tế đợt phát hành cổ phiếu để hoán đổi.

22. Rủi ro của việc pha loãng cổ phiếu

- Rủi ro pha loãng giá:

  Cổ phiếu KSF được phát hành để thực hiện hoán đổi cho các đối tượng là cổ đông hiện hữu của SSH nên thị giá của cổ phiếu KSF không bị điều chỉnh kỹ thuật trên sàn giao dịch chứng khoán. Tuy nhiên, sau khi hoàn thành đợt phát hành, số lượng cổ phiếu mới phát hành tăng thêm tối đa lên đến 200% so số lượng cổ phiếu KSF hiện đang lưu hành có thể tạo nên áp lực lên nguồn cung cổ phiếu và qua đó có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu trên thị trường.

- Rủi ro pha loãng thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phiếu (EPS):

  Do sự thay đổi số lượng cổ phiếu KSF đang lưu hành nên chỉ số EPS của cổ phiếu có thể có sự thay đổi nhất định trong ngắn hạn.

- Pha loãng về tỷ lệ biểu quyết của cổ đông hiện hữu:

  Việc phát hành cổ phiếu mà không chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ làm giảm tỷ lệ biểu quyết của các cổ đông hiện hữu. Tỷ lệ biểu quyết của cổ đông hiện hữu sẽ giảm theo công thức: Tỷ lệ biểu quyết sau phát hành = tỷ lệ biểu quyết trước phát hành/(1+số cổ phiếu phát hành thêm/số cổ phiếu đang lưu hành trước phát hành).

23. Sửa đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và Điều lệ Công ty

Ủy quyền cho Hội đồng quản trị SSG tiến hành các thủ tục cần thiết để điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của SSG theo số vốn điều lệ thực tế sau đợt phát hành, đồng thời sửa đổi Điều lệ với mức vốn tăng thêm tương ứng.

24. Thay đổi Đăng ký niêm yết và Điều chỉnh Đăng ký chứng khoán cổ phiếu KSF:

Toàn bộ số lượng cổ phiếu KSF thực tế phát hành sau khi kết thúc đợt phát hành sẽ được thực hiện đăng ký chứng khoán bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) và niêm yết bổ sung trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) và/hoặc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo thẩm quyền phù hợp với quy định pháp luật hiện hành.

Ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện các bước cần thiết để tiến hành đăng ký chứng khoán bổ sung và niêm yết bổ sung cổ phiếu KSF trong thời gian sớm nhất, phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành.

II. Thông qua việc chào mua công khai cổ phiếu của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (SSH) bằng cổ phiếu phát hành để hoán đổi với các nội dung chi tiết như sau:

1. **Giới thiệu về Công ty mục tiêu:**

Tên Công ty	:	**Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes**
Tên viết tắt	:	SSH
Địa chỉ	:	Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội
Điện thoại	:	(024) 7302 5888
Giấy CNĐKKD	:	0106784499 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 09/03/2015 và đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 19/03/2025 cấp bởi Sở Tài chính Thành phố Hà Nội.
Vốn điều lệ	:	3.750.000.000.000 (Ba nghìn bảy trăm năm mươi tỷ) đồng
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	:	375.000.000 cổ phiếu
Mệnh giá cổ phiếu	:	10.000 đồng/ cổ phiếu
Công ty mục tiêu hiện là	:	Công ty đại chúng đã đăng ký giao dịch Upcom
Mã chứng khoán	:	SSH
Loại cổ phiếu đăng ký chào mua	:	Cổ phiếu tự do chuyển nhượng
Đối tượng chào mua	:	Các cổ đông của công ty mục tiêu được tự do chuyển nhượng
Số lượng cổ phiếu nắm giữ hiện tại của SSG	:	0 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu dự kiến chào mua tối đa	:	375.000.000 cổ phiếu
Phương 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 được nêu tại Phần I.

1. **Thời điểm chào mua và thời hạn dự kiến hoàn tất việc chào mua:**

- Thời điểm chào mua công khai: Sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy Chứng nhận đăng ký phát hành cổ phiếu để hoán đổi và theo Bản thông báo chào mua công khai được SSG công bố thông tin theo quy định pháp luật.
- Thời gian thực hiện đợt chào mua công khai tối thiểu là 30 ngày giao dịch và tối đa là 60 ngày giao dịch kể từ ngày bắt đầu nhận đăng ký hoán đổi, thời gian cụ thể được xác định trong Bản thông báo chào mua công khai.

2. **Điều kiện hủy bỏ đợt chào mua:**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine được đề nghị rút lại hoặc điều chỉnh hồ sơ chào mua đã

công bố trong các trường hợp sau đây:

- Số lượng cổ phiếu đăng ký hoán đổi không đạt tỷ lệ tối thiểu đã nêu tại Mục I.14;
- SSH tăng số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết thông qua chuyển đổi cổ phiếu ưu đãi;
- SSH giảm số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết;
- SSH phát hành cổ phiếu, trái phiếu chuyển đổi, trái phiếu kèm chứng quyền, quyền mua để tăng vốn điều lệ;
- SSH bán tài sản của công ty có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản căn cứ trên báo cáo tài chính kỳ gần nhất.

3. Hình thức hoạt động của SSH sau khi thực hiện chào mua công khai :

- Trường hợp sau khi hoán đổi, SSG đạt tỷ lệ sở hữu 100% đối với SSH, SSG và SSH sẽ tiến hành các thủ tục chuyển SSH sang hoạt động dưới hình thức Công ty TNHH Một thành viên.
- Trường hợp (các) cổ đông SSH không đăng ký hoán đổi dẫn đến SSG không đạt tỷ lệ sở hữu 100% SSH, căn cứ cơ cấu cổ đông của SSH sau khi kết thúc đợt chào mua công khai, SSH sẽ tiến hành các thủ tục cần thiết để chuyển đổi loại hình doanh nghiệp (nếu cần thiết).

4. Công ty chứng khoán được chỉ định làm tổ chức tư vấn và đại lý chào mua công khai

Công ty Cổ phần Chứng khoán Nhất Việt - thành lập ngày 13/10/2008 theo Giấy phép thành lập và hoạt động số 100/GP-UBCK của Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước.
Trụ sở chính đặt tại Lầu 1, Số 117 – 119 – 121 Nguyễn Du, Phường Bến Thành, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. Chi nhánh Hà Nội nằm tại địa chỉ Tầng 5, Số 37 Bà triệu, Hàng Bài, Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

III. Giao và ủy quyền cho Hội đồng quản trị:

Ngoài các nội dung ủy quyền đã được nêu trên đây, kính trình Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị các công việc sau:

- Thực hiện các thủ tục cần thiết để xin phép phát hành cổ phiếu để chào mua công khai theo phương án đã được phê duyệt, bao gồm cả việc bổ sung, chỉnh sửa, hoàn chỉnh hồ sơ nhằm đảm bảo cho việc xin phép phát hành cổ phiếu được thực hiện một cách hợp pháp và đúng quy định; đảm bảo mang lại lợi ích tốt nhất cho cổ đông và Công ty;
- Quyết định phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài của Công ty;
- Quyết định việc sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh Phương án phát hành theo thực tế triển khai và theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc/và cho mục đích tuân thủ các quy định Pháp luật có liên quan;
- Trường hợp SSG phải tiếp tục chào mua công khai theo quy định pháp luật (nếu có), Hội đồng quản trị sẽ thực hiện các thủ tục với UBCKNN và chỉ đạo triển khai theo quy định của pháp luật liên quan.

- Lựa chọn thời điểm cụ thể để thực hiện hoán đổi, thông qua hồ sơ phát hành đồng thời là hồ sơ chào mua công khai của SSG;
- Triển khai các công việc cần thiết (bao gồm nhưng không hạn chế các công việc như: lập, chỉnh sửa, giải trình tất cả các hồ sơ báo cáo UBCKNN, SGDCK Hà Nội và/hoặc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam, Sở Tài chính Thành phố Hà Nội... thực hiện các thủ tục chào mua công khai...) để thực hiện phương án phát hành cổ phiếu và hoán đổi này, đảm bảo lợi ích của các cổ đông, Công ty và phù hợp với quy định của pháp luật;
- Thay thế, chỉ định lại tổ chức tư vấn phát hành, tổ chức đại lý chào mua công khai trong trường hợp cần thiết;
- Ngoài những nội dung ủy quyền trên đây, trong quá trình thực hiện phương án phát hành, ĐHĐCD ủy quyền cho HĐQT bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh phương án phát hành theo yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước và/hoặc phù hợp với hoàn cảnh thực tế sao cho việc thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để chào mua công khai hợp pháp, đúng quy định, đảm bảo quyền lợi của Cổ đông và Công ty;
- Tùy từng trường hợp cụ thể, HĐQT được uỷ quyền cho Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc Công ty để thực hiện một hoặc một số các công việc được ủy quyền theo Tờ trình này.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và biểu quyết thông qua ./.

Nơi nhận:
- *Các cổ đông;*
- *HĐQT, BKS, BTGĐ;*
- *Lưu VT.*

T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

ĐỖ ANH TUẤN

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày.....tháng.....năm 20...

CÔNG TY CỔ PHẦN	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
TẬP ĐOÀN SUNSHINE	**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 158/2025/SSG-BC	*Hà Nội, ngày 29 tháng 05 năm 2025*

(V/v: Báo cáo tách phiếu biểu quyết của cổ đông là người có lợi ích liên quan)

TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thị Phương Loan

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (sau đây gọi tắt là "Công ty"/"SSG") xin gửi tới Quý Ủy ban lời cảm ơn và lời chào trân trọng nhất.

Là thành phần của hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu để chào mua công khai, Tờ trình số 12/2025/SSG/TTr-HĐQT ngày 23/04/2025 về phương án phát hành cổ phiếu để chào mua công khai toàn bộ cổ phiếu đang lưu hành của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes đã được Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine thông qua. Công ty xin báo cáo UBCKNN các thông tin về việc biểu quyết, tách phiếu biểu quyết của cổ đông là người có lợi ích liên quan, chi tiết như sau:

1. **Phương thức và hình thức biểu quyết**

Công ty sử dụng hệ thống bỏ phiếu điện tử do Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT (FPTS) cung cấp và tư vấn. Theo đó các cổ đông là người có lợi ích liên quan đối với từng nội dung biểu quyết được rà soát và cung cấp danh sách để FPTS tiến hành việc tách phiếu biểu quyết của các cổ đông này đối với nội dung tương ứng trên hệ thống biểu quyết điện tử của FPTS. Toàn bộ kết quả biểu quyết được ghi nhận và xuất ra từ hệ thống phần mềm của FPTS để đảm bảo tính chính xác, khách quan.

2. **Danh sách các cổ đông có lợi ích liên quan có tham dự và biểu quyết tại Đại hội**

Đối với nội dung số 16 về việc thông qua Tờ trình số 12/2025/SSG/TTr-HĐQT thì tổng số lượng cổ phiếu của cổ đông Công ty có lợi ích liên quan đến nội dung này là **177.218.210** cổ phiếu (trên tổng số **300.000.000** cổ phiếu có quyền biểu quyết của Công ty), tương ứng với **177.218.210** phiếu biểu quyết (được ghi nhận tại nội dung 16, mục VII - biên bản họp ĐHĐCĐ số 01/2025/SSG/BBH-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2025).

Số lượng cổ đông/ủy quyền dự họp là người có lợi ích liên quan đến nội dung này **có tham dự họp** tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 là 07 người, sở hữu **176.338.670 cổ phiếu,** tương ứng **176.338.670 phiếu biểu quyết** (trên tổng số lượng cổ phiếu do cổ đông nắm giữ tham dự họp và có quyền biểu quyết tại đại hội là **275.532.216 cổ phiếu**, tương ứng **275.532.216 phiếu biểu quyết**). Chi tiết cổ đông/người ủy quyền dự họp là người có lợi ích liên quan được trình bày chi tiết theo Phụ lục 01 của Văn Bản này.

3. **Kết quả kiểm phiếu biểu quyết thông qua Tờ trình số 12/2025/SSG/TTr-HĐQT ngày 23/04/2025.**

Tại [mục VII. Biểu quyết] của biên bản họp ĐHĐCĐ số 01/2025/SSG/BBH-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2025 ghi nhận tổng số tờ phiếu phát ra: **73** tờ phiếu, đại diện cho **275.532.216** phiếu biểu quyết, chiếm 100,0000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp. Đây là số lượng tờ phiếu tối đa được phát ra tương ứng với các cổ đông/người được ủy quyền của cổ đông đã tham dự cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025. Đối với các nội dung biểu quyết phải tách phiếu do có lợi ích liên quan của cổ đông, số lượng tờ phiếu biểu quyết phát ra là ít hơn do việc tách phiếu biểu quyết của cổ đông là người có lợi ích liên quan.

- Cổ đông Đỗ Thị Định ủy quyền cho cổ đông Đỗ Anh Tuấn tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 của Công ty, do đó tờ phiếu biểu quyết của cổ đông Đỗ Anh Tuấn tại ĐHĐCĐ trên hệ thống của FPTS bao gồm số lượng phiếu biểu quyết của cổ đông Đỗ Anh Tuấn và số lượng phiếu biểu quyết được ủy quyền từ cổ đông Đỗ Thị Định.
- Từ việc ủy quyền nêu trên, số lượng tờ phiếu biểu quyết bị tách phiếu khi tiến hành biểu quyết đối với nội dung này là 06 tờ phiếu, đại diện cho **176.338.670 phiếu biểu quyết**, tương ứng với tổng số lượng cổ đông là người có lợi ích liên quan **có tham dự họp** ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.
- Như vậy số lượng tờ phiếu phát ra đối với nội dung biểu quyết thông qua tờ trình số 12/2025/SSG/TTr-HĐQT là: **73** (tổng số tờ phiếu) – **06** (số tờ phiếu bị tách) = **67 tờ phiếu** biểu quyết.

Tại thời điểm kiểm phiếu điện tử vào 10giờ 28 phút, kết quả kiểm phiếu như sau:

Tổng số tờ phiếu phát ra: 67 đại diện cho 99.193.546 phiếu biểu quyết, chiếm 100,0000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp và có quyền biểu quyết

Tổng số tờ phiếu thu về: 60 đại diện cho 98.880.448 phiếu biểu quyết, chiếm 99,6844% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp và có quyền biểu quyết.

Tổng số tờ phiếu không thu về: 7 đại diện cho 313.098 phiếu biểu quyết, chiếm 0,3156% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp và có quyền biểu quyết.

Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 60, đại diện cho: 98.880.448 phiếu biểu quyết, chiếm: 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0, đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Tổng số tờ phiếu tán thành: 60, đại diện cho: 98.880.448 phiếu biểu quyết, chiếm: 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Tổng số tờ phiếu không tán thành: 0, đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 0, đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy, tỷ lệ biểu quyết thông qua Tờ trình số 12/2025/SSG/TTr-HĐQT về phương án phát hành cổ phiếu để chào mua công khai toàn bộ cổ phiếu đang lưu hành của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes của Công ty đảm bảo tỷ lệ biểu quyết thông qua theo quy định.

Trên đây là công văn về tách phiếu biểu quyết của người có lợi liên quan trong hồ sơ chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine. Kính mong Quý Ủy ban xem xét.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:
- *UBCK NN*
- *Lưu VT;*

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

M.S.D.N: 0105771556 - C.T.C.P * CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE * THÀNH PHỐ HÀ NỘI

ĐỖ ANH TUẤN

PHỤ LỤC 01: DANH SÁCH CÁC CỔ ĐÔNG CÓ LỢI ÍCH LIÊN QUAN THAM DỰ ĐẠI HỘI

STT	TÊN CỔ ĐÔNG	SLCP SỞ HỮU	CHỨC VỤ TẠI SSG	MỐI QUAN HỆ VỚI SSH
1	ĐỖ ANH TUẤN	162.721.860	Chủ tịch Hội đồng quản trị/ Người đại diện theo pháp luật/Cổ đông lớn	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị/cổ đông lớn của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes ("SSH")
2	ĐỖ VĂN TRƯỜNG	221.860	Thành viên Hội đồng quản trị	Cổ đông lớn của SSH/ Người có liên quan của ông Đỗ Anh Tuấn
3	NGUYỄN THỊ HỒNG HẠNH	229.360	không	Phó Tổng giám đốc của SSH
4	LÊ THỊ TUYẾT	221.860	không	Người có liên quan của ông Đỗ Anh Tuấn và ông Đỗ Văn Trường
5	TRỊNH THỊ NGÀ	221.860	không	Người có liên quan của ông Phan Ích Long
6	ĐỖ THỊ ĐỊNH	12.721.860	Thành viên Hội đồng quản trị	Tách phiếu do ủy quyền biểu quyết tại ĐHĐCĐ cho ông Đỗ Anh Tuấn là người có lợi ích liên quan
7	NGUYỄN HÀ ANH	10	không	Kế toán trưởng/ Người được ủy quyền công bố thông tin của SSH
Tổng cộng		**176.338.670**		

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 26 tháng 6 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN SUNSHINE

Số: 19../2025/SSG/NQ-HĐQT

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 26 tháng 04 năm 2025

NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
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 Tập đoàn Sunshine;*
- *Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/SSG/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2025;*
- *Căn cứ Biên bản Hội đồng quản trị số 19 /2025/SSG/BBH-HĐQT ngày 26../.04/2025.*

QUYẾT NGHỊ:

<u>Điều 1.</u> Thông qua việc triển khai Phương án phát hành cổ phiếu để chào mua công khai cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes ("SSH"), như sau:

- Thông qua triển khai Phương án phát hành cổ phiếu để chào mua công khai cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes ("SSH") đã được thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 số 01/2025/SSG/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2025 và Tờ trình số 12/2025/SSG/TTr - HĐQT ngày 23/04/2025.
- Thông qua thời gian thực hiện phát hành cổ phiếu: Trong năm 2025, sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy Chứng nhận đăng ký phát hành cổ phiếu để hoán đổi.

<u>Điều 2.</u> Thông qua các cam kết đảm bảo đáp ứng các điều kiện phát hành cổ phiếu để chào mua công khai của Công ty, cụ thể như sau:

- HĐQT Công ty cam kết thực hiện các công việc cần thiết để 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 toàn bộ số cổ phiếu phát hành thêm sau khi kết thúc đợt phát hành theo đúng các quy định của pháp luật.
- 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.

<u>Điều 3.</u> Thông qua phương án đảm bảo đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài khi phát hành để chào mua công khai, như sau:

3.1. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại SSG

- Căn cứ Văn bản số 3706/UBCK-PTTT ngày 15/06/2023 của UBCKNN, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty là 50%.
- Điều lệ Công ty không quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa.
- Theo thông tin về số liệu sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài (NĐTNN) do VSDC công bố vào ngày 25/04/2025, ngày hiệu lực là ngày 28/04/2025 thì số lượng cổ phiếu NĐTNN đang nắm giữ là 3.200 cổ phiếu KSF tương ứng với tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại SSG là: 0,0011%.

3.2. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại SSH

- Căn cứ Văn bản số 4676/UBCK-PTTT ngày 22/07/2022 của UBCKNN, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty là 50%.
- Điều lệ Công ty không quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa.
- Theo thông tin về số liệu sở hữu của NĐTNN do VSDC công bố vào ngày 25/04/2025, ngày hiệu lực là ngày 28/04/2025, số lượng cổ phiếu NĐTNN đang nắm giữ là 3.500 cổ phiếu tương ứng với tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại SSH là: 0,0009%.
- SSH hiện đang duy trì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty theo quy định của Điều lệ và theo Văn bản số 4676/UBCK-PTTT ngày 22/07/2022 của UBCKNN, tối đa là 50%, tương ứng với 187.500.000 cổ phiếu đang lưu hành.

3.3. Biện pháp đảm bảo đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

Công ty cam kết thực hiện việc phát hành cổ phiếu để chào mua công khai đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài theo quy định pháp luật. Việc thực hiện chào mua công khai cổ phiếu SSH bằng hoán đổi cổ phiếu được thực hiện qua Đại lý chào mua công khai, các thành viên lưu ký và Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC). Trường hợp nhà đầu tư nước ngoài đăng ký hoán đổi dẫn đến tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty dự kiến đạt tỷ lệ 50%, Đại lý chào mua công khai sẽ thông báo với VSDC để dừng nhận đăng ký hoán đổi đối với nhà đầu tư nước ngoài.

<u>Điều 4.</u> Thông qua hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu để chào mua công khai

Theo Phụ lục đính kèm Nghị quyết này.

