

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**

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

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là “Công ty mẹ”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty mẹ và các công ty con (gọi tắt là “Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

**Hội đồng Quản trị:**

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

**Ban Tổng Giám đốc:**

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

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**

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

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Jun Sungbae**  
**Tổng Giám đốc**

*Ngày 20 tháng 3 năm 2025*



Số: 0728 /VN1A-HN-BC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes và các công ty con (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 20 tháng 3 năm 2025, từ trang 05 đến trang 56, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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



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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

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



**Lê Anh Sơn**

**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số 1961-2023-001-1

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM**

Ngày 20 tháng 3 năm 2025

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

**Đào Đức Anh Dũng**

**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số 4202-2023-001-1

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

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

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**

Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng

Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm,

Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**MẪU SỐ B 01-DN/HN**

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

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

Đoàn Đức Thái  
Người lập biểuNguyễn Thị Phương Loan  
Kế toán trưởngJun Sungbae  
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2025

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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị: VND

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

Đoàn Đức Thái  
Người lập biểu

Nguyễn Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng

Jun Sungbae  
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2025

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



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	1.029.166.711.748	1.626.889.342.475
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	39.435.399.579	29.522.959.676
Các khoản dự phòng	03	(3.388.631.446)	6.330.478.107
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(422.869.194.894)	(907.563.499.742)
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu, chi phí phát hành trái phiếu	06	338.070.241.135	533.011.393.378
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	980.414.526.122	1.288.190.673.894
Thay đổi các khoản phải thu	09	2.915.448.067.126	(1.473.310.929.632)
Thay đổi hàng tồn kho	10	1.095.709.214.149	975.478.373.782
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(2.880.010.354.123)	(1.823.107.618.436)
Thay đổi chi phí trả trước	12	(12.514.870.695)	31.666.196.893
Tiền lãi vay đã trả	14	(396.361.263.853)	(418.675.391.339)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(290.669.601.641)	(102.172.319.883)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(3.027.849.000.000)	-
- Chi đặt cọc mua cổ phần		(3.027.849.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(1.615.833.282.915)	(1.521.931.014.721)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(47.735.213.531)	(26.315.621.236)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	13.636.363.636
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(309.360.000.000)	(673.350.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.898.895.000.000	1.077.901.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(669.472.000.000)	(390.000.000.000)
6. Tăng do hợp nhất kinh doanh		15.799.211.488	-
7. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	-	1.567.052.304.946
8. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	617.618.971.383	411.250.216.784
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	1.505.745.969.340	1.980.174.264.130

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



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

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


Đơn vị: VND

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

  
\_\_\_\_\_  
Đoàn Đức Thái  
Người lập biểu

  
\_\_\_\_\_  
Nguyễn Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng



  
\_\_\_\_\_  
Jun Sungbae  
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn**

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

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

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Công ty hoạt động trong ngành bất động sản.

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

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

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

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

- i) Giảm tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Thiên Hải: chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 18
- ii) Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên: chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 4.

**Cấu trúc doanh nghiệp**

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

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

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

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



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

### **Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

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

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

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

### **Năm tài chính**

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

## 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

### **Ước tính kế toán**

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

### **Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung**

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung là một nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh trong đó tất cả các công ty được đồng kiểm soát bởi cùng một hoặc nhiều đối tượng trước và sau khi hợp nhất kinh doanh, và sự kiểm soát này là không nhất thời. Một công ty có thể chịu sự kiểm soát bởi một cá nhân hoặc nhóm cá nhân theo một thỏa thuận hợp đồng.

Giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung được thực hiện như sau:

- Tài sản và nợ phải trả của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh doanh;
- Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của các đơn vị được hợp nhất từ thời điểm hợp nhất kinh doanh;
- Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh và giá trị tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

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

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

#### **Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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



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

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

#### Tiền

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

#### Các khoản đầu tư tài chính

##### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

##### *Các khoản cho vay*

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

#### Nợ phải thu

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

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

#### Hàng tồn kho

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

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

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

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

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

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

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

#### **Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

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

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

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



### Thuê tài sản

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

#### Công ty là bên cho thuê

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

#### Công ty là bên đi thuê

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

### Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp và các chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đầu tư.

