

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**QUÝ 04/2024**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE**

Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm  
Hà Nội, Việt Nam

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	6 - 7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	8 - 44

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính Hợp nhất của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 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 đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

**Hội đồng Quản trị**

Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch
Bà Đỗ Thị Định	Thành viên
Ông Phan Ích Long	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 27/04/2024)
Ông Trần Đình Phương	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 27/04/2024)
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	Thành viên
Ông Đỗ Văn Trường	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 27/04/2024)
Ông Vũ Lê Hiếu	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 27/04/2024)

**Ban Tổng Giám đốc**

Bà Đỗ Thị Định	Tổng Giám đốc
Ông Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc
Bà Đỗ Thu Huyền	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 15/10/2024)

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2024 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 kỳ hoạt động 12 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng Quý 04/2024 hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng Quý 04/2024 trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE**

Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm  
Hà Nội, Việt Nam

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất Quý 04/2024 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 Quý 04/2024. 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 Quý 04/2024.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Đỗ Thị Định**  
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 1 năm 2025



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
<b>A.</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>13.237.650.898.349</b>	<b>13.032.869.122.941</b>
<b>I.</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>385.982.970.472</b>	<b>171.150.280.676</b>
1.	Tiền	111		380.982.970.472	154.650.280.676
2.	Các khoản tương đương tiền	112		5.000.000.000	16.500.000.000
<b>II.</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5</b>	<b>1.971.603.824.524</b>	<b>1.411.837.286.977</b>
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		1.487.959.823.810	1.407.265.320.977
2.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		483.644.000.714	4.571.966.000
<b>III.</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>9.317.603.097.996</b>	<b>9.217.025.454.422</b>
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	283.879.078.914	248.931.874.029
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	2.699.991.390.420	2.666.734.343.763
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	3.841.163.783.328	3.826.494.938.784
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	9	2.498.049.256.999	2.485.642.024.507
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(5.480.411.665)	(10.777.726.661)
<b>IV.</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>864.592.236.263</b>	<b>1.902.515.329.511</b>
1.	Hàng tồn kho	141	10	868.687.337.939	1.902.515.329.511
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(4.095.101.676)	-
<b>VI.</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>697.868.769.094</b>	<b>330.340.771.355</b>
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	615.893.960.289	277.832.828.593
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		62.830.906.974	48.424.466.036
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	19.143.901.831	4.083.476.726
<b>B.</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>7.359.285.514.350</b>	<b>5.212.915.900.461</b>
<b>I.</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.039.763.214.021</b>	<b>1.017.691.279.725</b>
1.	Phải thu dài hạn khác	216	9	1.039.763.214.021	1.017.691.279.725
<b>II.</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>290.564.713.224</b>	<b>82.193.433.880</b>
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	13	274.259.661.511	68.349.138.287
	- Nguyên giá	222		366.116.907.586	104.361.427.236
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(91.857.246.075)	(36.012.288.949)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	14	16.305.051.713	13.844.295.593
	- Nguyên giá	228		47.379.692.321	29.928.707.272
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(31.074.640.608)	(16.084.411.679)
<b>III.</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>15</b>	<b>438.705.881.857</b>	<b>313.427.568.518</b>
	- Nguyên giá	231		566.690.526.771	429.654.232.169
	- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(127.984.644.914)	(116.226.663.651)
<b>IV.</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>2.959.711.845.553</b>	<b>2.767.823.125.266</b>
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	2.959.711.845.553	2.767.823.125.266
<b>V.</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>2.612.675.771.833</b>	<b>1.013.880.724.500</b>
1.	Đầu tư vào công ty liên doanh,	252	17	1.658.049.802.526	-
2.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	17	206.343.125.000	255.000.000.000
3.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(847.404.351)	(3.683.828.931)
4.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	5	749.130.248.658	762.564.553.431
<b>VI.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>17.864.087.862</b>	<b>17.899.768.572</b>
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	11	17.864.087.862	17.899.768.572
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>20.596.936.412.699</b>	<b>18.245.785.023.402</b>

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất Quý 04/2024 này

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
<b>C.</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>13.707.505.329.844</b>	<b>10.966.670.158.611</b>
<b>VII.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>11.944.159.061.935</b>	<b>7.235.381.175.134</b>
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	448.862.253.990	266.091.570.593
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	5.683.301.391.500	2.610.435.664.705
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	577.483.211.215	109.324.483.601
4.	Phải trả người lao động	314		28.320.467.186	16.281.515.935
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	731.716.079.054	597.445.878.304
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	3.203.118.722	1.786.708.326
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	22	3.728.188.627.680	1.157.057.790.150
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	737.344.254.158	2.472.790.819.072
9.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		1.572.913.982	-
10.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.166.744.448	4.166.744.448
<b>VIII.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.763.346.267.909</b>	<b>3.731.288.983.477</b>
1.	Chi phí phải trả dài hạn	333	20	23.688.272.795	-
2.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	38.803.187	6.831.163.908
3.	Phải trả dài hạn khác	337	22	1.527.948.878.637	3.500.150.000.000
4.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	24	209.150.280.440	222.645.541.320
5.	Dự phòng phải trả dài hạn	342		2.520.032.850	1.662.278.249
<b>D.</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>6.889.431.082.855</b>	<b>7.279.114.864.791</b>
<b>I.</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>25</b>	<b>6.889.431.082.855</b>	<b>7.279.114.864.791</b>
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
2.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(18.708.415.149)	(291.384.769.686)
3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.033.193.553.890	1.268.136.302.062
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		1.267.096.302.062	1.129.247.836.165
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		766.097.251.828	138.888.465.897
4.	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		1.874.945.944.114	3.302.363.332.415
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>440</b>		<b>20.596.936.412.699</b>	<b>18.245.785.023.402</b>
<b>(440=300+400)</b>					