<u>Điều 5.</u> Giao và ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc Công ty triển khai các công việc, ký kết các tài liệu pháp lý có liên quan, thực hiện các thủ tục để hoàn thành đợt phát hành cổ phiếu để chào mua công khai đảm bảo tuân thủ Nghị quyết này và các quy định pháp luật hiện hành.

Điều 6. **Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Trưởng các phòng ban và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành nghị quyết này.**

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Nơi nhận:
- *Như Điều 6;*
- *Lưu VP.*

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

ĐỖ ANH TUẤN

PHỤ LỤC HỒ SƠ ĐĂNG KÝ PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU ĐỂ CHÀO MUA CÔNG KHAI

(Đính kèm Nghị quyết HĐQT số 19../2025/SSG/NQ-HĐQT ngày 26../04../2025)

1. Giấy đăng ký phát hành cổ phiếu để chào mua công khai;
2. Bản cáo bạch phát hành cổ phiếu để chào mua công khai;
3. 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, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 26/03/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine;
4. Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 số 01/2025/SSG/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2025, Biên bản ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 số 01/2025/SSG/BBH-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2025; Tờ trình số 12/2025/SSG/TTr - HĐQT ngày 23/04/2025;
5. Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine ngày 07/05/2024;
6. Báo cáo tài chính hợp nhất, Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán năm 2023, năm 2024 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine;
7. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106784499 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/03/2015, cấp thay đổi lần thứ 16 ngày 19/03/2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes;
8. Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes ngày 13/04/2024 và Phụ lục 01 sửa đổi điều lệ Công ty ngày 22/04/2025;
9. Báo cáo tài chính hợp nhất, Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán năm 2024 của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes;
10. 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;
11. Văn bản số 129/2025/VBCK-SSG ngày 26/04/2025 của Hội đồng quản trị về cam kết triển khai niêm yết cổ phiếu trên Sở giao dịch chứng khoán;
12. Văn bản số 130/2025/CKK-SSG ngày 26/04/2025 của Công ty về việc cam kết đáp ứng các điều kiện về phát hành cổ phiếu để chào mua công khai;
13. Văn bản số 131/2025/SSG-BC ngày 26/04/2025 của Công ty về việc tách phiếu biểu quyết của người có liên quan;
14. Văn bản số 3706/UBCK-PTTT ngày 15/06/2023 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về hồ sơ thông báo thay đổi tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech (Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech là tên gọi cũ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine);
15. Văn bản số 4676/UBCK-PTTT ngày 22/07/2022 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về hồ sơ thông báo thay đổi tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes;
16. Các tài liệu khác liên quan đến đợt phát hành cổ phiếu để chào mua công khai.

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày ... tháng ... năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 22/2025/SSG/NQ-HĐQT	*Hà Nội, ngày 29 tháng 05 năm 2025*

NGHỊ QUYẾT 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 Tập đoàn Sunshine;*
- *Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/SSG/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2025;*
- *Căn cứ Biên bản Hội đồng quản trị số 22 /2025/SSG/BBH-HĐQT ngày 29/05/2025.*

Điều 1. Thông qua phương án đảm bảo đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài khi phát hành để chào mua công khai, như sau:

1.1. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại SSG

- Căn cứ Văn bản số 3706/UBCK-PTTT ngày 15/06/2023 của UBCKNN, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty là 50%.
- Điều lệ Công ty không quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa.
- Theo thông tin về số liệu sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài (NĐTNN) do VSDC công bố vào ngày 28/05/2025, ngày hiệu lực là ngày 29/05/2025 thì số lượng cổ phiếu NĐTNN đang nắm giữ là 4.900 cổ phiếu KSF tương ứng với tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại SSG là: 0,0016%.

1.2. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại SSH

- Căn cứ Văn bản số 4676/UBCK-PTTT ngày 22/07/2022 của UBCKNN, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty là 50%.
- Điều lệ Công ty không quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa.
- Theo thông tin về số liệu sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài (NĐTNN) do VSDC công bố vào ngày 28/05/2025, ngày hiệu lực là ngày 29/05/2025 thì số lượng cổ phiếu NĐTNN đang nắm giữ là 4.700 cổ phiếu SSH tương ứng với tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại SSH là: 0,0013%.

1.3. Biện pháp đảm bảo đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

Sau khi UBCKNN cấp Giấy chứng nhận đăng ký phát hành cổ phiếu để chào mua công khai và cho phép Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine tạm khóa tỷ lệ sở hữu NĐTNN, Công ty sẽ thực hiện tạm khóa tỷ lệ sở hữu NĐTNN tại thời điểm công bố thông tin phát

hành cổ phiếu để hoán đổi (*"tỷ lệ sở hữu NĐTNN tạm khóa tại KSF"*) và chấm dứt tạm khóa (giải tỏa) trở về tỷ lệ sở hữu tối đa của NĐTNN là **50%** sau khi kết thúc đợt phát hành cổ phiếu để chào mua công khai cổ phiếu của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes.

Để đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine không vượt quá 50% sau hoán đổi, tổng số cổ phiếu SSH do NĐTNN nắm giữ được hoán đổi sang cổ phiếu KSF không vượt quá số lượng tối đa được tính bằng công thức sau (*"tổng số cổ phiếu SSH NĐTNN được phép hoán đổi tối đa"*):

$$\textit{tổng số cổ phiếu SSH NĐTNN được phép hoán đổi tối đa} = \textit{tổng số cổ phiếu KSF dự kiến phát hành thêm tối đa} \times \frac{\textit{50\%-tỷ lệ sở hữu NĐTNN tạm khóa tại KSF (\%)}}{1,6}$$

(i) Trường hợp tổng số cổ phiếu NĐT nước ngoài đăng ký bán ít hơn hoặc bằng tổng số cổ phiếu SSH NĐTNN được phép hoán đổi tối đa thì toàn bộ số cổ phần NĐT nước ngoài đăng ký bán được hoán đổi sang cổ phiếu KSF theo tỷ lệ hoán đổi đã được ĐHĐCĐ thông qua.

(ii) Trường hợp tổng số cổ phiếu NĐT nước ngoài đăng ký bán lớn hơn tổng số cổ phiếu SSH NĐTNN được phép hoán đổi tối đa thì số lượng cổ phiếu mỗi NĐT nước ngoài được hoán đổi sẽ tính trên tỷ lệ tương ứng với tổng số cổ phiếu NĐT nước ngoài được phép hoán đổi, số cổ phiếu được hoán đổi sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Số cổ phiếu của mỗi NĐT nước ngoài được hoán đổi sẽ được tính theo công thức sau:

$$\text{Số cổ phiếu mỗi NĐT nước ngoài được bán} = \text{Số cổ phiếu mỗi NĐT nước ngoài đăng ký bán} \times \frac{\text{Tổng số cổ phiếu SSH NĐTNN được phép hoán đổi tối đa}}{\text{Tổng số cổ phiếu NĐT nước ngoài đăng ký bán}}$$

1.4. Công ty cam kết thực hiện đợt phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phần cho cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài theo quy định pháp luật.

Điều 2. Thông qua việc phân phối cổ phiếu của đợt phát hành cổ phiếu để chào mua công khai cổ phiếu của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes, như sau:

- Phương thức phân phối cổ phiếu: Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine thực hiện phân phối trực tiếp cổ phiếu phát hành thêm cho các cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes thông qua Đại lý chào mua công khai.
- Tổ chức phát hành giao Công ty cổ phần chứng khoán Nhất Việt được chỉ định làm Đại lý chào mua công khai. Đại lý chào mua công khai sẽ hướng dẫn cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes thực hiện thủ tục đăng ký bán cổ phiếu.

(i) Đối với cổ đông đã lưu ký: Cổ đông thực hiện thủ tục đăng ký bán tại Công ty cổ phần chứng khoán Nhất Việt và các thành viên lưu ký nơi cổ đông có tài khoản chứng khoán và đang lưu ký cổ phiếu SSH.

(ii) Đối với cổ đông chưa lưu ký: Cổ đông cần thực hiện việc lưu ký chứng khoán tại bất kỳ thành viên lưu ký nào và sau đó đăng ký bán cổ phiếu SSH theo quy định nêu trên.

- Các cổ phiếu SSH dùng để hoán đổi phải là cổ phiếu tự do chuyển nhượng tại thời điểm cổ đông đăng ký thực hiện hoán đổi cổ phiếu.
- Trong thời gian thực hiện chào mua công khai, tất cả các cổ đông của SSH có quyền đăng ký hoán đổi/không thực hiện đăng ký hoán đổi/ hủy đăng ký hoán đổi lấy cổ phiếu KSF. Không một cổ đông nào được quyền yêu cầu Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine hoán đổi một phần hoặc toàn bộ số cổ phiếu SSH của mình để đổi lấy tiền mặt hoặc bất cứ tài sản nào khác mà không phải là cổ phiếu KSF.
- Khi cổ đông SSH đăng ký hoán đổi, số lượng cổ phiếu SSH đăng ký hoán đổi sẽ được phong tỏa theo quy định.
- Tại thời điểm cổ phiếu SSH mà cổ đông SSH đăng ký hoán đổi được hoán đổi thành cổ phiếu KSF, mọi quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến số lượng cổ phiếu SSH mà cổ đông SSH đăng ký hoán đổi sẽ chấm dứt. Cổ phiếu SSH mà cổ đông SSH sở hữu được hoán đổi thành cổ phiếu KSF và cổ đông được hưởng mọi quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến cổ phiếu KSF đã hoán đổi tương ứng.

  Việc phân phối cổ phiếu và chuyển quyền sở hữu cổ phiếu sau hoán đổi được thực hiện theo quy định tại Khoản 2 "Trường hợp chào mua công khai bằng cổ phiếu phát hành để hoán đổi" Điều 43 và tại Điều 22 Quy chế về hoạt động đăng ký và chuyển quyền sở hữu chứng khoán tại VSDC ban hành kèm theo Quyết định số 37/QĐ-HĐTV ngày 29/4/2025 của Hội đồng thành viên VSDC (hoặc các sửa đổi, bổ sung của VSDC, tùy từng thời điểm).

  Đại lý chào mua công khai sẽ phối hợp với các thành viên lưu ký, VSDC để thực hiện phân phối cổ phiếu và chuyển quyền sở hữu chứng khoán theo quy định pháp luật liên quan.

Điều 3. Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều 4 Nghị quyết Hội đồng quản trị số 19/2025/SSG/NQ-HĐQT ngày 26/04/2025 về hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu để chào mua công khai.

Theo Phụ lục đính kèm Nghị quyết này.

Điều 4. Thông qua việc hủy bỏ Điều 3 Nghị quyết Hội đồng quản trị số 19/2025/SSG/NQ-HĐQT ngày 26/04/2025 về phương án đảm bảo đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài khi phát hành để chào mua công khai.

Điều 5. Giao và ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty triển khai các công việc, ký kết các tài liệu pháp lý có liên quan, thực hiện các thủ tục để hoàn thành đợt phát hành cổ phiếu để chào mua công khai đảm bảo tuân thủ Nghị quyết này và các quy định pháp luật hiện hành.

Điều 6. Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Trưởng các phòng ban và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành nghị quyết này.

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các nội dung khác tại Nghị quyết Hội đồng quản trị số 19/2025/SSG/NQ-HĐQT ngày 26/04/2025 vẫn còn giá trị hiệu lực và tiếp tục thi hành./.

Nơi nhận:
- *Như Điều 6;*
- *Lưu VP.*

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



ĐỖ ANH TUẤN

PHỤ LỤC HỒ SƠ ĐĂNG KÝ PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU ĐỂ CHÀO MUA CÔNG KHAI

(Đính kèm Nghị quyết HĐQT số 22/2025/SSG/NQ-HĐQT ngày 29/05/2025)

1. Giấy đăng ký phát hành cổ phiếu để chào mua công khai;
2. Bản cáo bạch phát hành cổ phiếu để chào mua công khai;
3. 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 đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 26/03/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine;
4. Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 số 01/2025/SSG/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2025, Biên bản ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 số 01/2025/SSG/BBH-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2025; Tờ trình số 12/2025/TTr-HĐQT ngày 23/04/2025;
5. Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine ngày 07/05/2024;
6. Báo cáo tài chính hợp nhất, Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán năm 2023, năm 2024 và Báo cáo tài chính hợp nhất, Báo cáo tài chính riêng Quý I/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine;
7. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106784499 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/03/2015, do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 19/03/2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes;
8. Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes ngày 13/04/2024 và Phụ lục 01 sửa đổi điều lệ Công ty ngày 22/04/2025;
9. Báo cáo tài chính hợp nhất, Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán năm 2024 và Báo cáo tài chính hợp nhất, Báo cáo tài chính riêng Quý I/2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes;
10. 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;
11. Nghị quyết HĐQT số 19/2025/SSG/NQ-HĐQT ngày 26/04/2025;
12. Nghị quyết HĐQT số 22/2025/SSG/NQ-HĐQT ngày 29/05/2025 ;
13. Văn bản số 157/2025/VBCK-SSG ngày 29/05/2025 của Hội đồng quản trị về cam kết triển khai niêm yết cổ phiếu trên Sở giao dịch chứng khoán;
14. Văn bản số 130/2025/CCK-SSG ngày 26/04/2025 của Công ty về việc cam kết đáp ứng các điều kiện về phát hành cổ phiếu để chào mua công khai;
15. Văn bản số 158/2025/SSG-BC ngày 29/05/20215 của Công ty về việc tách phiếu biểu quyết của người có liên quan;
16. Văn bản số 3706/UBCK-PTTT ngày 15/06/2023 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về hồ sơ thông báo thay đổi tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech (Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech là tên gọi cũ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine);

17. Văn bản số 4676/UBCK-PTTT ngày 22/07/2022 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về hồ sơ thông báo thay đổi tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes;
18. Thông báo số 389/TB-CT ngày 14/05/2025 của Ủy ban cạnh tranh quốc gia về việc tập trung kinh tế mã hồ sơ TKT25-032.
19. Văn bản số 2804/2025/VFS-CMCK ngày 28/04/2025 của Công ty cổ phần Chứng khoán Nhất Việt xác nhận làm đại lý chào mua công khai cổ phiếu SSH.
20. Các tài liệu khác liên quan đến đợt phát hành cổ phiếu để chào mua công khai.

Deloitte.

MAKING AN IMPACT THAT MATTERS

BẢN SAO

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH
(Trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance)

(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 2023

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày: 13-06-2025
Số chứng thực: 7235 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

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 - 32

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch
Bà Đỗ Thị Định	Thành viên
Ông Phan Ích Long	Thành viên
Ông Trần Đình Phương	Thành viên (bổ nhiệm ngày 27 tháng 5 năm 2023)
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	Thành viên (bổ nhiệm ngày 27 tháng 5 năm 2023)
Ông Cao Trung Kiên	Thành viên (miễn nhiệm ngày 27 tháng 5 năm 2023)
Ông Nguyễn Thanh Hưng	Thành viên (miễn nhiệm ngày 27 tháng 5 năm 2023)

Ban Tổng Giám đốc

Bà Đỗ Thị Định	Tổng Giám đốc
Ông Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc
Bà Đỗ Thu Huyền	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 03 tháng 3 năm 2023)
Bà Nguyễn Thủy Nguyên	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 03 tháng 3 năm 2023)

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 2023, 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: 0106771556 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2024

Deloitte.

MAKING AN IMPACT THAT MATTERS

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: 0651 /VN1A-HN BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 20 tháng 3 năm 2024, từ trang 05 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

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.

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 2023, 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh số 07 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, trong năm, Công ty đã thực hiện gia hạn hợp đồng chuyển nhượng cổ phần và thu lãi đối tác cá nhân do đối tác chưa hoàn thành các thủ tục liên quan.

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

Đỗ Hồng Dương
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 2393-2021-001-1

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 2024
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**477.272.000.933**	**1.511.895.620.412**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**4**	**20.759.040.677**	**49.453.910.440**
1.	Tiền	111		4.259.040.677	11.453.910.440
2.	Các khoản tương đương tiền	112		16.500.000.000	38.000.000.000
II.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**432.258.244.147**	**1.395.111.332.493**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	40.989.163.372	32.072.092.066
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	309.510.577.378	343.796.089.275
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	60.572.000.000	1.020.572.000.000
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	8	30.403.890.215	5.985.078.798
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(9.217.386.818)	(7.313.927.646)
III.	**Hàng tồn kho**	**140**	**10**	**24.204.875.146**	**57.967.443.426**
1.	Hàng tồn kho	141		24.204.875.146	57.967.443.426
IV.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**49.840.963**	**9.362.934.053**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		49.840.963	4.810.982.985
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	4.463.518.433
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	11	-	88.432.635
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**5.221.392.782.884**	**3.300.704.936.611**
I.	**Tài sản cố định**	**220**		**17.000.145.907**	**27.825.329.978**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	12	16.249.278.326	26.721.129.062
	- Nguyên giá	*222*		*21.701.871.154*	*31.165.742.335*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(5.452.592.828)*	*(4.444.613.273)*
2.	Tài sản cố định vô hình	227		750.867.581	1.104.200.916
	- Nguyên giá	*228*		*1.600.000.000*	*1.600.000.000*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(849.132.419)*	*(495.799.084)*
II.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	**13**	**19.743.109.387**	**17.797.521.595**
	- Nguyên giá	*231*		*121.805.348.384*	*141.783.830.960*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*232*		*(102.062.238.997)*	*(123.986.309.365)*
III.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	**14**	**5.183.539.866.382**	**3.254.387.525.063**
1.	Đầu tư vào công ty con	251		4.940.092.450.000	3.010.092.450.000
2.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		255.000.000.000	255.000.000.000
3.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(11.552.583.618)	(10.704.924.937)
IV.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**1.109.661.208**	**694.559.975**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261		1.109.661.208	694.559.975
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**5.698.664.783.817**	**4.812.600.557.023**

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**1.879.364.245.567**	**1.005.806.598.979**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**1.871.769.451.839**	**993.751.450.008**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	82.388.857.610	71.201.679.959
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	258.835.596.567	295.464.591.413
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	11	9.609.736.362	24.026.598.841
4.	Phải trả người lao động	314		3.678.688.014	4.090.974.531
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	87.021.156.600	52.012.266.008
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	18	113.965.813	3.603.543.466
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	19	295.021.450.873	325.351.795.790
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	1.135.100.000.000	218.000.000.000
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**7.594.793.728**	**12.055.148.971**
1.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	18	6.691.294.308	10.996.049.551
2.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	20	903.499.420	1.059.099.420
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**3.819.300.538.250**	**3.806.793.958.044**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**22**	**3.819.300.538.250**	**3.806.793.958.044**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*3.000.000.000.000*	*3.000.000.000.000*
2.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		819.300.538.250	806.793.958.044
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*806.793.958.044*	*724.022.131.369*
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	*421b*		*12.506.580.206*	*82.771.826.675*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**5.698.664.783.817**	**4.812.600.557.023**

Trần Thị Hằng
Người lập biểu/Kế toán trưởng

Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2024

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**24**	**122.623.650.093**	**176.529.574.632**
2.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)**	**10**		**122.623.650.093**	**176.529.574.632**
3.	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	25	79.353.351.314	109.224.624.734
4.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**43.270.298.779**	**67.304.949.898**
5.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	65.227.706.086	128.187.366.876
6.	Chi phí tài chính	22	28	40.906.918.953	26.565.218.576
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*40.059.260.272*	*18.048.151.727*
7.	Chi phí bán hàng	25	29	777.618.833	3.570.138.928
8.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	42.725.437.842	57.236.478.509
9.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))**	**30**		**24.088.029.237**	**108.120.480.761**
10.	Thu nhập khác	31	30	1.099.615.406	2.867.292.284
11.	Chi phí khác	32	30	3.057.164.305	3.887.432.753
12.	**(Lỗ) khác (40=31-32)**	**40**		**(1.957.548.899)**	**(1.020.140.469)**
13.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**22.130.480.338**	**107.100.340.292**
14.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	31	9.623.900.132	24.328.513.617
15.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)**	**60**		**12.506.580.206**	**82.771.826.675**

Trần Thị Hằng
Người lập biểu/Kế toán trưởng

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

Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2024

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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***	***22.130.480.338***	***107.100.340.292***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***			
	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	(18.856.807.231)	4.329.249.043
	Các khoản dự phòng	03	2.595.517.853	12.961.042.971
	Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(64.446.283.557)	(128.187.366.876)
	Chi phí lãi vay	06	40.059.260.272	18.048.151.727
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***(18.517.832.325)***	***14.251.417.157***
	Thay đổi các khoản phải thu	09	5.501.580.242	239.464.707.545
	Thay đổi hàng tồn kho	10	49.376.205.030	16.896.337.379
	Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(64.145.647.766)	(123.146.064.845)
	Thay đổi chi phí trả trước	12	4.346.040.789	(4.064.160.673)
	Tiền lãi vay đã trả	14	-	(135.844.877)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(24.559.420.224)	(116.055.210.486)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***(47.999.074.254)***	***27.211.181.20***
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**			
1.	Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.089.888.819)	(274.910.152)
2.	Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	8.847.809.753	-
3.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(970.000.000.000)	(320.000.000.000)
4.	Tiền thu lãi cho vay	27	64.446.283.557	128.265.383.315
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***(897.795.795.509)***	***(192.009.526.837)***

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
1.	Tiền thu từ đi vay	33	970.000.000.000	180.000.000.000
2.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(52.900.000.000)	(26.625.000.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***917.100.000.000***	***153.375.000.000***
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	**50**	**(28.694.869.763)**	**(11.423.345.637)**
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	49.453.910.440	60.877.256.077
	Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	**70**	**20.759.040.677**	**49.453.910.440**

Trần Thị Hằng
Người lập biểu/Kế toán trưởng

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

Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2024

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

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 09 tháng 02 năm 2015, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 31 tháng 5 năm 2023.