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



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

#### **Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

#### **Các khoản trả trước**

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

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

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

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

#### **Trái phiếu phát hành**

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

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

#### **Các khoản dự phòng phải trả**

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

#### **Doanh thu chưa thực hiện**

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

#### **Ghi nhận doanh thu**

##### ***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

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

##### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

##### ***Lãi tiền gửi, lãi cho vay và đầu tư***

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

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



### Chi phí đi vay

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

### Thuế

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

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

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

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

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

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

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

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



#### 4. HỢP NHẤT KINH DOANH DƯỚI SỰ KIỂM SOÁT CHUNG

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

**Công ty Cổ phần Đầu tư  
Xây dựng Long Biên**  
(tại ngày 03 tháng 12 năm 2024)

<b>Tài sản</b>	
Tiền	15.799.211.488
Các khoản phải thu ngắn hạn	2.114.455.934.831
Hàng tồn kho	1.171.945.720.695
Tài sản ngắn hạn khác	188.156.140.827
Tài sản cố định	3.049.931.179
	<b>3.493.406.938.520</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Nợ ngắn hạn	3.073.933.322.783
	<b>3.073.933.322.783</b>
<b>Tổng tài sản thuần theo giá trị ghi sổ [a]</b>	<b>419.473.615.737</b>
Cổ đông không kiểm soát [b]	3.712.341.499
Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần được ghi nhận vào Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu [c]	126.238.725.762
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán [d] = [a] - [b] + [c]</b>	<b>542.000.000.000</b>
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con</b>	
Tiền thu về từ công ty con	15.799.211.488
Tiền chi để mua công ty con	(542.000.000.000)
<b>Tổng tiền thuần đã chi cho nghiệp vụ mua</b>	<b>(526.200.788.512)</b>

5. TIỀN

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

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

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

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

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

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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



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

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

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

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

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

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



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

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

- (iii) Phản ánh các khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Xuân Đỉnh với Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ - công ty liên kết của Công ty theo Hợp đồng số 05/2020/HĐVV ngày 21 tháng 5 năm 2020 với thời hạn 18 tháng từ ngày 22 tháng 5 năm 2020 với lãi suất 12,5%/năm. Xuân Đỉnh đã ký phụ lục số 02 với Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ ngày 01 tháng 10 năm 2021 cho vay thêm một khoản bổ sung với thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày chuyển khoản vay là ngày 01 tháng 10 năm 2021 và gia hạn thời hạn thanh toán khoản vay đến ngày đáo hạn của khoản vay bổ sung. Trong năm 2023, Xuân Đỉnh đã ký phụ lục số 05, 06 với Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ về việc điều chỉnh lãi suất khoản vay. Theo đó, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2023, lãi suất của khoản vay được thay đổi thành 8%/năm và từ ngày 01 tháng 7 năm 2023, lãi suất của khoản vay được thay đổi thành 4%/năm đến cuối thời hạn vay. Trong năm 2023, Xuân Đỉnh đã ký phụ lục số 04 với Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ gia hạn thời hạn khoản vay lần thứ 3, đến ngày 31 tháng 12 năm 2024. Trong năm 2024, Xuân Đỉnh đã ký phụ lục số 07 với Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ gia hạn thời hạn khoản vay lần thứ 4, đến ngày 31 tháng 12 năm 2025.
- (iv) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên ("Long Biên") - công ty con của Công ty với Công ty TNHH Dịch vụ Kinh doanh Nam Việt theo hợp đồng số 1311/HĐV/2023/NAMVIET-LB ngày 13 tháng 11 năm 2023 với số tiền gốc là 530.000.000.000 VND và Phụ lục số 01 ngày 12 tháng 11 năm 2024 về việc gia hạn thời hạn khoản vay. Thời hạn của khoản vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh. Lãi suất vay trong hạn là 13%/năm, lãi suất vay quá hạn là 150% lãi suất vay trong hạn. Gốc và lãi được trả khi đáo hạn. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Long Biên đã thu được toàn bộ gốc và lãi khoản phải thu cho vay này.
- (v) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Long Biên với Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tân Hưng theo hợp đồng số 1311/HĐV/2023/LB-TH ngày 13 tháng 11 năm 2023 với số tiền gốc là 132.000.000.000 VND và Phụ lục số 01 ngày 12 tháng 11 năm 2024 về việc gia hạn thời hạn khoản vay. Thời hạn của khoản vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh. Lãi suất vay trong hạn là 13%/năm, lãi suất vay quá hạn là 150% lãi suất vay trong hạn. Gốc và lãi được trả khi đáo hạn. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Long Biên đã thu được toàn bộ gốc và lãi khoản phải thu cho vay này.