Nguyễn Hữu Khánh  
Người lập biểu



Hồ Đức Việt  
Kế toán trưởng



  
Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 1 năm 2025

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất Quý 04/2024 này



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4/2024	Quý 4/2023	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	26	295.821.111.265	380.378.206.401	2.469.988.273.265	554.618.871.168
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		212.200.447	-	212.200.447	-
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		295.608.910.818	380.378.206.401	2.469.776.072.818	554.618.871.168
3. Giá vốn hàng bán	11	27	80.459.223.440	197.024.057.961	1.233.802.261.857	259.859.388.692
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		215.149.687.378	183.354.148.440	1.235.973.810.961	294.759.482.476
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	187.196.181.194	178.508.467.316	699.873.164.858	595.485.016.000
6. Chi phí tài chính	22	29	133.282.304.256	145.920.172.037	634.528.191.660	433.665.051.247
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		19.131.945.988	19.402.988.650	142.629.019.126	55.330.413.900
7. Lãi/lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		22.802.527	-	22.802.527	-
8. Chi phí bán hàng	25	30	19.414.391.167	30.906.561.429	157.799.467.278	38.178.573.964
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	41.011.527.349	48.693.052.231	167.027.477.360	157.526.849.295
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		208.660.448.327	136.342.830.059	976.514.642.048	260.874.023.970
11. Thu nhập khác	31		2.160.312.935	2.178.644.370	5.263.818.263	5.720.389.773
12. Chi phí khác	32		2.162.770.011	384.003.072	4.446.812.969	7.433.039.714
13. Lợi nhuận/(lỗ) khác (40=31-32)	40		(2.457.076)	1.794.641.298	817.005.294	(1.712.649.941)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		208.657.991.251	138.137.471.357	977.331.647.342	259.161.374.029
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	31	42.379.098.963	28.710.542.098	200.808.715.638	55.004.810.827
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		166.278.892.288	109.426.929.259	776.522.931.704	204.156.563.202
Trong đó:						
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		141.811.141.642	80.920.369.877	680.523.712.867	138.888.465.897
Lãi/(Lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		24.467.750.646	28.506.559.382	95.999.218.837	65.268.097.305
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	32	473	270	2.268	463



Nguyễn Hữu Khánh  
Người lập biểu



Hồ Đức Việt  
Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 01 năm 2025

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất Quý 04/2024 này

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
*Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*

		Đơn vị: VND	
	Mã số	Năm 2024	Năm 2023
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	977.331.647.342	259.161.374.029
2. Điều chỉnh cho các khoản:		-	-
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	39.188.166.879	576.210.567
Các khoản dự phòng	03	(1.607.969.317)	4.075.342.942
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(625.554.515.220)	(479.698.117.644)
Chi phí lãi vay	06	142.629.019.126	55.330.413.900
Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	531.986.348.810	(160.554.776.206)
Thay đổi các khoản phải thu	09	(370.200.849.132)	599.509.919.017
Thay đổi hàng tồn kho	10	1.003.934.951.074	118.925.402.624
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	3.860.235.304.898	1.503.246.137.941
Thay đổi chi phí trả trước	12	(336.780.761.761)	(148.616.364.361)
Thay đổi chứng khoán kinh doanh	13	(80.694.502.833)	(433.175.603.977)
Tiền lãi vay đã trả	14	(158.488.904.389)	(59.074.569.715)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(68.774.176.151)	(64.357.573.896)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	170.000.000.000
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	(406.500.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	4.381.217.410.516	1.119.402.571.427
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(914.844.133.681)	(466.519.978.121)
2. Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	10.711.076.503
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(3.163.656.115.955)	(2.710.506.966.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	3.972.863.372.418	1.942.158.656.316
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(3.126.000.372.396)	(1.626.785.842.419)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	776.994.045.693	-
7. Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	135.320.408.995	660.560.037.512
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(2.319.322.794.926)	(2.190.383.016.209)

*Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất Quý 04/2024 này*

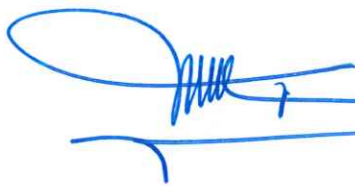
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)**  
Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