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 80 người (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 100 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

Mua Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa

Theo Hợp đồng đặt cọc số 13/2020/HĐĐC ngày 25 tháng 5 năm 2020 và Phụ lục hợp đồng số 03A ngày 29 tháng 12 năm 2022 giữa Công ty (bên nhận chuyển nhượng) và Công ty TNHH Diamond Westlake (bên chuyển nhượng), các bên chấp thuận Công ty đặt cọc để mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa. Ngày 23 tháng 6 năm 2023, Công ty đã hoàn thành nhận chuyển nhượng 48% cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa với giá nhận chuyển nhượng là 960.000.000.000 VND.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 2306-2/2023/HĐCN ngày 23 tháng 6 năm 2023 giữa Công ty (bên nhận chuyển nhượng) và Công ty TNHH Đầu tư Thiên Long Việt (bên chuyển nhượng), các bên chấp thuận Công ty sẽ mua lại 44% vốn góp tại Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa. Ngày 23 tháng 6 năm 2023, Công ty đã hoàn thành nhận chuyển nhượng 44% cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa với giá nhận chuyển nhượng là 880.000.000.000 VND.

Theo đó, Công ty Cổ phần Cổ phần Sunshine Sky Villa trở thành công ty con trực tiếp của Công ty kể từ ngày 23 tháng 6 năm 2023 với tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết là 92%.

Đầu tư vào Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud

Theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2023/HĐCN ngày 20 tháng 10 năm 2023 giữa Công ty (bên nhận chuyển nhượng) và Công ty TNHH Đầu tư Eco Villas (bên chuyển nhượng), các bên chấp thuận Công ty sẽ mua lại 10% vốn góp tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud. Ngày 23 tháng 10 năm 2023, Công ty đã hoàn thành nhận chuyển nhượng 10% cổ phần tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud với giá nhận chuyển nhượng là 90.000.000.000 VND.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 02/2023/HĐCN ngày 20 tháng 10 năm 2023 giữa Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - công ty con của Công ty (bên nhận chuyển nhượng) và Công ty TNHH Đầu tư Eco Villas (bên chuyển nhượng), các bên chấp thuận Công ty sẽ mua lại 74,44% vốn góp tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud. Ngày 23 tháng 10 năm 2023, Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa đã hoàn thành nhận chuyển nhượng 74,44% cổ phần tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud với giá nhận chuyển nhượng là 669.960.000.000 VND.

Theo đó, Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud trở thành công ty con gián tiếp của Công ty kể từ ngày 23 tháng 10 năm 2023 với tỷ lệ sở hữu là 78,48% và tỷ lệ biểu quyết là 84,44%.

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các công ty con trực tiếp của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
Công ty con				
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Hồ Chí Minh	50,89%	50,89%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind (Trước đây là Công ty Cổ phần Chứng khoán KS)	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
Công ty Cổ phần Phát triển S.I	Bình Thuận	65,00%	65,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Hà Nội	92,00%	92,00%	Kinh doanh bất động sản
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

(*) Tỷ lệ 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 con của Công ty.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud – công ty con của công ty cũng sở hữu các công ty con như sau:

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

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

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 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.

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

Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền 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 (kỳ hạn gốc không quá 03 tháng), có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản 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.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Khoản đầu tư vào công ty con và đầu tư vào công cụ vốn của các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào công ty con và đầu tư vào công cụ vốn của các đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính theo các quy định hiện hành.

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm các thành phẩm bất động sản của dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại tại lô đất CT03A-CT thuộc ô CT03, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội (dự án "Sunshine Riverside") và hàng hóa sử dụng cho mục đích khuyến mại, tặng kèm cho các khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản thuộc dự án Sunshine Riverside.

Hàng tồn kho được kế toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc thành phẩm bất động sản của dự án Sunshine Riverside bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án. Giá gốc hàng hóa bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng hóa. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

Thuê tài sản

Tất cả các khoản thuê tại Công ty được xem là thuê hoạt động.

Công ty là bên cho thuê

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

Công ty là bên đi thuê

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. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

	Số năm
Phương tiện vận tải	10
Thiết bị văn phòng	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.

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

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	35
Máy móc, thiết bị	10

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

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

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

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

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá/giá gốc tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá/giá gốc tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập tính thuế trong năm. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu 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 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 VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	338.413.256	5.863.906.435
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.920.627.421	5.590.004.005
Các khoản tương đương tiền (*)	16.500.000.000	38.000.000.000
	20.759.040.677	**49.453.910.440**

(*) Các khoản tương đương tiền cuối kỳ phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Kiên Long với lãi suất 3,95%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: lãi suất 6%/năm).

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	15.013.422.083	17.941.678.885
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	25.975.741.289	14.130.413.181
	40.989.163.372	**32.072.092.066**
Trong đó:		
Phải thu khách hàng là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	25.846.772.339	439.262.700

6. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (*)	141.391.502.050	175.311.638.644
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc (*)	160.118.610.924	160.118.610.924
Khác	8.000.464.404	8.365.839.707
	309.510.577.378	**343.796.089.275**

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

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake (i)	-	960.000.000.000
Ông Nguyễn Xuân Lượng (ii)	60.572.000.000	60.572.000.000
	60.572.000.000	**1.020.572.000.000**
Trong đó:		
Phải thu về cho vay ngắn hạn là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	-	960.000.000.000

(i) Số dư đầu năm phản ánh khoản đặt cọc mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Skyvilla với lãi suất 12,5%/năm cho tới khi hoàn tất. Như trình bày tại Thuyết minh số 01, trong năm, Công ty đã hoàn thành nhận chuyển nhượng 48% cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa với giá nhận chuyển nhượng là 960.000.000.000 VND.

(ii) Phản ánh khoản phải thu từ cho vay ông Nguyễn Xuân Lượng (Bên nhận đặt cọc) với lãi suất 12,5%/năm cho đến khi Bên nhận đặt cọc hoàn thiện các điều kiện để chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland (chủ đầu tư dự án Sunshine Crystal River) theo Phụ lục hợp đồng số 02B ngày 02 tháng 8 năm 2021. Hợp đồng này được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 theo Phụ lục hợp đồng số 04B ngày 29 tháng 12 năm 2023.

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu các công ty về tiền nhận nợ thay cho các khách hàng mua căn hộ (*)	28.734.877.397	-
Phải thu ngắn hạn khác	1.669.012.818	1.359.939.525
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược	-	4.625.139.273
	30.403.890.215	**5.985.078.798**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	39.283.562	75.076.734

(*) Chủ yếu phản ánh khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance và Công ty Cổ phần KSHome Plus về tiền nhận nợ thay cho các khách hàng mua căn hộ dự án Sunshine Riverside với số tiền lần lượt là 16.071.845.298 VND và 12.663.032.099 VND. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, Công ty đã thu hồi phần lớn các khoản phải thu này.

9. NỢ XẤU

	Số cuối năm			Số đầu năm		
			VND			VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Ông Nguyễn Khắc Trung	3.154.786.165	-	(3.154.786.165)	3.154.786.165	946.435.849	(2.208.350.316)
Bà Đỗ Thị Xoan	1.997.486.142	-	(1.997.486.142)	1.997.486.142	-	(1.997.486.142)
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)	551.333.208	73.920.000	(477.413.208)
	9.217.386.818	**-**	**(9.217.386.818)**	**8.334.283.495**	**1.020.355.849**	**(7.313.927.646)**

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
		VND		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Thành phẩm (*)	23.834.994.378	-	53.287.677.098	-
Hàng hóa	369.880.768	-	567.329.230	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	-	-	4.112.437.098	-
	24.204.875.146	**-**	**57.967.443.426**	**-**

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

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

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/ bù trừ trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	66.316.872	584.455.539	518.138.667	-
Thuế giá trị gia tăng	22.115.763	-	22.115.763	-
	88.432.635	**584.455.539**	**540.254.430**	**-**
b. Các khoản phải trả				
Thuế giá trị gia tăng	-	9.293.183.608	8.755.273.381	537.910.227
Thuế thu nhập doanh nghiệp	23.958.893.668	9.039.444.593	24.041.281.557	8.957.056.704
Thuế thu nhập cá nhân	67.705.173	1.566.737.678	1.519.673.420	114.769.431
Thuế khác	-	114.639.351	114.639.351	-
	24.026.598.841	**20.014.005.230**	**34.430.867.709**	**9.609.736.362**

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

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	844.015.607	30.321.726.728	31.165.742.335
Thanh lý, nhượng bán	-	(10.553.760.000)	(10.553.760.000)
Tăng trong năm	85.436.364	1.004.452.455	1.089.888.819
Số dư cuối năm	**929.451.971**	**20.772.419.183**	**21.701.871.154**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	184.553.917	4.260.059.356	4.444.613.273
Khấu hao trong năm	158.383.667	2.555.546.135	2.713.929.802
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.705.950.247)	(1.705.950.247)
Số dư cuối năm	**342.937.584**	**5.109.655.244**	**5.452.592.828**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	**659.461.690**	**26.061.667.372**	**26.721.129.062**
Tại ngày cuối năm	**586.514.387**	**15.662.763.939**	**16.249.278.326**

13. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	**89.963.740.981**	**51.820.089.979**	**141.783.830.960**
Điều chỉnh khác	(11.189.700.495)	(8.788.782.081)	(19.978.482.576)
Số dư cuối năm	**78.774.040.486**	**43.031.307.898**	**121.805.348.384**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	**74.779.114.520**	**49.207.194.845**	**123.986.309.365**
Khấu hao trong năm	(12.730.481.815)	(9.193.588.553)	(21.924.070.368)
Số dư cuối năm	**62.048.632.705**	**40.013.606.292**	**102.062.238.997**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	**15.184.626.461**	**2.612.895.134**	**17.797.521.595**
Tại ngày cuối năm	**16.725.407.781**	**3.017.701.606**	**19.743.109.387**

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 2023 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 2023 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính riêng. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đã thế chấp 05 lô thương mại của Dự án Sunshine Riverside để đảm bảo cho khoản trái phiếu phát hành của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long.

14. CÁC KHOẢN 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	**4.940.092.450.000**	**(7.868.754.687)**	**3.010.092.450.000**	**(7.746.466.857)**
Công ty TNHH Dynamic Innovation	1.915.000.000.000	-	1.915.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (i)	1.840.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển S.I (ii)	585.000.000.000	(7.868.754.687)	585.000.000.000	(7.746.466.857)
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind (Trước đây là Công ty Cổ phần Chứng khoán KS)	510.092.450.000	-	510.092.450.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud (iii)	90.000.000.000	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	**255.000.000.000**	**(3.683.828.931)**	**255.000.000.000**	**(2.958.458.080)**
Công ty Cổ phần Thiên Hải (iv)	255.000.000.000	(3.683.828.931)	255.000.000.000	(2.958.458.080)
	5.195.092.450.000	**(11.552.583.618)**	**3.265.092.450.000**	**(10.704.924.937)**

(i) Như trình bày tại Thuyết minh số 01, trong năm, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 92% cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 3.500.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển S.I đang được sử dụng làm tài sản để bảo đảm khoản trái phiếu phát hành của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S - Homes.

(iii) Như trình bày tại Thuyết minh số 01, trong năm, Công ty và Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - công ty con của Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 84,44% cổ phần tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud.

(iv) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm giữ 728.573 cổ phần của Công ty Cổ phần Thiên Hải (tương đương 7,29% vốn cổ phần). Hiện tại, Công ty Cổ phần Thiên Hải đang thực hiện đầu tư tại dự án khu biệt thự cao cấp nghỉ dưỡng và du lịch Hòn Rơm trên tổng diện tích đất triển khai là 1.070.000 m2 tại Hòn Rơm, Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

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

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

	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Phát triển S.I	Hoạt động kinh doanh lỗ	Hoạt động kinh doanh lỗ
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Hoạt động kinh doanh có lãi	Chưa là công ty con
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Hoạt động kinh doanh có lãi	Chưa là công ty con

Giao dịch và số dư chủ yếu giữa Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 32.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
		VND		VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	28.855.456.799	28.855.456.799	-	-
Công ty Cổ phần Eurowindow	14.507.451.069	14.507.451.069	14.507.451.069	14.507.451.069
Công ty TNHH Tập đoàn thang máy Thiết bị Thăng Long	12.938.600.000	12.938.600.000	12.938.600.000	12.938.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư B&B	8.348.450.815	8.348.450.815	8.348.450.815	8.348.450.815
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	-	-	11.707.066.839	11.707.066.839
Các đối tượng khác	17.738.898.927	17.738.898.927	23.700.111.236	23.700.111.236
	82.388.857.610	**82.388.857.610**	**71.201.679.959**	**71.201.679.959**
Trong đó:				
Phải trả người bán là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	29.588.584.344	29.588.584.344	17.231.294.086	17.231.294.086

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S - Homes (*)	258.835.596.567	277.082.762.321
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Riverside	-	13.737.109.092
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	-	4.644.720.000
	258.835.596.567	**295.464.591.413**
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	258.835.596.567	281.727.482.321

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

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	27.907.723.887	33.261.050.905
Trích trước chi phí lãi vay	58.322.032.875	18.262.772.603
Trích trước chi phí khác	791.399.838	488.442.500
	87.021.156.600	**52.012.266.008**

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	9.478.545	388.670.686
Doanh thu cho thuê mặt bằng	104.487.268	3.214.872.780
	113.965.813	**3.603.543.466**
b. Dài hạn		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	6.691.294.308	10.996.049.551
	6.691.294.308	**10.996.049.551**

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Ông Dương Văn Phúc (i)	265.000.000.000	265.000.000.000
Kinh phí bảo trì (ii)	22.798.236.303	49.472.496.043
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	5.100.051.194
Các khoản phải trả khác	7.223.214.570	5.779.248.553
	295.021.450.873	**325.351.795.790**

(i) Phản ánh khoản tiền còn phải trả ông Dương Văn Phúc khi nhận chuyển nhượng 65% cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển S.I.

(ii) Phản ánh khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Riverside được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng. Khoản này sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà.

20. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
		VND		VND		VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**218.000.000.000**	**218.000.000.000**	**970.000.000.000**	**52.900.000.000**	**1.135.100.000.000**	**1.135.100.000.000**
Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng Apac (i)	38.000.000.000	38.000.000.000	-	36.800.000.000	1.200.000.000	1.200.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt (ii)	180.000.000.000	180.000.000.000	970.000.000.000	16.100.000.000	1.133.900.000.000	1.133.900.000.000
	218.000.000.000	**218.000.000.000**	**970.000.000.000**	**52.900.000.000**	**1.135.100.000.000**	**1.135.100.000.000**

(i) Phản ánh khoản vay từ Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng Apac theo Hợp đồng vay số 01/2021/HĐV/KSFGR-APAC ngày 20 tháng 11 năm 2021 nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư của Công ty. Khoản vay có kỳ hạn 06 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên, và được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 theo Phụ lục số 03 ngày 27 tháng 12 năm 2023. Trong năm, khoản vay chịu lãi suất 12%/năm và lãi vay được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm.

(ii) Phản ánh các khoản vay từ Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt theo các hợp đồng vay sau:

- Hợp đồng vay số 01/2022/HĐV/KSFGR-DATVIET ngày 13 tháng 01 năm 2022 nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư của Công ty và các mục đích khác không vi phạm quy định của pháp luật. Khoản vay có kỳ hạn 01 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên, và được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 theo Phụ lục số 01 ngày 13 tháng 01 năm 2023. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản vay chịu lãi suất 5%/năm và lãi vay được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư khoản vay trên là 163.900.000.000 VND.
- Hợp đồng vay số 01/2023/HĐV/RTG-DATVIET ngày 22 tháng 6 năm 2023 nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư của Công ty và các mục đích khác không vi phạm quy định của pháp luật. Khoản vay có kỳ hạn 01 năm kể từ ngày 22 tháng 6 năm 2023. Trong năm, khoản vay chịu lãi suất 5%/năm và lãi vay được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư khoản vay trên là 880.000.000.000 VND.
- Hợp đồng vay số 02/2023/HĐV/RTG-DATVIET ngày 20 tháng 10 năm 2023 nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư của Công ty và các mục đích khác không vi phạm quy định của pháp luật. Khoản vay có kỳ hạn 01 năm kể từ ngày 20 tháng 10 năm 2023. Trong năm, khoản vay chịu lãi suất 5%/năm và lãi vay được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư khoản vay trên là 90.000.000.000 VND.

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022			
Số dư đầu năm trước	**3.000.000.000.000**	**724.022.131.369**	**3.724.022.131.369**
Lợi nhuận trong năm	-	82.771.826.675	82.771.826.675
Số dư đầu năm nay	**3.000.000.000.000**	**806.793.958.044**	**3.806.793.958.044**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023			
Số dư đầu năm	**3.000.000.000.000**	**806.793.958.044**	**3.806.793.958.044**
Lợi nhuận trong năm	-	12.506.580.206	12.506.580.206
Số dư cuối năm	**3.000.000.000.000**	**819.300.538.250**	**3.819.300.538.250**

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 10 ngày 31 tháng 5 năm 2023, vốn điều lệ của Công ty là 3.000.000.000.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 3.000.000.000.000 VND). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

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

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

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

23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tài sản thuê ngoài

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn:		
Từ 1 năm trở xuống	720.125.090	720.125.090
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	2.880.500.360	2.880.500.360
Trên 5 năm	26.703.816.694	27.423.941.784
	30.304.442.144	**31.024.567.234**

Các khoản thanh toán thuê hoạt động chủ yếu bao gồm tiền thuê 8.262,2 m^2 tại lô đất CT03A-CT, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, 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 2021 là 720.125.090 VND/năm.