10. PHẢI THU KHÁC

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



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



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

- (ii) Phản ánh khoản phải thu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang về tiền đảm bảo mua bán căn hộ thuộc dự án Sunshine Green Iconic trước khi dự án đủ điều kiện bán hàng.
- (iii) Phản ánh các khoản đặt cọc đã được thống nhất chấm dứt, bao gồm:
- Khoản tiền Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La - công ty con của Công ty đặt cọc nhận chuyển nhượng 60.000.000 cổ phần tương ứng 23,33% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô từ Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Việt Nam theo hợp đồng số 03a/2024/HĐĐC/XL-BĐSVN ngày 18 tháng 6 năm 2024 và phụ lục 01 ngày 27 tháng 6 năm 2024, tổng giá trị chuyển nhượng là 600.000.000.000 VND với thời hạn 12 tháng kể từ ngày tiền đặt cọc được chuyển. Khoản đặt cọc đã được thống nhất chấm dứt theo Thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng đặt cọc số 03/2024/TTCD/BĐSVN ngày 26 tháng 12 năm 2024 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La và Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Việt Nam. Thời hạn hoàn trả khoản đặt cọc đến ngày 31 tháng 12 năm 2025.
  - Khoản tiền Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty đặt cọc nhận chuyển nhượng 58.000.000 cổ phần tương ứng 22,5% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô từ Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc hợp đồng số 01/2024/HDDC/SAD-HTMB ngày 20 tháng 6 năm 2024 với thời hạn 12 tháng kể từ ngày tiền đặt cọc được chuyển. Khoản đặt cọc đã được thống nhất chấm dứt theo Thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng đặt cọc số 0312/2024/TTCD/HTMB-SAD ngày 03 tháng 12 năm 2024 giữa Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương và Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc. Thời hạn hoàn trả khoản đặt cọc trong vòng 180 ngày kể từ ngày ký Thỏa thuận.
- (iv) Phản ánh khoản tiền đặt cọc Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty chuyển cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Lộc Phát theo Hợp đồng nguyên tắc số 07/HĐNT/SAD-XLP ngày 24 tháng 6 năm 2021 để cùng hợp tác đầu tư xây dựng và phát triển Dự án Khu dân cư mới và chợ kết hợp - thương mại thuộc địa giới hành chính phường Quảng Thọ, Thành phố Sầm Sơn và xã Quảng Tâm, Thành phố Thanh Hóa.
- (v) Phản ánh số tiền Hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô ngày 25 tháng 8 năm 2023 với thời hạn 36 tháng kể từ ngày hợp đồng để phát triển Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng, sân golf Lăng Cô.

## 11. NỢ XẤU

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

12. HÀNG TỒN KHO

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

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

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

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

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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



14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

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

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

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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



16. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

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

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

- Bất động sản đầu tư tại Dự án Sunshine Center của Công ty mẹ với nguyên giá và giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 lần lượt là 55.182.339.648 VND và 22.465.282.521 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 28.752.595.506 VND và 0 VND);
- Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng quản lý khai thác và kinh doanh bất động sản tại Dự án Sunshine Garden và Sunshine Palace của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty với nguyên giá và giá trị còn lại lần lượt là 601.653.376.147 VND và 140.568.605.658 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 538.031.342.513 VND và 78.583.545.428 VND).