24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	63.165.278.262	21.068.235.571
Doanh thu dịch vụ thầu phụ	50.704.699.756	85.760.230.573
Doanh thu dịch vụ cho thuê mặt bằng	3.288.188.916	18.450.230.842
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	537.301.718	422.016.000
Doanh thu dịch vụ tư vấn	-	33.925.000.000
Doanh thu khác	4.928.181.441	16.903.861.646
	122.623.650.093	**176.529.574.632**
Trong đó		
Doanh thu với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	46.003.286.727	86.191.528.234

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	48.281.539.349	3.130.405.001
Giá vốn dịch vụ thầu phụ	45.548.940.139	68.608.184.459
Giá vốn dịch vụ cho thuê mặt bằng	3.137.030.360	17.718.456.649
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	(21.924.088.822)	(5.135.401.603)
Giá vốn dịch vụ tư vấn	-	9.147.199.433
Giá vốn khác	4.309.930.288	15.755.780.795
	79.353.351.314	**109.224.624.734**

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí phát triển bất động sản	-	(17.883.298.705)
Chi phí khấu hao	(18.856.807.200)	4.329.249.042
Chi phí nhân công	28.554.644.232	47.597.677.968
Chi phí dự phòng	1.903.459.172	4.443.976.122
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác	61.554.461.944	114.642.371.134
	73.155.758.148	**153.129.975.561**

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	65.227.706.086	128.187.366.876
	65.227.706.086	**128.187.366.876**
Trong đó		
Doanh thu hoạt động tài chính với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	-	120.000.000.000

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	40.059.260.272	18.048.151.727
Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	847.658.681	8.517.066.849
	40.906.918.953	**26.565.218.576**

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí nhân viên	28.554.644.232	38.450.478.535
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.067.263.137	3.503.057.935
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.558.561.157	8.921.198.668
- Chi phí khác	641.510.144	1.917.767.249
- Chi phí dự phòng	1.903.459.172	4.443.976.122
	42.725.437.842	**57.236.478.509**
Chi phí bán hàng		
- Chi phí khác	777.618.833	3.570.138.928
	777.618.833	**3.570.138.928**

30. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu nhập khác		
Xử lý tiền đặt cọc cho thuê	474.911.921	-
Thu nhập từ thanh lí tài sản	243.099.337	-
Khác	381.604.148	2.867.292.284
	1.099.615.406	**2.867.292.284**
Chi phí khác		
Các khoản phạt vi phạm hành chính	1.027.775.633	1.400.913.054
Chi phí lãi kinh phí bảo trì	245.415.676	2.717.976.594
Khác	1.783.972.996	(231.456.895)
	3.057.164.305	**3.887.432.753**

31. 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	9.623.900.132	24.037.656.645
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	290.856.972
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**9.623.900.132**	**24.328.513.617**

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận trước thuế	**22.130.480.338**	**107.100.340.292**
Điều chỉnh cho thu nhập tính thuế		
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	*6.977.138.005*	*13.087.942.932*
Cộng: Khoản chi phí lãi vay vượt mức 30% EBITDA	*19.011.882.315*	-
Thu nhập tính thuế năm hiện hành	48.119.500.658	120.188.283.224
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành	**9.623.900.132**	**24.037.656.645**

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S - Homes	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt (Không còn bên liên quan từ ngày 01 tháng 11 năm 2023)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần S-Decoro	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Công ty con của Công ty
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind (Trước đây là Công ty Cổ phần Chứng khoán KS)	Công ty con của Công ty
Công ty Cổ phần Phát triển S.I	Công ty con của Công ty
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Công ty con của Công ty
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Công ty con của Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt (Không còn là bên liên quan kể từ ngày 07 tháng 6 năm 2023)
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt (Bên liên quan kể từ ngày 22 tháng 9 năm 2023)
Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc

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

	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Năm nay	Năm trước
		VND	VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ		**46.003.286.727**	**86.191.528.234**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Doanh thu xây dựng	27.543.845.126	9.281.661
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S - Homes	Doanh thu chi phí xây dựng (dịch vụ thầu phụ)	18.077.282.668	85.760.230.573
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu dịch vụ cho thuê sàn thương mại	382.158.933	422.016.000
Doanh thu hoạt động tài chính		-	**120.000.000.000**
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Lãi tiền cho vay	Không còn là bên liên quan	120.000.000.000
Mua hàng hóa, dịch vụ		**34.646.957.316**	**38.680.316.967**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thi công xây dựng và cho thuê văn phòng	26.296.869.818	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí quản lý và vận hành dự án	5.901.352.064	6.123.396.747
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn và chi phí voucher	811.989.823	1.080.804.066
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí thi công xây dựng	620.262.771	9.293.168.780
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chi phí thi công xây dựng	510.541.931	6.135.263.115
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Chi phí cung cấp thiết bị chi dự án và lắp đặt thiết bị văn phòng	293.213.636	837.400.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	Chi phí dịch vụ theo dõi sức khỏe thương hiệu	212.727.273	1.481.481.481
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Chi phí thi công xây dựng	Không còn là bên liên quan	13.728.802.778
Mua sắm tài sản cố định		-	169.350.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Mua sắm tài sản cố định	-	169.350.000

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

	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền		**19.805.253.408**	**43.141.270.256**
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tiền gửi không kỳ hạn	3.305.253.408	5.141.270.256
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tương đương tiền	16.500.000.000	38.000.000.000
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		**25.846.772.339**	**439.262.700**
Ông Lê Hoàng Nam	Phải thu chuyển nhượng căn hộ	193.262.700	439.262.700
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Doanh thu xây dựng	25.653.509.639	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	**960.000.000.000**
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Phải thu tiền đặt cọc mua cổ phần	Không còn là bên liên quan	960.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác		**39.283.562**	**75.076.734**
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi hợp đồng tiền gửi ngắn hạn	39.283.562	27.616.438
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải thu từ thu hộ	-	47.460.296
Phải trả người bán ngắn hạn		**29.588.584.344**	**17.231.294.086**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả về chi phí thi công	28.855.456.799	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí thi công dự án	553.828.899	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải trả phí dịch vụ vận hành tòa nhà	179.298.646	-
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải trả chi phí thi công cải tạo văn phòng	-	3.924.227.247
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	Phải trả dịch vụ phát triển thương hiệu	-	1.600.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải trả chi phí thi công dự án	Không còn là bên liên quan	11.707.066.839
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		**258.835.596.567**	**281.727.482.321**
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S - Homes	Trả trước hợp đồng xây dựng (dịch vụ thầu phụ)	258.835.596.567	277.082.762.321
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Trả trước hợp đồng cung cấp vật tư	-	4.644.720.000
Chi phí phải trả ngắn hạn		**337.394.000**	**409.242.500**
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Chi phí phải trả dịch vụ thẻ mầm non (Voucher tặng khách hàng)	337.394.000	409.242.500

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

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	**4.557.523.490**	**4.612.143.049**
Bà Đỗ Thị Định	1.683.604.437	1.538.949.488
Bà Đỗ Thu Huyền	1.149.145.651	-
Ông Phan Ích Long	957.046.024	1.062.400.000
Bà Nguyễn Thúy Nguyên	287.727.378	1.260.407.097
Ông Đỗ Anh Tuấn	240.000.000	240.000.000
Ông Cao Trung Kiên	48.387.097	120.000.000
Ông Nguyễn Thanh Hưng	48.387.097	120.000.000
Ông Trần Đình Phương	71.612.903	-
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	71.612.903	-
Ông Nguyễn Anh Tuấn	-	270.386.464
Ban Kiểm soát	**240.000.000**	**240.000.000**
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	120.000.000	120.000.000
Bà Vũ Thị Nga	60.000.000	60.000.000
Bà Đỗ Ngọc Anh	35.806.452	-
Ông Phạm Văn Trọng	24.193.548	60.000.000

33. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác trong năm không bao gồm 960 tỷ VND là khoản tiền được bù trừ với khoản đặt cọc mua cổ phần phát sinh trong năm 2020. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên khoản mục thay đổi các khoản phải thu.

Trần Thị Hằng	Đỗ Thị Định
Người lập biểu/Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
	Ngày 20 tháng 3 năm 2024

Deloitte.

MAKING AN IMPACT THAT MATTERS since 1845

BẢN SAO

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH
(Trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance)

(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 2023

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

B.D.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

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 55

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch
Bà Đỗ Thị Định	Thành viên
Ông Phan Ích Long	Thành viên
Ông Trần Đình Phương	Thành viên (bổ nhiệm ngày 27 tháng 5 năm 2023)
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	Thành viên (bổ nhiệm ngày 27 tháng 5 năm 2023)
Ông Cao Trung Kiên	Thành viên (miễn nhiệm ngày 27 tháng 5 năm 2023)
Ông Nguyễn Thanh Hưng	Thành viên (miễn nhiệm ngày 27 tháng 5 năm 2023)

Ban Tổng Giám đốc

Bà Đỗ Thị Định	Tổng Giám đốc
Ông Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc
Bà Đỗ Thu Huyền	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 03 tháng 3 năm 2023)
Bà Nguyễn Thủy Nguyên	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 03 tháng 3 năm 2023)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

M.S.D.N: 0106771566 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2024

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: 0652/VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech (gọi tắt là "Công ty") và các công ty con, được lập ngày 20 tháng 3 năm 2024, từ trang 05 đến trang 55, bao gồm gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

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

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 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

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

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

M.S.D.N: 0100112880-C.T.T.N.H.H. CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM Q. ĐỐNG ĐA - TP HÀ NỘI

Đỗ Hồng Dương
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 2393-2021-001-1

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 2024
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**13.032.869.122.941**	**9.123.688.835.854**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	5	**171.150.280.676**	**99.542.366.557**
1.	Tiền	111		154.650.280.676	61.542.366.557
2.	Các khoản tương đương tiền	112		16.500.000.000	38.000.000.000
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**1.411.837.286.977**	**974.089.717.000**
1.	Chứng khoán kinh doanh	121	6	1.407.265.320.977	974.089.717.000
2.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	4.571.966.000	-
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**9.217.025.454.422**	**7.629.310.441.609**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	248.931.874.029	820.461.570.563
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	2.666.734.343.763	2.651.388.062.570
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	3.826.494.938.784	3.451.362.251.797
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	10	2.485.642.024.507	713.412.484.325
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	11	(10.777.726.661)	(7.313.927.646)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	12	**1.902.515.329.511**	**264.672.523.370**
1.	Hàng tồn kho	141		1.902.515.329.511	264.672.523.370
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**330.340.771.355**	**156.073.787.318**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	277.832.828.593	141.301.965.772
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		48.424.466.036	9.472.770.497
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	14	4.083.476.726	5.299.051.049
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**5.212.915.900.461**	**3.477.373.794.128**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**1.017.691.279.725**	**1.015.890.243.055**
1.	Phải thu dài hạn khác	216	10	1.017.691.279.725	1.015.890.243.055
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**82.193.433.880**	**67.937.505.089**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	15	68.349.138.287	48.714.107.934
	- Nguyên giá	*222*		*104.361.427.236*	*59.010.494.452*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(36.012.288.949)*	*(10.296.386.518)*
2.	Tài sản cố định vô hình	227	16	13.844.295.593	19.223.397.155
	- Nguyên giá	*228*		*29.928.707.272*	*27.916.507.272*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(16.084.411.679)*	*(8.693.110.117)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	17	**313.427.568.518**	**88.807.587.756**
	- Nguyên giá	*231*		*429.654.232.169*	*216.240.987.696*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*232*		*(116.226.663.651)*	*(127.433.399.940)*
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**2.767.823.125.266**	**2.046.882.649.276**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	18	2.767.823.125.266	2.046.882.649.276
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**		**1.013.880.724.500**	**252.041.541.920**
1.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	19	255.000.000.000	255.000.000.000
2.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	19	(3.683.828.931)	(2.958.458.080)
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	6	762.564.553.431	-
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**17.899.768.572**	**5.814.267.032**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	13	17.899.768.572	5.814.267.032
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**18.245.785.023.402**	**12.601.062.629.982**

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 2023

Đơn vị: VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**10.966.670.158.611**	**5.838.702.315.943**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**7.235.381.175.134**	**3.136.206.065.612**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	266.091.570.593	180.612.685.214
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	2.610.435.664.705	698.193.704.555
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	109.324.483.601	106.714.410.694
4.	Phải trả người lao động	314		16.281.515.935	12.045.637.179
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	597.445.878.304	559.432.734.626
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23	1.786.708.326	211.535.551.534
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	24	1.157.057.790.150	703.729.392.877
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	26	2.472.790.819.072	659.775.204.485
9.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.166.744.448	4.166.744.448
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**3.731.288.983.477**	**2.702.496.250.331**
1.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	23	6.831.163.908	11.671.145.158
2.	Phải trả dài hạn khác	337	24	3.500.150.000.000	2.500.150.000.000
3.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	27	222.645.541.320	188.899.000.004
4.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	25	1.662.278.249	1.776.105.173
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**7.279.114.864.791**	**6.762.360.314.039**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**28**	**7.279.114.864.791**	**6.762.360.314.039**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*3.000.000.000.000*	*3.000.000.000.000*
2.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(291.384.769.686)	(215.519.114.523)
3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.268.136.302.062	1.129.247.836.165
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*1.129.247.836.165*	*762.138.693.198*
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	*421b*		*138.888.465.897*	*367.109.142.967*
4.	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		3.302.363.332.415	2.848.631.592.397
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**18.245.785.023.402**	**12.601.062.629.982**

Trần Thị Hằng
Người lập biểu/Kế toán trưởng

Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2024

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 2023

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**31**	**554.618.871.168**	**1.212.591.655.219**
2.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)**	**10**		**554.618.871.168**	**1.212.591.655.219**
3.	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	11	32	259.859.388.692	453.194.157.353
4.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**294.759.482.476**	**759.397.497.866**
5.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	34	595.485.016.000	541.478.229.661
6.	Chi phí tài chính	22	35	433.665.051.247	272.853.548.857
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*55.330.413.900*	*49.562.641.353*
7.	Phần lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	24		-	(65.532.464)
8.	Chi phí bán hàng	25	36	38.178.573.964	19.852.145.860
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	36	157.526.849.295	220.018.515.627
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))**	**30**		**260.874.023.970**	**788.085.984.719**
11.	Thu nhập khác	31		5.720.389.773	10.673.338.335
12.	Chi phí khác	32		7.433.039.714	18.058.782.924
13.	**(Lỗ) khác (40=31-32)**	**40**		**(1.712.649.941)**	**(7.385.444.589)**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**259.161.374.029**	**780.700.540.130**
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	37	55.004.810.827	160.932.365.654
16.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)**	**60**		**204.156.563.202**	**619.768.174.476**
	Trong đó:				
	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		138.888.465.897	367.109.142.967
	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		65.268.097.305	252.659.031.509
17	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	38	463	1.224

Trần Thị Hằng
Người lập biểu/Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH

Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2024

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 2023

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***	***259.161.374.029***	***780.700.540.130***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***			
	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	576.210.567	15.950.871.434
	Các khoản dự phòng	03	4.075.342.942	5.388.253.277
	Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(479.698.117.644)	(626.110.002.667)
	Chi phí lãi vay	06	55.330.413.900	49.562.641.353
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***(160.554.776.206)***	***225.492.303.527***
	Thay đổi các khoản phải thu	09	599.509.919.017	(136.079.226.039)
	Thay đổi hàng tồn kho	10	118.925.402.624	109.967.495.279
	Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	1.503.246.137.941	2.979.511.689.615
	Thay đổi chi phí trả trước	12	(148.616.364.361)	(25.818.568.367)
	Thay đổi chứng khoán kinh doanh	13	(433.175.603.977)	(32.912.017.000)
	Tiền lãi vay đã trả	14	(59.074.569.715)	(30.140.740.032)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(64.357.573.896)	(250.331.862.784)
	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	170.000.000.000	-
	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(406.500.000.000)	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***1.119.402.571.427***	***2.839.689.074.199***
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	(466.519.978.121)	(388.688.852.400)
2.	Tiền thu thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	10.711.076.503	305.057.543.220
3.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(2.710.506.966.000)	(2.636.099.901.040)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.942.158.656.316	980.572.280.000
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.626.785.842.419)	(319.875.977.858)
6.	Tiền thu lãi cho vay	27	660.560.037.512	155.752.401.949
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***(2.190.383.016.209)***	***(1.903.282.506.129)***

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 2023

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	2.042.249.112.032	1.132.532.160.415
2.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(899.660.753.131)	(2.346.431.711.758)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***1.142.588.358.901***	***(1.213.899.551.343)***
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	**50**	**71.607.914.119**	**(277.492.983.273)**
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**99.542.366.557**	**377.035.349.830**
	Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	**70**	**171.150.280.676**	**99.542.366.557**

Trần Thị Hằng
Người lập biểu/Kế toán trưởng

Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2024

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech (trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance) là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 09 tháng 02 năm 2015, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 31 tháng 5 năm 2023.

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 355 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 300 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

- Đầu tư và xây dựng căn hộ chung cư để bán, kinh doanh bất động sản, quản lý, khai thác các tài sản sau đầu tư.
- Xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng.
- Môi giới chứng khoán, tự doanh chứng khoán, tư vấn đầu tư chứng khoán và bảo lãnh phát hành chứng khoán.
- Dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy tính

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

Mua Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa

Theo Hợp đồng đặt cọc số 13/2020/HĐĐC ngày 25 tháng 5 năm 2020 và phụ lục hợp đồng số 03A ngày 29 tháng 12 năm 2022 giữa Công ty (bên nhận chuyển nhượng) và Công ty TNHH Diamond Westlake (bên chuyển nhượng), các bên chấp thuận Công ty đặt cọc để mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa. Ngày 23 tháng 6 năm 2023, Công ty đã hoàn thành nhận chuyển nhượng 48% cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa với giá nhận chuyển nhượng là 960.000.000.000 VND.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 2306-2/2023/HĐCN ngày 23 tháng 6 năm 2023 giữa Công ty (bên nhận chuyển nhượng) và Công ty TNHH Đầu tư Thiên Long Việt (bên chuyển nhượng), các bên chấp thuận Công ty sẽ mua lại 44% vốn góp tại Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa. Ngày 23 tháng 6 năm 2023, Công ty đã hoàn thành nhận chuyển nhượng 44% cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa với giá nhận chuyển nhượng là 880.000.000.000 VND.

Theo đó, Công ty Cổ phần Cổ phần Sunshine Sky Villa trở thành công ty con trực tiếp của Công ty kể từ ngày 23 tháng 6 năm 2023 với tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết là 92%.

Đầu tư vào Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud

Theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2023/HĐCN ngày 20 tháng 10 năm 2023 giữa Công ty (bên nhận chuyển nhượng) và Công ty TNHH Đầu tư Eco Villas (bên chuyển nhượng), các bên chấp thuận Công ty sẽ mua lại 10% vốn góp tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud. Ngày 23 tháng 10 năm 2023, Công ty Cổ phần đã hoàn thành nhận chuyển nhượng 10% cổ phần tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud với giá nhận chuyển nhượng là 90.000.000.000 VND.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 02/2023/HĐCN ngày 20 tháng 10 năm 2023 giữa Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - công ty con của Công ty (bên nhận chuyển nhượng) và Công ty TNHH Đầu tư Eco Villas (bên chuyển nhượng), các bên chấp thuận Công ty sẽ mua lại 74,44% vốn góp tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud. Ngày 23 tháng 10 năm 2023, Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa đã hoàn thành nhận chuyển nhượng 74,44% cổ phần tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud với giá nhận chuyển nhượng là 669.960.000.000 VND.

Theo đó, Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày 23 tháng 10 năm 2023 với tỷ lệ sở hữu là 78,48% và tỷ lệ biểu quyết là 84,44%.

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về công ty con trực tiếp của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Hồ Chí Minh	50,89%	50,89%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind (Trước đây là Công ty Cổ phần Chứng khoán KS)	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
Công ty Cổ phần Phát triển S.I (i)	Bình Thuận	65,00%	65,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (ii)	Hà Nội	92,00%	92,00%	Kinh doanh bất động sản
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

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 3.500.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển S.I đang được sử dụng làm tài sản để bảo đảm khoản trái phiếu phát hành của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S – Homes.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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.

(iii) Tỷ lệ 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 con của Công ty.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud – công ty con của công ty cũng sở hữu các công ty con như sau:

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

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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 được lập trên cơ sở hợp nhất số liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con của Công ty.

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

Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

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

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh 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 quyền đồng kiểm soát.

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.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn (kỳ hạn gốc không quá 3 tháng), có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản cho vay

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Khoản đầu tư vào công cụ vốn của các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của các đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính theo các quy định hiện hành.

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho chủ yếu bao gồm thành phẩm bất động sản của dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại tại lô đất CT03A-CT thuộc ô CT03, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội (dự án "Sunshine Riverside"); thành phẩm bất động sản của dự án khu nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại tại lô đất B1 và B4, phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh (Tòa tháp S1 thuộc dự án "Sunshine Sky City"); chi phí xây dựng cơ bản dở dang 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 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, 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 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 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 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.

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

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. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

	Số năm
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị văn phòng	05 - 08

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

	Số năm
Chương trình phần mềm	03 - 15

Bất động sản đầu tư và khấu hao

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc và máy móc, thiết bị thuộc dự án Sunshine Riverside và Tòa tháp S1 thuộc dự án Sunshine Sky City do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị đã được quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

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

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

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	35 - 45
Máy móc, thiết bị	10

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc 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. 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 quà tặng, công cụ dụng cụ xuất dùng, 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, chi phí quảng cáo và chi phí quà tặng 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 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.

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 và các công ty con. 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.