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

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

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

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



**17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án Sunshine Center (i)	111.995.799.903	122.027.286.479
Dự án Sunshine Green Iconic	92.150.429.175	-
Dự án Sunshine City (ii)	81.327.290.134	58.520.923.902
	<b>285.473.519.212</b>	<b>180.548.210.381</b>

- (i) Phản ánh giá trị phần diện tích riêng thuộc sở hữu của chủ đầu tư bao gồm diện tích văn phòng, sàn thương mại chưa hoàn thiện và các tài sản liên quan tại dự án Sunshine Center. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và 31 tháng 12 năm 2023, các tài sản này đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.
- (ii) Phản ánh giá trị các hạng mục công trình đang thi công thuộc dự án Sunshine City mà Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty dự kiến sử dụng với mục đích cho thuê như nhà trẻ và khu thương mại. Trong đó, 11 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc Khu thương mại, nhà trẻ đang được Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty thế chấp cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh vượng ("VPBank") để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Sunshine Marina.

**18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

**Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

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

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

**Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Công ty Cổ phần Thiên Hải (i)	1.492.655.571.481	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô	390.000.000.000	-	390.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình (ii)	77.472.000.000	-	-	-
	<b>1.960.127.571.481</b>	<b>-</b>	<b>390.000.000.000</b>	<b>-</b>

**Trong đó:**

Đầu tư góp vốn vào các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 40)	1.492.655.571.481	Là công ty liên kết
--	-------------------	---------------------

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

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

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

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



19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

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

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

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



22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

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

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

24. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Hòn Rơm (i)	586.219.055.242	13.498.949.641
Kinh phí bảo trì tòa nhà (ii)	336.725.061.722	318.436.886.048
Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn (iii)	207.800.000.000	300.000.000.000
Phải trả do thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (iv)	157.888.413.711	235.403.704.598
Nhận đặt cọc mua căn hộ	501.184.246	5.621.184.246
Phải trả tiền đã ứng trước mua căn hộ	-	23.667.846.334
Khác	8.281.004.194	64.174.600.775
	<b>1.297.414.719.115</b>	<b>960.803.171.642</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Phải trả vốn hợp tác kinh doanh (v)	534.000.000.000	-
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Hòn Rơm	-	762.557.145.000
	<b>534.000.000.000</b>	<b>762.557.145.000</b>
<b>Trong đó:</b>		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	207.540.000	207.540.000
(i) Phản ánh khoản còn lại phải hoàn trả do thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Hòn Rơm tại Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty cho Công ty TNHH Ngôi nhà Việt Viethome và Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine trong thời gian 360 ngày kể từ tháng 7 năm 2024.		
(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, số dư phản ánh các khoản kinh phí bảo trì tại Dự án Sunshine Center, Dự án Sunshine City, Dự án Sunshine Garden, Dự án Sunshine Palace và Dự án Sunshine Green Iconic. Chi tiết số dư bao gồm:		
- Khoản kinh phí bảo trì thu được từ các căn hộ đã bàn giao cho khách hàng thuộc các dự án trên. Kinh phí bảo trì được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.		
- Lãi nhận được khi mở tài khoản ngân hàng theo dõi phần kinh phí bảo trì mà Công ty đã thu được từ khách hàng mua căn hộ tại các dự án này.		
- Khoản kinh phí bảo trì cho diện tích Công ty giữ lại sử dụng, cần nộp cho Ban Quản trị nhà chung cư tại các dự án. Số dư kinh phí bảo trì này được xác định bằng 2% giá trị diện tích cho thuê được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất (giá trị không bao gồm thuế giá trị gia tăng) tại từng dự án.		
Các khoản này sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà sau khi Ban Quản trị này được thành lập.		
(iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, số dư phản ánh khoản nhận đặt cọc tại Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - Công ty con của Công ty nhận từ Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động Sản S-Việt Nam (bên liên quan của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty) theo hợp đồng thực hiện độc quyền môi giới cho dự án Sunshine Center, Dự án Sunshine Garden và Sunshine Palace.		
(iv) Phản ánh khoản phải trả do thanh lý các hợp đồng với các khách hàng mua căn hộ thuộc dự án Sunshine City, Sunshine Garden, Sunshine Palace, Sunshine Capital Tây Thăng Long tương ứng với số tiền khách hàng đã trả trước cho các hợp đồng mua bán căn hộ.		