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.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu hoạt động chứng khoán

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

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

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

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

Doanh thu khác

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

Doanh thu chưa thực hiện

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

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

Phí dịch vụ quản lý tòa nhà miễn phí cho khách hàng được ghi nhận như một khoản doanh thu chưa thực hiện tại thời điểm bàn giao căn hộ cho khách hàng và định kỳ phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo kỳ hạn áp dụng chính sách miễn phí phí dịch vụ quản lý tòa nhà.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá/giá gốc tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản/giá gốc có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Thuế

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

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

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

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

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

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

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

4. HỢP NHẤT KINH DOANH DƯỚI SỰ KIỂM SOÁT CHUNG

Như trình bày tại Thuyết minh số 01 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, ngày 23 tháng 6 năm 2023, Công ty đã hoàn thành nhận chuyển nhượng 92% cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa và nắm quyền kiểm soát công ty này.

Giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả và tài sản thuần của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa tại ngày mua như sau:

	Giá trị ghi sổ ghi nhận tại ngày mua
	VND
Tài sản	
Tiền	6.490.050.931
Các khoản phải thu ngắn hạn	1.996.244.273.899
Tài sản ngắn hạn khác	37.754.196.642
Tài sản cố định	480.433.166
Tài sản dở dang dài hạn	1.650.533.124.543
Đầu tư tài chính dài hạn	577.998.425.890
Tài sản dài hạn khác	20.712.030.480
	4.290.212.535.551
Nợ phải trả	
Nợ ngắn hạn	1.800.301.196.535
Nợ dài hạn	477.306.558.000
	2.277.607.754.535
Tổng tài sản thuần theo giá trị ghi sổ [a]	**2.012.604.781.016**
Cổ đông không kiểm soát [b]	161.008.382.481
Phần lỗ trong công ty liên kết trước khi nắm quyền kiểm soát [c]	-
Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần [d]	(11.596.398.535)
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán [e] = [a] - [b] + [c] + [d]	**1.840.000.000.000**
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con trong năm	
Tiền thu về từ công ty con	6.490.050.931
Tiền chi để mua công ty con	(880.000.000.000)
Tổng tiền thuần đã chi cho nghiệp vụ mua	**(873.509.949.069)**

Như trình bày tại Thuyết minh số 01 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, ngày 23 tháng 10 năm 2023, Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud trở thành công ty con của Công ty với tỷ lệ sở hữu là 74,48% và tỷ lệ biểu quyết là 84,44%.

Giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả và tài sản thuần của Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud tại ngày mua như sau:

	Giá trị ghi sổ ghi nhận tại ngày mua
	VND
Tài sản	
Tiền	6.684.106.650
Đầu tư tài chính ngắn hạn	100.726.966.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	186.028.840.823
Hàng tồn kho	97.879.075.368
Tài sản ngắn hạn khác	44.644.498.673
Các khoản phải thu dài hạn	1.561.763.000
Tài sản cố định	39.306.266.928
Bất động sản đầu tư	382.411.104.789
Tài sản dở dang dài hạn	-
Đầu tư tài chính dài hạn	278.165.421.566
Tài sản dài hạn khác	5.714.192.629
	1.143.122.236.426
Nợ phải trả	
Nợ ngắn hạn	86.118.989.821
Nợ dài hạn	-
	86.118.989.821
Tổng tài sản thuần theo giá trị ghi sổ [a]	**1.057.003.246.605**
Cổ đông không kiểm soát [b]	227.455.260.233
Phần lỗ trong công ty liên kết trước khi nắm quyền kiểm soát [c]	-
Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần [d]	(69.587.986.372)
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán [e] = [a] - [b] + [c] + [d]	**759.960.000.000**
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con trong năm	
Tiền thu về từ công ty con	6.684.106.650
Tiền chi để mua công ty con	(759.960.000.000)
Tổng tiền thuần đã chi cho nghiệp vụ mua	**(753.275.893.350)**

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	5.039.517.849	5.940.778.416
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	149.610.762.827	55.601.588.141
Các khoản tương đương tiền (*)	16.500.000.000	38.000.000.000
	171.150.280.676	**99.542.366.557**

(*) Các khoản tương đương tiền cuối kỳ phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Kiên Long với lãi suất 3,95%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: lãi suất 6%/năm).

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối năm			Số đầu năm		
			VND			VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a. Chứng khoán kinh doanh	**1.407.265.320.977**	**410.189.164.800**		**974.089.717.000**	**117.956.655.000**	
Cổ phiếu (i)	373.739.240.000	410.189.164.800	-	87.375.300.000	117.956.655.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	*194.635.300.000*	*232.297.400.800*	-	*87.375.300.000*	*117.956.655.000*	-
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	*164.103.940.000*	*161.579.264.000*	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	*15.000.000.000*	*16.312.500.000*	-	-	-	-
Trái phiếu chưa niêm yết (*)	1.033.526.080.977		-	886.714.417.000		-
b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	**767.136.519.431**	**4.571.966.000**	-	-	-	-
b1) Ngắn hạn	**4.571.966.000**	**4.571.966.000**	-	-	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn	4.571.966.000	4.571.966.000	-	-	-	-
b2) Dài hạn	**762.564.553.431**		-	-		-
Trái phiếu (*)	707.335.733.431		-	-		-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (ii)	*378.336.995.349*		-	-		-
Công ty Cổ phần Sunshine AM (iii)	*328.998.738.082*		-	-		-
Cổ phiếu ưu đãi	55.228.820.000		-	-		-
Công ty Cổ phần Kiến trúc Xây dựng Việt Mỹ (iv)	*55.228.820.000*		-	-		-
	2.174.401.840.408		-	**974.089.717.000**		-

(i) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư là cổ phiếu trên sàn chứng khoán HNX được xác định dựa vào giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày 31 tháng 12 năm 2023. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư là cổ phiếu trên sàn chứng khoán UPCoM được xác định dựa vào bình quân gia quyền của các mức giá giao dịch lô chẵn thực hiện theo phương thức khớp lệnh liên tục của ngày giao dịch gần nhất trước đó.

(ii) Phản ánh các khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh do Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud - công ty con của Công ty mua lại từ Công ty Cổ phần KS Group với số tiền là 379.937.274.000 VND. Mệnh giá trái phiếu là 100.000 VND, số lượng trái phiếu Công ty nắm giữ là 3.766.028 trái phiếu. Trong năm, lãi suất của trái phiếu là 11,7%/năm.

(iii) Phản ánh khoản trái phiếu mã SAMCH2125003 của Công ty Cổ phần Sunshine AM do Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - công ty con của Công ty mua lại từ Công ty Cổ phần KS Group với số tiền 349.937.560.000 VND. Trái phiếu có ngày phát hành là ngày 21 tháng 9 năm 2021, ngày đến hạn là ngày 21 tháng 9 năm 2025. Mệnh giá trái phiếu là 100.000 VND, số lượng trái phiếu Công ty nắm giữ là 3.290.000 trái phiếu. Trong năm, lãi suất của trái phiếu là 10,1%/năm.

(iv) Phản ánh khoản cổ phần ưu đãi cổ tức của Công ty Cổ phần Kiến Trúc Xây dựng Việt Mỹ do Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa – công ty con của Công ty nắm giữ với số lượng là 5.552.882 cổ phần (tương đương 2,401% vốn cổ phần).

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	124.994.707.707	116.831.298.282
Phải thu từ hoạt động cung cấp dịch vụ phần mềm và bán hàng thiết bị	96.833.596.333	-
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	27.086.141.289	14.158.413.181
Phải thu từ hoạt động kinh doanh chứng khoán	17.428.700	689.471.859.100
	248.931.874.029	**820.461.570.563**
Trong đó:		
Phải thu khách hàng là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	108.615.481.551	705.756.894.581

8. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn (i)	1.929.345.515.453	2.303.744.043.914
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C (ii)	416.762.290.054	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (iii)	141.391.502.050	175.311.638.644
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc (iii)	160.118.610.924	160.118.610.924
Khác	19.116.425.282	12.213.769.088
	2.666.734.343.763	**2.651.388.062.570**
Trong đó:		
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	1.929.345.515.453	2.303.744.043.914

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

(ii) Phản ánh số tiền trả trước cho Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C để thực hiện dự án Sunshine Golden River tại khu Đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội.

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

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Golden Great (i)	773.200.000.000	780.000.000.000
Công ty Cổ phần River Wind (ii)	512.989.616.438	682.000.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Marina (iii)	493.784.589.041	-
Công ty Cổ phần Yamato E&C (iii)	434.890.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain (iii)	420.670.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland (iv)	357.970.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư FSI Financial (iii)	325.305.000.000	-
Công ty TNHH Ngôi nhà Việt Viethomes (v)	154.500.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Châu Á (v)	109.150.000.000	-
Cho các nhà đầu tư vay mua chứng khoán	94.998.733.305	542.531.797
Công ty TNHH Kinh doanh và Đầu tư S-land (v)	77.150.000.000	-
Ông Nguyễn Xuân Lượng (vi)	60.572.000.000	60.572.000.000
Công ty Cổ phần KSHomes Premier	9.500.000.000	-
Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Tân Trường Giang	1.815.000.000	-
Công ty Cổ phần Great Point	-	906.820.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake (vii)	-	960.000.000.000
Ông Nguyễn Trí Quân	-	61.427.720.000
	3.826.494.938.784	**3.451.362.251.797**
Trong đó:		
Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	-	960.000.000.000

(i) Phản ánh các khoản Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) cho Công ty Cổ phần Golden Great vay theo Hợp đồng số 01/2022/HDCV/DIC-GGT ngày 29 tháng 3 năm 2022 với thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân và được gia hạn đến ngày 29 tháng 3 năm 2024 theo phụ lục hợp đồng ký ngày 29 tháng 3 năm 2023. Lãi suất cho vay trong năm dao động từ 12,5%/năm đến 14%/năm. Bên vay được tự do sử dụng khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đáo hạn.

(ii) Phản ánh các khoản Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) cho Công ty Cổ phần River Wind vay theo Hợp đồng số 03/2022/HDCV/DIC-RWD ngày 29 tháng 3 năm 2022 với thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân và được gia hạn đến ngày 29 tháng 03 năm 2024 theo phụ lục hợp đồng ký ngày 29 tháng 3 năm 2023 và hợp đồng số 04/2022/HDCV/DIC-RWD ngày 30 tháng 6 năm 2022 với thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân và được gia hạn đến ngày 30 tháng 6 năm 2024 theo phụ lục hợp đồng ký ngày 30 tháng 6 năm 2023. Lãi suất cho vay trong năm dao động từ 12,5%/năm đến 14%/năm. Bên vay được tự do sử dụng khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đáo hạn.

Theo các phụ lục hợp đồng đã ký giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation, Công ty Cổ phần Golden Great, Công ty Cổ phần River Wind ("các bên đi vay") ngày 29 tháng 12 năm 2022, trường hợp hết thời hạn vay và không có thỏa thuận gia hạn mà các bên đi vay không thanh toán cho Công ty thì gốc và lãi vay tương ứng sẽ được chuyển đổi thành Cổ phần phổ thông của các bên đi vay tại Công ty TNHH Win Mark - Công ty mẹ của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sabetran Trung Thủy - chủ đầu tư dự án Khu phức hợp Thương mại - Dịch vụ, Văn phòng và Căn hộ Lancaster D4 tại Quận 4, thành phố Hồ Chí Minh.

(iii) Phản ánh các khoản Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) cho các công ty vay với thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay trong năm từ 14%/năm đến 15,5%/năm. Bên vay được tự do sử dụng khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật. Khoản cho vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đáo hạn.

(iv) Chủ yếu phản ánh khoản Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) cho Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland vay theo hợp đồng số 1512/2023/HĐVV/SKV-WDL ngày 15 tháng 12 năm 2023. Thời hạn khoản cho vay là 12 tháng kể từ 15 tháng 12 năm 2023 với lãi suất cho vay là 4%/năm. Bên đi vay được sử dụng khoản vay để phục vụ nhu cầu kinh doanh của bên vay và phù hợp với quy định pháp luật. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.

(v) Phản ánh các khoản Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) cho các công ty vay với thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay là 4%/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.

(vi) Phản ánh khoản phải thu từ cho vay ông Nguyễn Xuân Lượng (Bên nhận đặt cọc) với lãi suất 12,5%/năm cho đến khi Bên nhận đặt cọc hoàn thiện các điều kiện để chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland (chủ đầu tư dự án Sunshine Crystal River) theo phụ lục hợp đồng số 02B ngày 02 tháng 8 năm 2021. Hợp đồng được gia hạn 4 lần với thời gian được gia hạn gần nhất là đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 theo phụ lục hợp đồng số 04B ngày 29 tháng 12 năm 2023.

(vii) Số dư đầu năm phản ánh khoản đặt cọc mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Skyvilla với lãi suất 12,5%/năm cho tới khi hoàn tất. Như trình bày tại Thuyết minh số 01, trong năm, Công ty đã hoàn thành nhận chuyển nhượng 48% cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa với giá nhận chuyển nhượng là 960.000.000.000 VND.

10. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu các công ty về tiền nhận nợ thay cho các khách hàng mua căn hộ (i)	1.430.868.538.402	4.261.325.753
- Phải thu Công ty Cổ phần KSHomes Plus	*613.879.620.499*	-
- Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	*649.989.778.380*	-
- Phải thu Công ty Cổ phần KSHomes Premier	*107.688.873.897*	*4.261.325.753*
- Phải thu Công ty Cổ phần Công nghệ Umeehomes Plus	*31.171.850.200*	-
- Phải thu Công ty Cổ phần KS Group	*28.138.415.426*	-
Phải thu ông Dương Văn Phúc về ủy thác đầu tư (ii)	420.000.000.000	420.000.000.000
Phải thu Công ty Cổ phần KS Group (iii)	218.218.000.000	-
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ ngắn hạn (iv)	170.030.000.000	4.625.139.273
Phải thu về lãi cho vay	103.022.346.981	276.877.472.608
Phải thu Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C (v)	100.092.198.336	-
Phải thu về cổ tức	31.369.210.432	1.628.160.577
Tạm ứng	285.561.435	1.232.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	11.756.168.921	4.788.386.114
	2.485.642.024.507	**713.412.484.325**
b. Dài hạn		
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (vi)	990.068.000.000	990.068.000.000
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ	25.463.834.250	24.506.250.920
Phải thu dài hạn khác	2.159.445.475	1.315.992.135
	1.017.691.279.725	**1.015.890.243.055**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	298.098.316.648	887.889.760

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

(ii) Phản ánh khoản ủy thác đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh số 0406/2021/HDUT/S.I-DVP ngày 04 tháng 6 năm 2021 giữa Công ty Cổ phần Phát triển S.I - công ty con của Công ty và ông Dương Văn Phúc - bên nhận ủy thác nhằm mục đích thực hiện các hoạt động đầu tư, bao gồm nhận chuyển nhượng dự án bất động sản hoặc nhận phần vốn góp của công ty đang phát triển dự án bất động sản. Theo phụ lục số PL01/PLHDHT0406/2021/S.I-DVP ngày 01 tháng 6 năm 2023, thời hạn ủy thác đầu tư là 36 tháng kể từ ngày 04 tháng 6 năm 2021. Khoản ủy thác đầu tư sẽ được chuyển đổi thành khoản vay với lãi suất 10%/năm trong trường hợp quá thời hạn ủy thác mà bên nhận ủy thác không thực hiện thành công dự án đầu tư.

(iii) Phản ánh khoản Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (Sunshine Sky Villa) – công ty con của Công ty phải thu Công ty Cổ phần KS Group ("KSG") liên quan đến tiền bù trừ công nợ ba bên giữa Sunshine Sky Villa, KSG và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine ("SSG"). Theo thỏa thuận đối trừ nghĩa vụ số 01/TTDTNV/SKY-SSG-KSG ngày 16 tháng 10 năm 2023, các bên thống nhất rằng KSG sẽ thanh toán cho Sunshine Sky Villa số tiền 218.218.000.000 VND liên quan đến 2.490.000 trái phiếu mà SSG mua lại từ Sunshine Sky Villa. Thời hạn thanh toán là 6 tháng kể từ ngày 16 tháng 10 năm 2023.

(iv) Phản ánh khoản Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa – công ty con của Công ty đặt cọc mua vốn góp chuyển nhượng, tương đương 6,9% tổng vốn điều lệ Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Thiên Hà với ông Đinh Hữu Thành theo Hợp đồng đặt cọc số 01/2023/HĐĐC/KSV-ĐHT ngày 12 tháng 8 năm 2023. Giá trị chuyển nhượng là 340.000.000.000 VND. Thời hạn đặt cọc là 12 tháng kể từ ngày hợp đồng chính thức ký kết.

(v) Phản ánh khoản Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa – công ty con của Công ty phải thu Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C ("Sunshine E&C") liên quan đến khách hàng đóng tiền mua căn hộ tại dự án Sunshine Golden River qua Sunshine E&C. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa đã thu hồi công nợ nêu trên.

(vi) 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 ngày 15 tháng 12 năm 2023:

a. Phát Đạt có nghĩa vụ nỗ lực phối hợp, hợp tác và thúc đẩy các thủ tục pháp lý để đảm bảo hoàn thành việc xin cấp văn bản chấp thuận chuyển nhượng lô B2 và lô B3 của phần dự án hợp tác sang cho Công ty TNHH Dynamic Innovation.

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

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

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

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

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

11. NỢ XẤU

	Số cuối năm			Số đầu năm		
			VND			VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Ông Nguyễn Khắc Trung	3.154.786.165	-	(3.154.786.165)	3.154.786.165	946.435.849	(2.208.350.316)
Bà Đỗ Thị Xoan	1.997.486.142	-	(1.997.486.142)	1.997.486.142	-	(1.997.486.142)
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	2.994.776.374	-	(2.994.776.374)	551.333.208	73.920.000	(477.413.208)
	10.777.726.661	**-**	**(10.777.726.661)**	**8.334.283.495**	**1.020.355.849**	**(7.313.927.646)**

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 (i)	1.675.592.912.618	-	4.112.437.098	-
Thành phẩm	188.531.020.790	-	259.878.485.442	-
- Thành phẩm bất động sản (ii)	*184.486.724.204*	-	*259.878.485.442*	-
- Thành phẩm khác	*4.044.296.586*	-	-	-
Hàng hóa	24.072.015.828	-	681.600.830	-
Nguyên vật liệu	14.209.448.110	-	-	-
Công cụ dụng cụ	109.932.165	-	-	-
	1.902.515.329.511	**-**	**264.672.523.370**	**-**

(i) Phản ánh chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của dự án Sunshine Golden River do Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) làm chủ đầu tư.

(ii) Phản ánh các thành phẩm bất động sản hình thành từ dự án Sunshine Riverside và dự án Sunshine Sky City. Chi tiết thành phẩm bất động sản theo công trình/dự án như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án Sunshine Sky City	160.651.729.826	206.590.808.344
Dự án Sunshine Riverside	23.834.994.378	53.287.677.098
	184.486.724.204	**259.878.485.442**

Như trình bày tại Thuyết minh số 26 và 27, tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty đã thế chấp thành phẩm bất động sản trên (không bao gồm diện tích căn hộ đã bán của tòa S1 tại thời điểm thế chấp) để đảm bảo cho các khoản vay của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long.

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới (i)	235.139.728.997	124.809.560.378
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	29.976.590.968	6.248.297.040
Chi phí cam kết rút vốn (ii)	7.433.757.083	-
Chi phí quà tặng (i)	1.792.970.000	1.792.970.000
Tiền thuê mặt bằng trả trước	-	3.063.714.224
Chi phí trả trước khác	3.489.781.545	5.387.424.130
	277.832.828.593	**141.301.965.772**
b. Dài hạn		
Chi phí cam kết rút vốn (ii)	10.601.310.050	-
Chi phí khác	7.298.458.522	5.814.267.032
	17.899.768.572	**5.814.267.032**

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

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

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

	Số đầu năm	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Số phải thu/ nộp trong năm	Số đã bù trừ/ thực nộp trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu					
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	5.276.935.286	-	518.138.667	3.456.701.804	2.338.372.149
Thuế khác	22.115.763	167.266.428	1.698.771.279	143.048.893	1.745.104.577
	5.299.051.049	**167.266.428**	**2.216.909.946**	**3.599.750.697**	**4.083.476.726**
b. Các khoản phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng	21.806.574.454	161.092.421	161.027.096.584	152.402.782.939	30.591.980.520
Thuế thu nhập doanh nghiệp	72.029.621.105	1.750.212.949	54.486.672.160	64.357.573.896	63.908.932.318
Thuế thu nhập cá nhân	9.859.672.625	287.750.883	31.963.262.876	36.112.599.890	5.998.086.494
Thuế khác	3.018.542.510	-	5.928.183.436	121.241.677	8.825.484.269
	106.714.410.694	**2.199.056.253**	**253.405.215.056**	**252.994.198.402**	**109.324.483.601**

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

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	**25.477.545.906**	**33.532.948.546**	**59.010.494.452**
Tăng do hợp nhất kinh doanh	30.542.378.047	24.299.741.646	54.842.119.693
Thanh lý, nhượng bán	(203.674.544)	(10.553.760.000)	(10.757.434.544)
Tăng trong năm	302.574.526	963.673.109	1.266.247.635
Số dư cuối năm	**56.118.823.935**	**48.242.603.301**	**104.361.427.236**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	**5.508.318.002**	**4.788.068.516**	**10.296.386.518**
Khấu hao trong năm	8.818.139.390	3.616.602.251	12.434.741.641
Tăng do hợp nhất kinh doanh	7.725.785.298	7.465.000.283	15.190.785.581
Thanh lý, nhượng bán	(203.674.544)	(1.705.950.247)	(1.909.624.791)
Số dư cuối năm	**21.848.568.146**	**14.163.720.803**	**36.012.288.949**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	**19.969.227.904**	**28.744.880.030**	**48.714.107.934**
Tại ngày cuối năm	**34.270.255.789**	**34.078.882.498**	**68.349.138.287**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 5.167.499.121 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 333.690.279 VND).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud - công ty con của Công ty đã thế chấp một số xe ô tô để bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội. Giá trị còn lại của các tài sản cố định này tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 15.564.579.256 VND.

16. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Chương trình phần mềm
	VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu năm	**27.916.507.272**
Tăng do hợp nhất kinh doanh	147.800.000
Tăng trong năm	1.864.400.000
Số dư cuối năm	**29.928.707.272**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu năm	**8.693.110.117**
Khấu hao trong năm	7.378.867.544
Tăng do hợp nhất kinh doanh	12.434.018
Số dư cuối năm	**16.084.411.679**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu năm	**19.223.397.155**

Tại ngày cuối năm	**13.844.295.593**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, nguyên giá của tài sản cố định vô hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 1.526.834.272 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 1.360.617.629 VND).

17. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	**164.420.897.763**	**51.820.089.933**	**216.240.987.696**
Tăng do hợp nhất	233.391.727.049	-	233.391.727.049
Điều chỉnh trong năm	(11.189.700.495)	(8.788.782.081)	(19.978.482.576)
Số dư cuối năm	**386.622.924.317**	**43.031.307.852**	**429.654.232.169**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	**78.226.205.095**	**49.207.194.845**	**127.433.399.940**
Tăng do hợp nhất	8.030.662.330	-	8.030.662.330
Khấu hao trong năm	(10.043.810.066)	(9.193.588.553)	(19.237.398.619)
Số dư cuối năm	**76.213.057.359**	**40.013.606.292**	**116.226.663.651**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	**86.194.692.668**	**2.612.895.088**	**88.807.587.756**
Tại ngày cuối năm	**310.409.866.958**	**3.017.701.560**	**313.427.568.518**

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 2023 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 2023 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

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

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Nguyên giá	Hao mòn	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn	Giá trị còn lại
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Bất động sản đầu tư liên quan dự án Sunshine Sky City	210.515.960.846	9.658.270.804	200.857.690.042	74.457.156.736	3.447.090.575	71.010.066.161
Bất động sản đầu tư liên quan dự án Sunshine Riverside	121.805.348.384	102.062.238.997	19.743.109.387	141.783.830.960	123.986.309.365	17.797.521.595
Bất động sản đầu tư liên quan sàn thương mại King Place	97.332.922.939	4.506.153.850	92.826.769.089	-	-	-
	429.654.232.169	**116.226.663.651**	**313.427.568.518**	**216.240.987.696**	**127.433.399.940**	**88.807.587.756**

Như trình bày tại Thuyết minh số 26 và 27, tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư liên quan đến dự án Sunshine Sky City để đảm bảo cho các khoản vay của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long.

Tại ngày 26 tháng 01 năm 2024, 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 đảm bảo cho khoản vay của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long.

Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty đã thế chấp 05 lô thương mại của Dự án Sunshine Riverside để thế chấp cho khoản trái phiếu phát hành của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long.

18. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án Sunshine Sky City (i)	2.459.617.475.972	1.974.026.672.706
Dự án Sunshine Golden River (ii)	230.643.017.614	-
Dự án Sân golf Hòn Rơm (iii)	77.562.631.680	72.855.976.570
	2.767.823.125.266	**2.046.882.649.276**

(i) Phản ánh giá trị chi phí đầu tư xây dựng phát sinh lũy kế của các tòa tháp từ S2 đến S9 thuộc dự án Sunshine Sky City. Như trình bày tại Thuyết minh số 26 và 27, Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty đã thế chấp tài sản hình thành trong tương lai, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm phát sinh tại Dự án Sunshine Sky City cho lô đất B1 để đảm bảo cho các khoản vay của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long (từ tháng 3 năm 2022) và cho lô đất B4 để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty TNHH Dynamic Innovation và bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

(ii) Phản ánh giá trị chi phí đầu tư xây dựng phát sinh lũy kế của dự án Sunshine Golden River tại khu Đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội. Dự án được thực hiện căn cứ theo Quyết định số 2870/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2008 và Quyết định số 6644/QĐ-UBND ngày 07/12/2018 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III. Dự án bao gồm Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại và Nhà liền kề có sân vườn với tổng diện tích là 9.004 m2.

Như trình bày tại Thuyết minh số 26 và 27, Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - công ty con của Công ty đã thế chấp một phần tài sản tại Dự án Sunshine Golden River để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Phòng Giao dịch Thủ đô.

(iii) Phản ánh các chi phí liên quan đến dự án Sân golf và khu resort tại Phường Mũi Né, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận ("Dự án Sân golf Hòn Rơm").

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án Sunshine Sky City	44.712.112.852	114.805.619.470
Dự án Sunshine Golden River	87.681.578.423	Chưa là Công ty con
	132.393.691.275	**114.805.619.470**

19. CÁC KHOẢN 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 đơn vị khác				
Công ty Cổ phần Thiên Hải (i)	255.000.000.000	(3.683.828.931)	255.000.000.000	(2.958.458.080)
	255.000.000.000	**(3.683.828.931)**	**255.000.000.000**	**(2.958.458.080)**

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm giữ 728.573 cổ phần của Công ty Cổ phần Thiên Hải (tương đương 7,29% vốn cổ phần). Hiện tại, Công ty Cổ phần Thiên Hải đang thực hiện đầu tư tại dự án khu biệt thự cao cấp nghỉ dưỡng và du lịch Hòn Rơm trên tổng diện tích đất triển khai là 1.070.000 m2 tại Hòn Rơm, Mũi Né, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận.

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

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
		VND		VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	111.591.329.438	111.591.329.438	96.041.893.676	96.041.893.676
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	27.500.087.467	27.500.087.467	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	11.434.812.225	11.434.812.225	-	-
Công ty Cổ phần Eurowindow	14.507.451.069	14.507.451.069	14.507.451.069	14.507.451.069
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	-	-	11.707.066.839	11.707.066.839
Các đối tượng khác	101.057.890.394	101.057.890.394	58.356.273.630	58.356.273.630
	266.091.570.593	**266.091.570.593**	**180.612.685.214**	**180.612.685.214**
Trong đó:				
Phải trả người bán là các bên liên quan chủ yếu (chi tiết tại Thuyết minh số 40)	137.594.372.274	137.594.372.274	116.414.890.621	116.414.890.621

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Người mua trả tiền trước mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Golden River	1.347.158.833.347	-
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Sky City	998.240.703.037	402.729.113.142
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S - Homes (i)	258.835.596.567	277.082.762.321
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Riverside	-	13.737.109.092
Các đối tượng khác	6.200.531.754	4.644.720.000
	2.610.435.664.705	**698.193.704.555**
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan chủ yếu (chi tiết tại Thuyết minh số 40)	262.419.514.784	281.727.482.321

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

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trích trước chi phí phát triển bất động sản (i)	357.370.655.229	354.317.460.238
Lợi nhuận tối thiểu của hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả (ii)	121.466.989.043	137.429.726.032
Trích trước tiền sử dụng đất phải nộp (iii)	31.589.600.000	31.589.600.000
Trích trước chi phí lãi vay	78.375.217.202	22.171.991.546
Trích trước tiền thuê văn phòng	-	11.364.575.753
Khác	8.643.416.830	2.559.381.057
	597.445.878.304	**559.432.734.626**
Trong đó:		
Chi phí phải trả các bên liên quan chủ yếu (chi tiết tại Thuyết minh số 40)	321.410.596.958	321.465.651.833

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

(ii) Phản ánh khoản lợi nhuận tối thiểu phải trả các bên tham gia góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của Dự án Sunshine Sky City, được xác định theo tỷ suất cố định 12%/năm dựa trên giá trị vốn góp Công ty đã nhận (xem Thuyết minh số 24 và số 35).

(iii) Phản ánh khoản trích trước tiền sử dụng đất phải nộp khi Công ty Cổ phần Phát triển S.I - công ty con của Công ty chuyển nhượng một phần lô đất tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận cho bên thứ ba.

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phí lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo, đại diện người sở hữu trái phiếu	1.076.468.363	204.017.507.075
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	354.550.772	4.303.171.679
Doanh thu cho thuê mặt bằng	104.487.268	3.214.872.780
Khác	251.201.923	-
	1.786.708.326	**211.535.551.534**
b. Dài hạn		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	6.831.163.908	11.671.145.158
	6.831.163.908	**11.671.145.158**

24. PHẢI TRẢ KHÁC

		Số cuối năm	Số đầu năm
		VND	VND
a. Ngắn hạn			
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh	(i)	750.000.000.000	-
Ông Dương Văn Phúc	(ii)	265.000.000.000	265.000.000.000
Kinh phí bảo trì	(iii)	65.744.183.214	84.974.200.482
Phải trả lợi tức Hợp đồng hợp tác kinh doanh	(i)	43.479.452.054	-
Nhận đặt cọc ngắn hạn		5.370.155.383	5.100.051.194
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	(iv)	-	332.841.163.159
Các khoản phải trả khác		27.463.999.499	15.813.978.042
		1.157.057.790.150	**703.729.392.877**
b. Dài hạn			
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh	(v)	3.500.000.000.000	2.500.000.000.000
- Công ty TNHH Xây dựng Nhà Nhật Tân		*1.000.000.000.000*	-
- Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Hoàn Mỹ		*637.500.000.000*	*637.500.000.000*
- Công ty TNHH Dịch vụ thương mại Minerva Land		*637.500.000.000*	*637.500.000.000*
- Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Tân Trường Giang		*625.000.000.000*	*625.000.000.000*
- Công ty TNHH Đầu Tư Xây dựng và Kinh doanh thương Mại Hoàng An		*600.000.000.000*	*600.000.000.000*
Khác		150.000.000	150.000.000
		3.500.150.000.000	**2.500.150.000.000**
Trong đó:			
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)		-	332.841.163.159

(i) Phản ánh khoản tiền Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa ("Bên nhận góp vốn") đã nhận từ Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ Thương mại Thành Công ("Bên góp vốn") theo Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh số 01/HĐHT/THANHCONG-SKYVILLA ngày 28 tháng 3 năm 2023. Thời hạn hợp tác là 01 năm kể từ ngày bên nhận hợp tác nhận được khoản góp vốn đầu tiên. Các bên thực hiện phân chia kết quả kinh doanh, đầu tư theo phương thức phân chia lợi nhuận (trước thuế) của Dự án. Đối với mỗi Dự án, tỷ lệ phân chia cho bên góp vốn tương ứng với tỷ lệ Giá trị vốn góp/ Tổng vốn đầu tư. Bên nhận góp vốn đảm bảo rằng lợi nhuận phân chia cho bên góp vốn trong mọi trường hợp không thấp hơn giá trị vốn góp cộng lợi ích tăng thêm. Theo phụ lục số 01/HĐHT/THANHCONG-SKYVILLA ngày 01 tháng 4 năm 2023, lợi ích tăng thêm không thấp hơn 11,5%/năm, không phụ thuộc vào kết quả đầu tư/kinh doanh của dự án. Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2023, các bên đã

góp đủ vốn theo cam kết hợp đồng hợp tác đầu tư. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa tạm trích lợi nhuận phải trả đối tác theo tỷ lệ tối thiểu 11,5%/năm với tổng giá trị là 43.479.452.054 VND.

(ii) Phản ánh khoản tiền còn phải trả ông Dương Văn Phúc khi nhận chuyển nhượng 65% cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển S.I.

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

(iv) Phản ánh khoản tiền nhận ứng trước từ khách hàng thuộc các dự án Sunshine Sky City do Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn ("Sunshine Sài Gòn") trực tiếp thu từ khách mua căn hộ theo hợp đồng bảo đảm ký giữa Sunshine Sài Gòn với khách hàng và chuyển cho Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty theo Hợp đồng môi giới bất động sản số 01/HĐMG/DIC-SSG ký ngày 01 tháng 10 năm 2018 và các phụ lục hợp đồng kèm theo. Công nợ này đã được trả bằng tiền trong năm 2023.

(v) Phản ánh các khoản nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh từ các đối tác nhằm mục đích đầu tư vào các dự án tiềm năng với tổng giá trị 3.500 tỷ đồng. Các hợp đồng có thời hạn 02 - 03 năm kể từ ngày nhận đủ vốn góp. Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2023, các bên đã góp đủ vốn theo cam kết hợp đồng hợp tác đầu tư. Trong đó, Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty là đơn vị chịu trách nhiệm đầu tư xây dựng, quản lý thi công và giám sát chất lượng dự án. Các bên thực hiện phân chia kết quả kinh doanh theo phương thức phân chia lợi nhuận trước thuế của dự án, tỷ lệ phân chia cho các đối tác tương ứng với tỷ lệ giá trị vốn góp hợp tác kinh doanh trên tổng vốn đầu tư của dự án và được Công ty TNHH Dynamic Innovation đảm bảo trong mọi trường hợp không thấp hơn giá trị vốn góp của các đối tác cộng với lợi ích tăng thêm từ 12%/năm đến 14,55%/năm tính trên giá trị vốn góp. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty TNHH Dynamic Innovation tạm trích lợi nhuận phải trả các đối tác theo tỷ lệ tối thiểu 12%/năm đến 14,55%/năm với tổng giá trị 334.631.506.851 VND và đã thanh toán 213.164.517.808 VND (xem Thuyết minh 22 và 35).

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

26. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số đầu năm		Trong năm			Số cuối năm	
	VND			VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**358.456.760.364**	**358.456.760.364**	**12.760.302.159**	**1.326.335.512.032**	**401.341.160.484**	**1.296.211.414.071**	**1.296.211.414.071**
Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt (i)	180.000.000.000	180.000.000.000	-	970.000.000.000	16.100.000.000	1.133.900.000.000	1.133.900.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) (ii)	115.813.818.207	115.813.818.207	-	258.030.707.436	214.180.138.172	159.664.387.471	159.664.387.471
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	-	6.910.302.159	-	5.463.275.559	1.447.026.600	1.447.026.600
Công ty Cổ phần tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng Apac	38.000.000.000	38.000.000.000	-	-	36.800.000.000	1.200.000.000	1.200.000.000
Công ty Cổ phần KS Group	-	-	-	88.397.715.617	88.397.715.617	-	-
Vay cá nhân	24.642.942.157	24.642.942.157	-	9.907.088.979	34.550.031.136	-	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	-	-	5.850.000.000	-	5.850.000.000	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả (Xem thêm tại Thuyết minh số 27)	**301.318.444.121**	**301.318.444.121**	**214.104.426.195**	**941.216.616.680**	**280.060.081.995**	**1.176.579.405.001**	**1.176.579.405.001**
	659.775.204.485	**659.775.204.485**	**226.864.728.354**	**2.267.552.128.712**	**681.401.242.479**	**2.472.790.819.072**	**2.472.790.819.072**

(i) Phản ánh khoản vay từ Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt theo các hợp đồng vay sau:

- Hợp đồng vay số 01/2022/HĐV/KSFGR-DATVIET ngày 13 tháng 01 năm 2022 nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư của Công ty và các mục đích khác không vi phạm quy định của pháp luật. Khoản vay có kỳ hạn 01 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên, và được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 theo Phụ lục số 01 ngày 13 tháng 01 năm 2023. Trong kỳ, khoản vay chịu lãi suất 12%/năm và lãi vay được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư khoản vay trên là 163.900.000.000 VND.

- Hợp đồng vay số 01/2023/HĐV/RTG-DATVIET ngày 22 tháng 6 năm 2023 nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư của Công ty và các mục đích khác không vi phạm quy định của pháp luật. Khoản vay có kỳ hạn 01 năm kể từ ngày 21 tháng 6 năm 2023. Trong năm, khoản vay chịu lãi suất 5%/năm và lãi vay được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư khoản vay trên là 880.000.000.000 VND.

- Hợp đồng vay số 02/2023/HĐV/RTG-DATVIET ngày 20 tháng 10 năm 2023 nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư của Công ty và các mục đích khác không vi phạm quy định của pháp luật. Khoản vay có kỳ hạn 01 năm kể từ ngày 20 tháng 10 năm 2023. Trong năm, khoản vay chịu lãi suất 5%/năm và lãi vay được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư khoản vay trên là 90.000.000.000 VND.

(ii) Phản ánh khoản vay ngắn hạn có tài sản đảm bảo từ 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 các phụ lục hợp đồng kèm theo với kỳ hạn cho vay của các khoản vay từng lần thuộc hạn mức không quá 24 tháng và kỳ trả nợ cuối cùng của từng khế ước không vượt quá 60 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Khoản vay nhằm mục đích tài trợ chi phí thực hiện dự án Sunshine Sky City. Khoản vay chịu lãi suất từ 12,8%/năm đến 14,9%/năm được thỏa thuận theo cung cầu vốn thị trường, nhu cầu vay vốn và mức độ tín nhiệm của Công ty và được quy định cụ thể trong (các) khế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty 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 03 năm 2022, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/2019/HĐTC-QSĐ/VPB-Dynamic ngày 02 tháng 5 năm 2019 và hợp đồng sửa đổi và phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 16 tháng 02 năm 2022; tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản vay được bảo đảm bằng:

a. Quyền sử dụng đất lô B4 thuộc dự án Khu nhà 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 (xem Thuyết minh 18);

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 (xem Thuyết minh 18).

27. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số đầu năm		Trong năm			Số cuối năm	
		VND			VND		VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	**490.217.444.121**	**490.217.444.121**	**691.410.984.195**	**736.280.600.000**	**518.684.081.995**	**1.399.224.946.321**	**1.399.224.946.321**
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) (i)	490.217.444.121	490.217.444.121	-	70.092.000.000	288.349.000.000	271.960.444.121	271.960.444.121
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank) (ii)	-	-	691.410.984.195	666.188.600.000	230.335.081.995	1.127.264.502.200	1.127.264.502.200
	490.217.444.121	**490.217.444.121**	**691.410.984.195**	**736.280.600.000**	**518.684.081.995**	**1.399.224.946.321**	**1.399.224.946.321**
Trong đó:							
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	301.318.444.121	301.318.444.121				1.176.579.405.001	1.176.579.405.001
- Vay dài hạn phải trả sau 12 tháng	188.899.000.000	188.899.000.000				222.645.541.320	222.645.541.320

(i) Phản ánh khoản vay dài hạn có tài sản đảm bảo từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) nhằm mục đích tài trợ chi phí thực hiện dự án Sunshine Sky City với hạn mức vay là 1.500.000.000.000 VND đối với mỗi hợp đồng vay. Các khoản vay được bảo đảm bằng các tài sản tương tự ở Thuyết minh số 26. Thông tin chi tiết các khoản vay như sau:

a. Đối với Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2019/HĐHM/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 05 năm 2019 và phụ lục hợp đồng kèm theo, kỳ hạn cho vay của các khoản vay từng lần thuộc hạn mức không quá 24 tháng và kỳ trả nợ cuối cùng của từng khế ước không vượt quá 60 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất từ 11,9%/năm đến 15,9%/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.

b. Đối với Hợp đồng cho vay số 01/2019/HĐCV/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 05 năm 2019 và phụ lục hợp đồng kèm theo, thời hạn cho vay là 60 tháng, tính từ ngày tiếp theo của ngày VPBank giải ngân vốn vay đầu tiên cho Công ty TNHH Dynamic Innovation. Khoản vay chịu lãi suất được thỏa thuận theo cung cầu vốn thị trường, nhu cầu vay vốn và mức độ tín nhiệm của Công ty TNHH Dynamic Innovation 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.