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

25. VAY

a. Vay ngắn hạn

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

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



b. Vay dài hạn

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

- (i) Phản ánh khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (“Xuân Đỉnh”) - Công ty con của Công ty tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng cấp tín dụng số 27866/24MB/HĐTD ngày 30 tháng 9 năm 2024 với hạn mức tín dụng là 1.000.000.000.000 VND để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng vốn góp của các thành viên góp vốn trong Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình. Thời hạn sử dụng/cấp tín dụng là tối đa 36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất được quy định trong từng kế ước nhận nợ theo thỏa thuận từ hai bên. Tài sản đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ của khoản vay bảo gồm:
- Toàn bộ quyền phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 0909.01/2024/HĐCN ngày 09 tháng 9 năm 2024 và các phụ lục sửa đổi kèm theo (nếu có) giữa Ông Nguyễn Văn Kính và Xuân Đỉnh;
  - Toàn bộ quyền phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 0909.02/2024/HĐCN ngày 09 tháng 9 năm 2024 và các phụ lục sửa đổi kèm theo (nếu có) giữa Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thảo Ngân và Xuân Đỉnh;
  - Toàn bộ quyền phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 0909.03/2024/HĐCN ngày 09 tháng 9 năm 2024 và các phụ lục sửa đổi kèm theo (nếu có) giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Unique và Xuân Đỉnh;
  - Toàn bộ phần vốn góp của Xuân Đỉnh tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình trị giá 77.472.000.000 VND;
  - Toàn bộ phần vốn góp, quyền và lợi ích phát sinh từ phần vốn góp của Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình tại Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh là 5.494.500.000.000 VND;
  - Toàn bộ cổ phần của các cổ đông của Xuân Đỉnh trị giá 1.000.000.000.000 VND;
  - Toàn bộ phần vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes - Bên liên quan của Xuân Đỉnh tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình trị giá 38.736.000.000 VND;



- Toàn bộ phần vốn góp, quyền và lợi ích phát sinh từ phần vốn góp của Ông Nguyễn Văn Kính tại Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh là 49.950.000.000 VND và tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình là 1.500.000.000.000 VND;
  - Toàn bộ phần vốn góp, quyền và lợi ích phát sinh từ phần vốn góp của Ông Đỗ Văn Trường - Bên liên quan của Công ty tại Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh là 5.550.000.000 VND;
  - Tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại một phần phân khu B (ô đất ký hiệu quy hoạch từ B.NV-I.62 đến B.NV-I.72, B.NV-I.82, N.NV-I.93, từ B.NV-II.1 đến B.NV-II.12, từ B.NV-II.18 đến B.NV-II.44, từ B.NV-II.46 đến B.NV-II.50) thuộc Dự án Khu vườn sinh thái Cẩm Đình- Hiệp Thuận, Huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội (Sunshine Heritage Phúc Thọ) do Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh - Bên liên quan của Công ty làm Chủ đầu tư;
  - Toàn bộ Dự án đầu tư xây dựng chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở thấp tầng tại địa chỉ Lô CT02A, Khu đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - Bên liên quan của Công ty làm Chủ đầu tư;
  - Toàn bộ Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở thấp tầng Sunshine Crystal River tại địa chỉ Lô CT01, Khu đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland - Bên liên quan của Công ty là Chủ đầu tư;
  - Bảo lãnh cá nhân Ông Đỗ Anh Tuấn;
  - Bảo lãnh của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - Bên liên quan của Công ty;
  - Bảo lãnh của Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland - Bên liên quan của Công ty.
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, số dư trái phiếu phát hành phản ánh khoản trái phiếu dài hạn do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh ("Xuân Đỉnh") - công ty con của Công ty phát hành chia làm 03 gói với kỳ hạn và giá trị phát hành khác nhau, đại lý tư vấn phát hành trái phiếu là Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện chương trình dự án đầu tư. Cụ thể, Xuân Đỉnh sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành Trái phiếu để tài trợ và đầu tư vào cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT ("DAT") hoặc phần vốn góp của DAT trong Công ty TNHH Đầu tư Big Gain ("Big Gain"). Xuân Đỉnh chỉ định Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind là đại diện người sở hữu trái phiếu. Trái phiếu có kỳ hạn từ 48 đến 60 tháng. Gốc trái phiếu được hoàn trả vào thời điểm đáo hạn hoặc mua lại trước hạn (tự nguyện hay bắt buộc). Lãi suất áp dụng cho kỳ thanh toán lãi đầu tiên là 11%/năm, cho mỗi kỳ thanh toán lãi tiếp theo là tổng của 4,5%/năm và trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cao nhất dành cho khách hàng cá nhân bằng đồng Việt Nam, trả lãi sau/trả lãi cuối kỳ, kỳ hạn 12 tháng (hoặc tương đương) được công bố tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam. Lãi trái phiếu được trả định kỳ mỗi 12 tháng. Trong năm, Xuân Đỉnh đã tiếp tục đàm phán gia hạn thêm một phần gói trái phiếu XDCCH2124001 thêm 24 tháng, tương đương với mệnh giá 14.567.900.000 VND (Tổng giá trị trái phiếu theo mệnh giá đồng ý gia hạn kỳ hạn lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 927.091.700.000 VND) và đã thanh toán phần gốc trái phiếu đến hạn số tiền 72.908.300.000 VND.