(ii) Phản ánh khoản vay dài hạn có tài sản đảm bảo từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank) theo Hợp đồng tín dụng số 20280/22MB/HĐTD ngày 16 tháng 8 năm 2022. Hạn mức vay là 1.350.000.000.000 VND (bao gồm dư nợ của Hợp đồng tín dụng số 5824/19MB/HĐTD ngày 07 tháng 6 năm 2019). Thời hạn cho vay là 36 tháng kể từ ngày tiếp theo sau ngày HD Bank giải ngân vốn vay lần đầu. Khoản vay được sử dụng mục đích cho vay, phát hành bảo lãnh thanh toán, phát hành Upas L/C nội địa để thanh toán chi phí để thực hiện đầu tư Dự án Nhà ở cao tầng – khu 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, Hà Nội – tên thương mại là Sunshine Golden River); thanh toán/bù đắp tiền chuyển nhượng Dự án theo Hợp đồng chuyển nhượng một phần Dự án Bất động sản số CT02A/HĐCNDA-SKY-CWLD ngày 09 tháng 4 năm 2022 giữa Công ty TNHH Phát triển đô thị Nam Thăng Long và Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa. Lãi suất được quy định trong từng khế ước nhận nợ. Khoản vay được đảm bảo bằng:

- Các tài sản đảm bảo của Hợp đồng tín dụng số 5824/19MB/HĐTD ngày 07 tháng 6 năm 2019 và Phụ lục hợp đồng số 5824/19MB/HĐTD/PL ngày 25 tháng 02 năm 2020. Chi tiết như sau: Toàn bộ các tài sản, quyền tài sản và các quyền lợi, lợi ích khác phát sinh từ hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng dự án số 138/HĐĐC-SSG-CWLD ngày 21 tháng 12 năm 2017 giữa Công ty TNHH Phát triển đô thị Nam Thăng Long và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine và Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa. Tổng giá trị tài sản đảm bảo là 194.500.000.000 VND; toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (20.000.000 cổ phần); các tài sản khác thuộc quyền sở hữu/sử dụng của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa hoặc Bên thứ ba;

- 10.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine;

- Toàn bộ số dư và quyền tài sản phát sinh từ tài khoản chuyên thu quản lý nguồn thu từ người mua góp vốn huy động khác từ Dự án Sunshine Golden River của bên bảo đảm mở tại HDBank;

- Toàn bộ các tài sản và các quyền, lợi ích khác phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng một phần Dự án Bất động sản số CT02A/HDCNDA-SKY-CWLD ngày 09 tháng 4 năm 2022 giữa Công ty TNHH Phát triển đô thị Nam Thăng Long và Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa;

- Toàn bộ các tài sản quyền tài sản và các quyền, lợi ích khác phát sinh từ Hợp đồng dịch vụ và tư vấn môi giới bất động sản số 0605/HDDVTV/SKYVILLA-EC ký ngày 06 tháng 5 năm 2019 giữa Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa và Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C;

- 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 về việc mua bán căn hộ tại Dự án Sunshine Golden River được Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C và các khách hàng;

- 18.400.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa do Công ty nắm giữ.

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trong vòng một năm	1.176.579.405.001	301.318.444.121
Trong năm thứ hai	193.430.360.880	188.899.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	29.215.180.440	-
	1.399.224.946.321	**490.217.444.121**
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	1.176.579.405.001	301.318.444.121
Số phải trả sau 12 tháng	**222.645.541.320**	**188.899.000.000**

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022					
Số dư đầu năm trước	**3.000.000.000.000**	**51.959.563.213**	**765.387.248.909**	**2.428.157.238.497**	**6.245.504.050.619**
Trích quỹ trong năm	-	-	(3.248.555.711)	(3.122.410.579)	(6.370.966.290)
Lợi nhuận trong năm	-	-	367.109.142.967	252.659.031.209	619.768.174.176
Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung	-	(267.478.677.736)	-	170.937.733.270	(96.540.944.466)
Số dư cuối năm trước	**3.000.000.000.000**	**(215.519.114.523)**	**1.129.247.836.165**	**2.848.631.592.397**	**6.762.360.314.039**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023					
Số dư đầu năm nay	**3.000.000.000.000**	**(215.519.114.523)**	**1.129.247.836.165**	**2.848.631.592.397**	**6.762.360.314.039**
Lợi nhuận trong năm	-	-	138.888.465.897	65.268.097.305	204.156.563.202
Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung (*)	-	(75.865.655.163)	-	388.463.642.713	312.597.987.550
Số dư cuối năm nay	**3.000.000.000.000**	**(291.384.769.686)**	**1.268.136.302.062**	**3.302.363.332.415**	**7.279.114.864.791**

(*) Phản ánh các khoản điều chỉnh hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa và Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud - công ty con của Công ty. Trong đó, quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu được điều chỉnh cho khoản chênh lệch giữa giá gốc khoản đầu tư của Công ty vào các công ty này và giá trị tài sản thuần của các công ty con này tại ngày hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung như trình bày tại Thuyết minh số 04, không bao gồm các khoản lợi nhuận chưa thực hiện.

Vốn điều lệ và vốn đầu tư

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 10 ngày 31 tháng 5 năm 2023, vốn đầu tư và vốn điều lệ của Công ty là 3.000.000.000.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 3.000.000.000.000 VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

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

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

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

29. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tài sản thuê ngoài

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn:		
Từ 1 năm trở xuống	720.125.090	720.125.090
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	2.880.500.360	2.880.500.360
Trên 5 năm	26.703.816.694	27.423.941.784
	30.304.442.144	**31.024.567.234**

Các khoản thanh toán thuê hoạt động chủ yếu bao gồm khoản tiền thuê 8.262,2 m^2 tại lô đất CT03A-CT, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, 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 2021 là 720.125.090 VND/năm.

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

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

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Môi giới và kinh doanh chứng khoán	Hoạt động thầu phụ	Các hoạt động kinh doanh khác	Tổng
Tài sản	VND	VND	VND	VND	VND
Tài sản bộ phận	6.034.407.679.440	1.761.617.549.132	335.430.249.568	26.205.863.651	8.157.661.341.791
Tài sản không phân bổ					4.443.401.288.191
Tổng cộng tài sản	**6.034.407.679.440**	**1.761.617.549.132**	**335.430.249.568**	**26.205.863.651**	**12.601.062.629.982**
Nợ phải trả					
Nợ phải trả bộ phận	5.036.720.451.547	273.221.544.660	277.082.762.321	9.024.278.440	5.596.049.036.968
Nợ phải trả không phân bổ					242.653.278.975
Tổng cộng nợ phải trả	**5.036.720.451.547**	**273.221.544.660**	**277.082.762.321**	**9.024.278.440**	**5.838.702.315.943**

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

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh BĐS	Môi giới và kinh doanh hoạt động chứng khoán	Hoạt động thầu phụ	Các hoạt động kinh doanh khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	468.572.305.704	592.308.903.361	85.760.230.573	65.950.215.581	1.212.591.655.219
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	(205.625.177.427)	(140.380.691.236)	(68.608.184.459)	(38.580.104.231)	(453.194.157.353)
Chi phí hoạt động bộ phận	(98.413.307.133)	(141.457.354.354)	-	-	(239.870.661.487)
Lợi nhuận kinh doanh theo bộ phận	**164.533.821.144**	**310.470.857.771**	**17.152.046.114**	**27.370.111.350**	**519.526.836.379**
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	-	541.478.229.661
Chi phí tài chính	-	-	-	-	(272.919.081.321)
Lỗ khác	-	-	-	-	(7.385.444.589)
Lợi nhuận trước thuế					**780.700.540.130**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(160.932.365.654)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					**619.768.174.476**

31. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư	350.386.669.577	455.261.143.027
Doanh thu hoạt động kinh doanh và dịch vụ chứng khoán	81.957.304.788	592.308.903.361
Doanh thu dịch vụ thầu phụ	50.704.699.756	85.760.230.573
Doanh thu cung cấp dịch vụ phần mềm	31.381.096.441	-
Doanh thu sản xuất thiết bị công nghệ cao	14.000.000.000	-
Doanh thu dịch vụ tư vấn	-	33.925.000.000
Doanh thu hoạt động khác	26.189.100.606	45.336.378.258
	554.618.871.168	**1.212.591.655.219**
Trong đó		
Doanh thu với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	133.336.153.047	637.597.739.782

32. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư	177.643.848.661	194.230.927.709
Giá vốn dịch vụ thầu phụ	45.548.940.139	68.608.184.459
Giá vốn cung cấp dịch vụ phần mềm	18.109.793.213	-
Giá vốn sản xuất thiết bị công nghệ cao	12.948.369.974	-
Giá vốn hoạt động kinh doanh và dịch vụ chứng khoán	8.801.638.256	140.380.691.236
Giá vốn dịch vụ tư vấn	-	9.147.199.433
Giá vốn khác	(3.193.201.551)	40.827.154.516
	259.859.388.692	**453.194.157.353**

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí phát triển bất động sản	45.939.078.518	79.972.388.940
Chi phí dịch vụ mua ngoài	198.497.880.939	162.170.400.379
Chi phí khấu hao	1.778.097.316	15.950.871.434
Chi phí nhân công	90.061.601.777	280.849.578.951
Chi phí dự phòng	1.945.232.248	4.617.653.285
Chi phí khác	22.244.867.444	39.114.715.037
	360.466.758.242	**582.675.608.026**

34. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, cho vay	423.227.741.882	420.378.308.382
Lãi từ bán chứng khoán kinh doanh	110.880.176.093	109.310.897.107
Cổ tức, tiền lãi được nhận từ chứng khoán kinh doanh	56.227.276.425	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	5.149.821.600	11.789.024.172
	595.485.016.000	**541.478.229.661**
Trong đó		
Doanh thu tài chính với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	10.372.916.431	120.000.000.000

35. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận tối thiểu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả	379.765.068.494	216.222.246.581
Chi phí lãi vay	55.330.413.900	49.562.641.353
(Hoàn nhập)/Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	(1.799.305.149)	770.599.992
Khác	368.874.002	6.298.060.931
	433.665.051.247	**272.853.548.857**

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí bán hàng		
- Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	19.720.114.417	12.233.936.513
- Chi phí quảng cáo	15.055.896.000	-
- Chi phí hỗ trợ lãi suất	314.248.117	1.834.712.963
- Chi phí nhân viên kinh doanh	1.612.939.644	440.150.000
- Chi phí khác	1.475.375.786	5.343.346.384
	38.178.573.964	**19.852.145.860**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí nhân viên	87.401.805.101	139.049.605.835
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	18.178.902.734	11.787.111.540
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.729.158.088	47.187.471.576
- Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	3.873.799.015	4.443.976.122
- Chi phí khác	17.343.184.357	17.550.350.554
	157.526.849.295	**220.018.515.627**

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	55.004.810.827	158.381.539.205
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	2.550.826.449
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**55.004.810.827**	**160.932.365.654**

38. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	138.888.465.897	367.109.142.967
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông Công ty mẹ	138.888.465.897	367.109.142.967
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	300.000.000	300.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**463**	**1.224**

39. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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

Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng dự án Sunshine Sky City tại phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh với tổng số tiền cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 khoảng 2.413 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: khoảng 5.503 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 Tập đoàn Sunshine	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart Sài Gòn	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine CAB	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần KS Group	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Sunshine Business	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt (Không còn là bên liên quan kể từ ngày 07 tháng 6 năm 2023)
Công ty Cổ Phần Sao Ánh Dương	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc
Công ty TNHH SIPT (Trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology)	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt (Không còn là bên liên quan kể từ ngày 11 tháng 10 năm 2022)
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt (Bên liên quan kể từ ngày 22 tháng 9 năm 2023)
Công ty Cổ phần S-Decoro	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt (Không còn là bên liên quan kể từ ngày 01 tháng 11 năm 2023)
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt (Không còn là bên liên quan kể từ ngày 28 tháng 12 năm 2023)
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt (Không còn là bên liên quan kể từ ngày 24 tháng 6 năm 2023)
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Công ty con của Công ty
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Công ty con của Công ty
Công ty Cổ phần Phát triển S.I	Công ty con của Công ty
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Công ty con của Công ty
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Công ty con của Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	Công ty con gián tiếp của Công ty

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

	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Năm nay VND	Năm trước VND
Cung cấp dịch vụ		**133.336.153.047**	**637.597.739.782**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Doanh thu chi phí xây dựng	27.543.845.126	9.281.661
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Doanh thu chi phí xây dựng	18.077.282.668	85.760.230.573
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	18.053.600.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	12.314.352.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	10.870.488.889	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	9.312.332.000	53.693.012.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	9.028.269.303	45.220.547.000
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Doanh thu dịch vụ bảo trì và phần mềm	6.460.389.932	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	3.742.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	3.482.810.000	509.589.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	3.300.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	2.571.766.969	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	2.469.381.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	2.124.213.333	-
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	1.411.662.222	-
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	831.840.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine CAB	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	745.890.000	
Công ty Cổ phần KS Group	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	613.870.672	124.103.520.618
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu dịch cho thuê sàn thương mại	382.158.933	422.016.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản đầu tư	-	292.162.857.341
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh S - Home (tên cũ: Công ty Cổ phần Sunshine Homes)	Phí dịch vụ liên quan đến quản lý trái phiếu	-	25.617.124.000
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Phí dịch vụ liên quan đến quản lý trái phiếu	Không còn là bên liên quan	7.479.452.000
Công ty TNHH SIPT (tên cũ: Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology)	Doanh thu phí môi giới	Không còn là bên liên quan	2.620.109.589
Doanh thu hoạt động tài chính		**10.372.916.431**	**120.000.000.000**
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Lãi đầu tư trái phiếu	10.372.916.431	-
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Lãi tiền gửi, cho vay	Không còn là bên liên quan	120.000.000.000

	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Năm nay	Năm trước
		VND	VND
Mua hàng hóa, dịch vụ		**540.277.962.588**	**171.700.428.425**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thi công xây dựng dự án, môi giới bất động sản, chi phí khác	515.735.283.441	119.269.148.473
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Mua hàng hóa dịch vụ	10.268.715.770	10.614.759.600
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí quản lý, vận hành toà nhà, cho thuê và dịch vụ quản lý toà nhà	6.093.392.064	7.943.987.132
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí thi công xây dựng	3.398.070.453	9.293.168.780
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Mua hàng hóa dịch vụ	3.009.960.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn, văn phòng phẩm và chi phí voucher thưởng	1.261.998.929	1.080.804.066
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chi phí thi công xây dựng	510.541.931	6.135.263.115
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Chi phí thuê sàn thương mại	-	1.275.813.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	Dịch vụ phát triển thương hiệu	-	1.481.481.481
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Chi phí cung cấp thiết bị cho dự án và lắp đặt thiết bị văn phòng	-	837.400.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Chi phí phát hành thẻ cư dân và mua vật tư	-	39.800.000
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Chi phí thi công xây dựng	Không còn là bên liên quan	13.728.802.778
Mua sắm tài sản cố định		**-**	**1.619.344.256**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Mua sắm tài sản cố định	-	1.241.904.438
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Mua sắm tài sản cố định	-	244.131.818
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Mua sắm tài sản cố định	-	133.308.000
Bán tài sản tài chính		**4.230.109.370.345**	**9.048.195.665.387**
Công ty Cổ phần KS Group	Bán trái phiếu chưa niêm yết	3.956.662.550.345	9.048.195.665.387
Công ty Cổ phần KS Group	Bán cổ phiếu chưa niêm yết	273.446.820.000	-
Mua tài sản tài chính		**4.102.864.007.577**	**9.211.994.603.932**
Công ty Cổ phần KS Group	Mua trái phiếu chưa niêm yết	4.102.864.007.577	9.211.994.603.932
Vay trong năm		**88.397.715.617**	**-**
Công ty Cổ phần KS Group	Các khoản đi vay	88.397.715.617	-
Trả nợ gốc vay		**88.397.715.617**	**-**
Công ty Cổ phần KS Group	Trả nợ gốc vay	88.397.715.617	-

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

	Nội dung số dư	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		**108.615.481.551**	**705.756.894.581**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải thu cung cấp dịch vụ	33.577.270.957	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải thu chi phí xây dựng	25.653.509.639	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Phải thu cung cấp dịch vụ	17.808.600.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Phải thu cung cấp dịch vụ	10.981.600.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Phải thu cung cấp dịch vụ	3.742.000.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải thu cung cấp dịch vụ	3.603.427.400	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu cung cấp dịch vụ	3.351.862.813	-
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Phải thu cung cấp dịch vụ	3.077.070.400	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải thu cung cấp dịch vụ	2.697.499.222	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Phải thu cung cấp dịch vụ	1.452.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart Sài Gòn	Phải thu cung cấp dịch vụ	1.072.462.700	-
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo	554.000.524	688.764.974.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải thu cung cấp dịch vụ	420.854.000	-
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu cung cấp dịch vụ	273.976.900	-
Lê Hoàng Nam	Phải thu chuyển nhượng căn hộ	193.262.700	439.262.700
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Phải thu cung cấp dịch vụ	78.364.596	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Phải thu cung cấp dịch vụ	41.250.000	
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu cung cấp dịch vụ	19.041.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Sunshine Business	Phải thu dịch vụ liên quan tới trái phiếu	17.339.800	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo	88.900	500.026.302
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Phải thu chuyển nhượng bất động sản đầu tư	-	16.052.631.579

	Nội dung số dư	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền		**84.446.665.125**	**92.023.816.774**
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tiền gửi không kỳ hạn	67.946.665.125	54.023.816.774
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tương đương tiền	16.500.000.000	38.000.000.000
Đầu tư tư nắm giữa đến ngày đáo hạn ngắn hạn		**4.200.000.000**	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tiền gửi có kỳ hạn	4.200.000.000	-
Chứng khoán kinh doanh		**358.739.240.000**	**87.375.300.000**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Cổ phiếu	194.635.300.000	87.375.300.000
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Cổ phiếu	164.103.940.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		**707.335.733.431**	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Trái phiếu	378.336.995.349	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Trái phiếu	328.998.738.082	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn		**1.929.345.515.453**	**2.303.744.043.914**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trả trước tiền thi công xây dựng	1.929.345.515.453	2.303.744.043.914
Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	**960.000.000.000**
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Phải thu tiền đặt cọc mua cổ phần	Không còn là bên liên quan	960.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác		**298.098.316.648**	**887.889.760**
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu về bù trừ công nợ liên quan tiền bán trái phiếu	218.218.000.000	-
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu tiền khách hàng ứng trước mua căn hộ	28.138.415.426	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Phải thu lãi trái phiếu	31.865.772.780	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu tiền lãi đầu tư trái phiếu	9.194.873.972	-
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Phải thu từ thu hộ	6.917.558.153	812.813.026
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải thu tiền lãi đầu tư trái phiếu	3.603.316.316	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi hợp đồng tiền gửi ngắn hạn	160.380.001	27.616.438
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải thu từ thu hộ	-	47.460.296

	Nội dung số dư	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND	VND
Người mua trả tiền trước		**262.419.514.784**	**281.727.482.321**
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Trả trước hợp đồng xây dựng (dịch vụ thầu phụ)	258.835.596.567	277.082.762.321
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Trả trước hợp đồng cung cấp dịch vụ	2.015.520.407	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Trả trước hợp đồng cung cấp vật tư	1.568.397.810	4.644.720.000
Chi phí phải trả ngắn hạn		**321.410.596.958**	**321.465.651.833**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trích trước chi phí thi công xây dựng dự án	320.085.086.027	321.056.409.333
Công ty Cổ phần KSGroup	Lãi vay phải trả	988.116.931	-
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Chi phí phải trả dịch vụ thẻ mầm non (Voucher tặng khách hàng)	337.394.000	409.242.500
Phải trả người bán ngắn hạn		**137.594.372.274**	**116.414.890.621**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả chi phí xây dựng, hoa hồng môi giới	82.735.872.639	96.041.893.676
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả về chi phí thi công	28.855.456.799	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	11.434.812.225	143.972.640
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Phải trả phí vận hành dự án	8.270.228.743	1.008.128.000
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải trả chi phí quản lý, vận hành dự án và dịch vụ vệ sinh	3.775.704.646	-
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải trả chi phí thi công cải tạo văn phòng	1.000.321.298	3.924.227.247
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	906.838.485	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	582.655.318	576.527.919
Công ty Cổ phần KS Group	Phải trả mua hàng hoá, dịch vụ	32.482.121	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải trả chi phí thi công dự án	Không còn là bên liên quan	11.707.066.839
Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Công Nghệ Unicloud	Phải trả chi phí thuê sàn thương mại	-	1.413.074.300
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	Phải trả dịch vụ phát triển thương hiệu	-	1.600.000.000
Phải trả ngắn hạn khác		-	**332.841.163.159**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả khác	-	332.841.163.159

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	**4.557.523.490**	**4.612.143.049**
Bà Đỗ Thị Định	1.683.604.437	1.538.949.488
Bà Đỗ Thu Huyền	1.149.145.651	-
Ông Phan Ích Long	957.046.024	1.062.400.000
Bà Nguyễn Thủy Nguyên	287.727.378	1.260.407.097
Ông Đỗ Anh Tuấn	240.000.000	240.000.000
Ông Cao Trung Kiên	48.387.097	120.000.000
Ông Nguyễn Thanh Hưng	48.387.097	120.000.000
Ông Trần Đình Phương	71.612.903	-
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	71.612.903	-
Ông Nguyễn Anh Tuấn	-	270.386.464
Ban Kiểm soát	**240.000.000**	**240.000.000**
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	120.000.000	120.000.000
Bà Vũ Thị Nga	60.000.000	60.000.000
Bà Đỗ Ngọc Anh	35.806.452	-
Ông Phạm Văn Trọng	24.193.548	60.000.000

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

Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác trong năm không bao gồm 960.000.000.000 VND là khoản tiền được bù trừ với khoản đặt cọc mua cổ phần phát sinh trong năm 2020. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên khoản mục thay đổi các khoản phải thu.

Trần Thị Hằng
Người lập biểu/Kế toán trưởng

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

Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2024

Deloitte.

MAKING AN IMPACT THAT MATTERS Since 1845

BẢN SAO

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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
Ngà. 13-06-2025
Số chứng thực: 2239 quyển số: 01 SCT/BS

S.Đ.K.H.Đ: 10 - C.T.H.D
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN TỰ
Q. HÀ ĐÔNG - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Thị Tự

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 - 33

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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: 0106771553 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

Nguyễn Thị Phương Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 29 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: 0051/VN1A-HN BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

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

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

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

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**2.150.903.345.418**	**1.879.364.245.567**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**2.150.691.659.760**	**1.871.769.451.839**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	76.292.349.226	82.388.857.610
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	242.633.020.947	258.835.596.567
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	10	16.215.706.150	9.609.736.362
4.	Phải trả người lao động	314		7.465.977.060	3.678.688.014
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	88.432.662.301	87.021.156.600
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	17	2.470.571.125	113.965.813
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	18	1.717.181.372.951	295.021.450.873
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	-	1.135.100.000.000
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**211.685.658**	**7.594.793.728**
1.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	17	-	6.691.294.308
2.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	19	211.685.658	903.499.420
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**3.875.897.730.750**	**3.819.300.538.250**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**21**	**3.875.897.730.750**	**3.819.300.538.250**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*3.000.000.000.000*	*3.000.000.000.000*
2.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		875.897.730.750	819.300.538.250
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*819.300.538.250*	*806.793.958.044*
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	*421b*		*56.597.192.500*	*12.506.580.206*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**6.026.801.076.168**	**5.698.664.783.817**

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

Ngày 29 tháng 3 năm 2025

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị: VND

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

Ngày 29 tháng 3 năm 2025

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

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)

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

Đơn vị: VND

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

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

Ngày 29 tháng 3 năm 2025

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 63 người (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 80 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

Chuyển nhượng Công ty Cổ phần Phát triển S.I

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

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

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

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

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

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

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

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

Cấu trúc doanh nghiệp

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

STT	Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Hà Nội	92,00%	92,00%	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH Dynamic Innovation (*)	Hồ Chí Minh	85,80%	85,80%	Kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud (**)	Hà Nội	78,48%	84,44%	Dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy tính
4	Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Hà Nội	50,99%	50,99%	Môi giới chứng khoán, 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

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

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

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

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

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

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

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

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty TNHH Dynamic Innovation đã góp vốn bằng chuyển khoản vào Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng với số tiền 65.000.000.000 VND chiếm 52% vốn điều lệ.

(**) Tại ngày 12 tháng 12 năm 2024, Công ty TNHH Dynamic Innovation đã hoàn thành nhận chuyển nhượng 358.856.340 cổ phần chiếm 39,52% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô từ Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C và Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro.

(***) Tại ngày 20 tháng 12 năm 2024, Công ty TNHH Dynamic Innovation đã góp vốn bằng chuyển khoản vào Công ty TNHH Phú Thịnh Land với số tiền là 600.000.000.000 VND chiếm 43,80% vốn điều lệ.

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

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

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

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

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

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

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

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

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

Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn (kỳ hạn gốc không quá 3 tháng) có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công ty con

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Khoản đầu tư vào công ty con và đầu tư vào công cụ vốn của các đơn vị khác được phản ánh theo giá gốc trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào công ty con và đầu tư vào công cụ vốn của các đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính theo các quy định hiện hành.

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm các thành phẩm bất động sản của dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại tại lô đất CT03A-CT thuộc ô CT03, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội (dự án "Sunshine Riverside") và hàng hóa sử dụng cho mục đích khuyến mại, tặng kèm cho các khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản thuộc dự án Sunshine Riverside.

Hàng tồn kho được kế toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc thành phẩm bất động sản của dự án Sunshine Riverside bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án. Giá gốc hàng hóa bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng hóa. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

Thuê tài sản

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

Công ty là bên cho thuê

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

Công ty là bên đi thuê

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	35
Máy móc, thiết bị	10
Phương tiện vận tải	6 - 10
Thiết bị văn phòng	3 - 8

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc và máy móc, thiết bị thuộc dự án Sunshine Riverside do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đầu tư.

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

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	35
Máy móc, thiết bị	10

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

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

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

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

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá/giá gốc tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá/giá gốc tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Thuế

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

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

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

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

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

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

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

4. TIỀN

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

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu từ hoạt động dịch vụ tư vấn quản lý	18.292.430.501	-
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	4.281.010.170	15.013.422.083
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	505.509.196	25.975.741.289
	23.078.949.867	**40.989.163.372**
Trong đó:		
- Phải thu khách hàng là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	18.514.000.952	25.846.772.339

6. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

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

8. NỢ XẤU

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

9. HÀNG TỒN KHO

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

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

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

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

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

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

12. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

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

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

Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã thế chấp một phần sàn thương mại với diện tích 2.804,3 m^2 thuộc Dự án Sunshine Riverside (bao gồm các sàn thương mại TM-R1.01, TM-R2.02, TM-R2.03, TM-R2.04, MN-R1.01, MN-R1.02, MN-R1.03, MN-R1.04, MN-R1.05 và MN-R1.05A) để thế chấp cho khoản trái phiếu phát hành của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long.

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

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

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

(i) Như trình bày tại Thuyết minh số 01, trong năm, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng thêm 34,91% vốn góp tại Công ty TNHH Dynamic Innovation; nhận chuyển nhượng 51% vốn góp tại Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart và nhận chuyển nhượng 55% cổ phần tại Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 18.400.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa đang được sử dụng làm tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

(iii) Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 58% cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển S.I. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 3.500.000 cổ phần còn lại của Công ty Cổ phần Phát triển S.I đang được sử dụng làm tài sản bảo đảm cho khoản trái phiếu phát hành của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S – Homes.

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

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

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

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

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

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
		VND		VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	23.755.456.799	23.755.456.799	28.855.456.799	28.855.456.799
Công ty Cổ phần Eurowindow	13.742.788.950	13.742.788.950	14.507.451.069	14.507.451.069
Công ty TNHH Tập đoàn thang máy Thiết bị Thăng Long	12.010.639.580	12.010.639.580	12.938.600.000	12.938.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư B&B	7.848.450.815	7.848.450.815	8.348.450.815	8.348.450.815
Các đối tượng khác	18.935.013.082	18.935.013.082	17.738.898.927	17.738.898.927
	76.292.349.226	**76.292.349.226**	**82.388.857.610**	**82.388.857.610**
Trong đó:				
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	25.365.638.916	25.365.638.916	29.588.584.344	29.588.584.344

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

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

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

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

17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (i)	1.440.056.730.902	-
Ông Dương Văn Phúc (ii)	265.000.000.000	265.000.000.000
Kinh phí bảo trì (iii)	5.006.802.079	22.798.236.303
Các khoản phải trả khác	7.117.839.970	7.223.214.570
	1.717.181.372.951	**295.021.450.873**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	1.439.900.000.000	-

(i) Chủ yếu phản ánh khoản nhận đặt cọc chuyển nhượng với số tiền là 1.439.900.000.000 VND từ Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa – công ty con của Công ty theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Dynamic Innovation ("Dynamic") số 2208/2024/HĐĐC/SSG-SKV ngày 22 tháng 08 năm 2024. Theo đó, Công ty (bên nhận đặt cọc) cam kết sẽ chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (bên đặt cọc) giá trị vốn góp 1.466.800.000.000 VND chiếm 40% vốn điều lệ của Dynamic. Thời hạn đặt cọc đến ngày 31 tháng 3 năm 2025.

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

(iii) Phản ánh khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Riverside được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng. Khoản này sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà trong thời gian tới.

19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**1.135.100.000.000**	**1.135.100.000.000**	**-**	**1.135.100.000.000**	**-**	**-**
Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt	1.133.900.000.000	1.133.900.000.000	-	1.133.900.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng Apac	1.200.000.000	1.200.000.000	-	1.200.000.000	-	-
	1.135.100.000.000	**1.135.100.000.000**	**-**	**1.135.100.000.000**	**-**	**-**

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

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

Vốn điều lệ

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

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

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

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

22. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tài sản thuê ngoài

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn:		
Từ 1 năm trở xuống	1.789.402.760	720.125.090
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	7.157.611.040	2.880.500.360
Trên 5 năm	64.555.768.613	26.703.816.694
	73.502.782.413	**30.304.442.144**

Các khoản thanh toán thuê hoạt động chủ yếu bao gồm tiền thuê 8.262,2 m^2 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 VND/năm.

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

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

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

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

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

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

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.301.317.610	65.227.706.086
Doanh thu tài chính khác	550.000	-
	2.301.867.610	**65.227.706.086**
Trong đó		
Doanh thu hoạt động tài chính với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	111.214.661	-

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

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

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

29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

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

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay	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	14.952.463.832	9.623.900.132
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**14.952.463.832**	**9.623.900.132**

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

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

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

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

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

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

	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Năm nay	Năm trước
		VND	VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ		**141.009.198.015**	**46.003.286.727**
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý	116.408.660.523	-
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S - Homes	Doanh thu chi phí xây dựng (dịch vụ thầu phụ)	14.729.614.200	18.077.282.668
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý	9.248.094.477	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Doanh thu cho thuê	613.036.366	-
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Doanh thu cho thuê	9.792.449	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Doanh thu xây dựng	-	27.543.845.126
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu dịch vụ cho thuê sàn thương mại	-	382.158.933
Doanh thu hoạt động tài chính		**111.214.661**	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi tiền gửi	111.214.661	-
Mua hàng hóa, dịch vụ		**7.815.240.973**	**34.646.957.316**
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí quản lý và vận hành dự án	5.827.390.230	5.901.352.064
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	Chi phí dịch vụ theo dõi sức khỏe thương hiệu	740.740.741	212.727.273
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn và chi phí voucher	739.494.661	811.989.823
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Chi phí cung cấp thiết bị chi dự án và lắp đặt thiết bị văn phòng	218.400.000	293.213.636
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Chi phí thuê xe ô tô	130.000.000	-
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí thi công xây dựng	128.513.064	620.262.771
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thi công xây dựng và cho thuê văn phòng	30.702.277	26.296.869.818
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chi phí thi công xây dựng	-	510.541.931
Nhận chuyển nhượng cổ phần/vốn góp		**68.100.000.000**	-
Bà Đỗ Thị Hằng Nhung	Nhận chuyển nhượng cổ phần	47.700.000.000	-
Ông Đỗ Văn Trường	Nhận chuyển nhượng vốn góp	20.400.000.000	-
Nhận đặt cọc		**1.439.900.000.000**	-
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	1.439.900.000.000	-

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

	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền		**36.170.932.459**	**19.805.253.408**
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tiền gửi không kỳ hạn	36.170.932.459	3.305.253.408
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tương đương tiền	-	16.500.000.000
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		**18.514.000.952**	**25.846.772.339**
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Phải thu về cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý	10.172.903.925	-
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Phải thu về cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý	8.119.526.576	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải thu về doanh thu cho thuê mặt bằng	123.360.000	-
Ông Lê Hoàng Nam	Phải thu chuyển nhượng căn hộ	98.210.451	193.262.700
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải thu về cung cấp dịch vụ xây dựng	-	25.653.509.639
Phải thu ngắn hạn khác		**1.107.922.487**	**1.147.206.049**
Công ty Cổ phần Thiên Hải	Phải thu khác về dự án	1.107.922.487	1.107.922.487
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi hợp đồng tiền gửi ngắn hạn	-	39.283.562
Phải trả người bán ngắn hạn		**25.365.638.916**	**29.588.584.344**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả về chi phí thi công	23.755.456.799	28.855.456.799
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải trả phí dịch vụ vận hành tòa nhà	1.223.437.335	179.298.646
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả về suất ăn, văn phòng phẩm	386.744.782	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí thi công dự án	-	553.828.899
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		**242.633.020.947**	**258.835.596.567**
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S - Homes	Trả trước hợp đồng xây dựng (dịch vụ thầu phụ)	242.633.020.947	258.835.596.567
Chi phí phải trả ngắn hạn		**337.394.000**	**337.394.000**
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Chi phí phải trả dịch vụ thẻ mầm non (Voucher tặng khách hàng)	337.394.000	337.394.000
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ ngắn hạn		**1.439.900.000.000**	-
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	1.439.900.000.000	-

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	**17.240.939.245**	**4.557.523.490**
Ông Đỗ Anh Tuấn	6.000.000.000	240.000.000
Bà Đỗ Thị Định	5.254.307.737	1.683.604.437
Ông Đỗ Văn Trường	2.440.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	1.200.000.000	71.612.903
Bà Đỗ Thu Huyền	1.199.070.000	1.149.145.651
Ông Phan Ích Long	946.228.174	957.046.024
Ông Vũ Lê Hiếu	162.666.667	-
Ông Trần Đình Phương	38.666.667	71.612.903
Bà Nguyễn Thúy Nguyên	-	287.727.378
Ông Cao Trung Kiên	-	48.387.097
Ông Nguyễn Thanh Hưng	-	48.387.097
Ban Kiểm soát	**240.000.000**	**240.000.000**
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	120.000.000	120.000.000
Bà Vũ Thị Thúy Nga	60.000.000	60.000.000
Bà Đỗ Ngọc Anh	60.000.000	35.806.452
Ông Phạm Văn Trọng	-	24.193.548

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

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

(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 riêng 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

Deloitte.

MAKING AN IMPACT THAT MATTERS since 1845

BẢN SAO

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày 13-06-2025
Số chứng thực: 7238 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 Tứ

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

MỤC LỤC

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

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

Nguyễn Thị Phương Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2025

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: 0852/VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

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

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

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

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

Ngày 29 tháng 3 năm 2025

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị: VND

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

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

Ngày 29 tháng 3 năm 2025

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***	***974.408.564.627***	***259.161.374.029***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***			
	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình	02	40.101.253.863	576.210.567
	Các khoản dự phòng	03	(4.173.946.666)	4.075.342.942
	Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(624.387.788.735)	(479.698.117.644)
	Chi phí lãi vay	06	142.629.019.126	55.330.413.900
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***528.577.102.215***	***(160.554.776.206)***
	Thay đổi các khoản phải thu	09	92.662.698.905	599.509.919.017
	Thay đổi hàng tồn kho	10	1.055.053.103.722	118.925.402.624
	Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	4.540.587.201.533	1.503.246.137.941
	Thay đổi chi phí trả trước	12	(327.909.434.019)	(148.616.364.361)
	Thay đổi chứng khoán kinh doanh	13	(262.297.802.833)	(433.175.603.977)
	Tiền lãi vay đã trả	14	(123.670.644.426)	(59.074.569.715)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(85.573.648.964)	(64.357.573.896)
	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	1.562.236.000.000	170.000.000.000
	- Tiền thu về từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		*685.036.000.000*	*170.000.000.000*
	- Tiền thu về đặt cọc		*877.200.000.000*	-
	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1.604.518.374.983)	(406.500.000.000)
	- Tiền chi các hợp đồng hợp tác kinh doanh		*(1.229.401.561.642)*	*(406.500.000.000)*
	- Tiền chi đặt cọc chuyển nhượng cổ phần		*(375.000.000.000)*	-
	- Tiền chi khác		*(116.813.341)*	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***5.375.146.201.150***	***1.119.402.571.427***
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**			
1.	Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(981.202.988.788)	(466.519.978.121)
2.	Tiền thu thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	-	10.711.076.503
3.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(4.962.077.873.804)	(2.710.506.966.000)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	4.795.275.651.993	1.942.158.656.316
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(3.071.937.653.002)	(1.626.785.842.419)
6.	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	776.994.045.693	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	129.757.392.670	660.560.037.512
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***(3.313.191.425.238)***	***(2.190.383.016.209)***

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

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

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

Đơn vị: VND

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

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

Ngày 29 tháng 3 năm 2025

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.073 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 355 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

Chuyển nhượng Công ty Cổ phần Phát triển S.I

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

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

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

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

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

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

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

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

Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

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

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh

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

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung là một nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh trong đó tất cả các công ty được đồng kiểm soát bởi cùng một hoặc nhiều đối tượng trước và sau khi hợp nhất kinh doanh, và sự kiểm soát này là không nhất thời. Một công ty có thể chịu sự kiểm soát bởi một cá nhân hoặc nhóm cá nhân theo một thỏa thuận hợp đồng.

Giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung được thực hiện như sau:

- Tài sản và nợ phải trả của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh doanh;
- Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của các đơn vị được hợp nhất từ thời điểm hợp nhất kinh doanh;
- Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh và giá trị tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn (kỳ hạn gốc không quá 3 tháng), có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

Các khoản cho vay

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Khoản đầu tư vào công cụ vốn của các đơn vị khác được phản ánh theo giá gốc trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của các đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính theo các quy định hiện hành.

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

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

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

Thuê tài sản

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

Công ty và các công ty con là bên cho thuê

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

Công ty và các công ty con là bên đi thuê

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

Bất động sản đầu tư và khấu hao

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

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

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

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	35 - 45
Máy móc, thiết bị	10

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các khoản chi phí trả trước bao gồm chi phí hoa hồng môi giới, chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng, chi phí cam kết rút vốn và các khoản chi phí trả trước khác.

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

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu hoạt động chứng khoán

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

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

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

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

Doanh thu khác

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

Doanh thu chưa thực hiện

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

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

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

Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá/giá gốc tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản/giá gốc có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Thuế

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

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

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

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

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

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

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

4. HỢP NHẤT KINH DOANH DƯỚI SỰ KIỂM SOÁT CHUNG

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

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

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

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

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

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

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

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

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

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

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

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

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

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

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

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

8. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

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

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

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

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

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

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

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

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

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

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

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

10. PHẢI THU KHÁC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. NỢ XẤU

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

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

12. HÀNG TỒN KHO

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

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

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

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

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

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

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

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

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

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

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

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

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

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

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

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

16. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

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

17. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

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

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

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

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

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

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

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

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

18. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

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

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

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

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

19. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

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

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

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

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

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

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

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

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

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

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

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

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

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

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

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

24. PHẢI TRẢ KHÁC

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

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

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

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

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

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

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

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

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

26. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

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

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

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

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

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

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

27. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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

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

Vốn điều lệ và vốn đầu tư

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

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

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

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

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

29. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tài sản thuê ngoài

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

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

Các khoản thanh toán thuê hoạt động bao gồm:

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

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

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

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

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

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

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

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

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

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

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

31. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

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

32. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

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

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

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

34. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

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

35. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

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

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

37. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

38. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

39. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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