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

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



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

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

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

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

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi của vốn chủ sở hữu

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

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



**Cổ phiếu**

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

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

**Vốn điều lệ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**32. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

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

**33. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

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



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

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

**35. THU NHẬP KHÁC**

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

**36. CHI PHÍ KHÁC**

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	212.269.464.310	330.382.139.962
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>212.269.464.310</b>	<b>330.382.139.962</b>
<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>	
<b>Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>		
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(172.163.860)	(2.986.595.974)
<b>Tổng thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>(172.163.860)</b>	<b>(2.986.595.974)</b>

**38. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

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

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

**39. CÁC KHOẢN CAM KẾT**

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

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

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

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

**Cam kết đặt cọc mua cổ phần**

Như trình bày tại Thuyết minh số 10, Công ty đã ký các hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng cổ phần. Tổng số tiền Công ty còn phải thanh toán theo cam kết tại các hợp đồng này tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024 là 1.874 tỷ VND.



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

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

**Bên liên quan**

Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine  
(trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine)  
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S-Homes  
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG  
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud  
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart  
Công ty Cổ phần Sunshine Cab  
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape

Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service  
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn  
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang

Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ  
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc

Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa

Công ty Cổ phần KS Group  
Công ty Cổ phần S-Decoro  
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland  
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business  
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng  
Công ty Cổ phần Xây dựng V-pro

Công ty Cổ phần Marina 3  
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet

Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance

Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tài Phát

**Mối quan hệ**

Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

**Bên liên quan**

Công ty Cổ phần KSIinvest

Công ty Cổ phần Sunshine AM

Ngân hàng TMCP Kiên Long

Bà Đỗ Minh Phương

Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE

Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind

Công ty Cổ phần Thiên Hải

Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thuận Phú

Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland

Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear

Công ty Cổ phần Đầu Tư Công Nghệ Unicloud

Công ty Cổ phần Sunshine - Design

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Real Tech

Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip

**Mối quan hệ**

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
(Không còn là bên liên quan từ ngày 08 tháng 3 năm 2023)

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
(Không còn là công ty con từ ngày 24 tháng 03 năm 2023)

Bên liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
Thành viên mật thiết trong gia đình Chủ sở hữu

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
(Là bên liên quan từ ngày 20 tháng 5 năm 2024)

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Không còn là công ty liên kết từ ngày 20 tháng 6 năm 2024

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
(Là bên liên quan từ ngày 24 tháng 7 năm 2024)

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
(Là bên liên quan từ ngày 31 tháng 12 năm 2024)

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

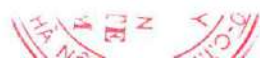
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt



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

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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



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

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

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

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

Đoàn Đức Thái  
Người lập biểu

Nguyễn Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng

Jun Sungbae  
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2025