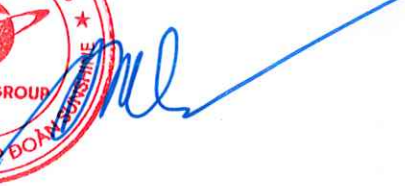
CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2024	Năm 2023
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	626.318.790.370	2.042.249.112.032
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(2.473.380.716.164)	(899.660.753.131)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(1.847.061.925.794)	1.142.588.358.901
 Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	214.832.689.796	71.607.914.119
 Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	171.150.280.676	99.542.366.557
 Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	385.982.970.472	171.150.280.676



Nguyễn Hữu Khánh  
Người lập biểu



Hồ Đức Việt  
Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 1 năm 2025



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 04/2024**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất Quý 04/2024 kèm theo*

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine (Tên cũ: Công ty Cổ phần tập đoàn Real Tech) là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 09 tháng 02 năm 2015, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 07 tháng 05 năm 2024.

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 262 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 355 người)

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

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

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

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

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

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

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

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

**Chuyển nhượng Công ty Cổ phần Phát triển S.I**

- Theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2024/HĐCNCP/SI/SS-SMART ngày 11 tháng 6 năm 2024 giữa Công ty (bên chuyển nhượng) và Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại S-Mart (bên nhận chuyển nhượng), các bên đồng ý chuyển nhượng 29.000.000 cổ phần phổ thông thuộc sở hữu của bên chuyển nhượng, chiếm 58% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển S.I. Ngày 12 tháng 6 năm



2024, Công ty đã hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng 58% cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển S.I với giá chuyển nhượng là 522.000.000.000 VND.

Theo đó, Công ty Cổ phần Phát triển S.I trở thành khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác của Công ty kể từ ngày 12 tháng 6 năm 2024 với tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết là 7%.

- Nhận chuyển nhượng từ cá nhân số cổ phần Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và dịch vụ Sunshine Mart theo hợp đồng chuyển nhượng số 1311/2024/HĐCNPVG ký ngày 13/11/2024 với giá chuyển nhượng là 20.400.000.000 VNĐ tương ứng 51% vốn điều lệ của Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và dịch vụ Sunshine Mart.
- Nhận chuyển nhượng từ các cá nhân số cổ phần Công ty Cổ phần quản lý & vận hành S-Service theo hợp đồng chuyển nhượng số 2412/2024/HĐCN ngày 24/12/2024 với giá chuyển nhượng là 47.700.000.000 VND tương ứng 55% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần quản lý & vận hành S-Service.
- Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service (công ty con của Công ty) góp tăng vốn ngày 31/12/2024 với số tiền 39.000.000.000 đồng, sở hữu 70,91% vốn góp tại Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear.
- Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) góp tăng vốn ngày 31/12/2024 với số tiền 65.000.000.000 đồng, sở hữu 52,00% vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng.
- Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Thuận Phú Lăng Cô từ Công ty Cổ phần Xây dựng V-pro theo hợp đồng số 0412/2024/HĐCN ký ngày 04/12/2024 với giá chuyển nhượng 1.058.027.000.000 VNĐ tương ứng 39,52% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Thuận Phú Lăng Cô.
- Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) góp tăng vốn vào Công ty TNHH Phú Thịnh Land với số tiền 600.000.000 VNĐ tương ứng 43,80% vốn điều lệ của Công ty TNHH Phú Thịnh Land.

**Cấu trúc doanh nghiệp**

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

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
<b>Công ty con trực tiếp</b>				
Công ty TNHH Dynamic Innovation	TP. Hồ Chí Minh	85,80%	85,80%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Hà Nội	50,99%	50,99%	Môi giới chứng khoán, tư vấn đầu tư và bảo lãnh phát hành chứng khoán
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (i)	Hà Nội	92,00%	92,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Hà Nội	78,48%	84,44%	Dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy tính

*Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất Quý 03/2024 này*

Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và dịch vụ Sunshine Mart	Hà Nội	51,00%	51,00%	Bán lẻ trong siêu thị, bán lẻ trong cửa hàng tiện lợi
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Hà Nội	55,00%	55,00%	Dịch vụ vận hành tòa nhà, chăm sóc duy trì cảnh quan
<b>Công ty con gián tiếp</b>				
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	Hồ Chí Minh	78,46%	99,98%	Sản xuất phần mềm
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ UniCloud	Hà Nội	77,70%	99,00%	Dịch vụ thương mại điện tử
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Hà Nội	52,91%	98,18%	Dịch vụ giáo dục
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Hà Nội	44,62%	52,00%	Dịch vụ giáo dục
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Hồ Chí Minh	38,50%	70,00%	Dịch vụ vận hành tòa nhà, chăm sóc duy trì cảnh quan
<b>Công ty liên kết gián tiếp</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô	Thừa Thiên Huế	33,91%	39,52%	Kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH Phú Thịnh Land	Hà Nội	37,58%	43,80%	Kinh doanh bất động sản

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 18.400.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa đang được sử dụng làm tài sản để bảo đảm khoản vay của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất và các thuyết minh liên quan là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất 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 KỲ KẾ TOÁN**

### **Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý 04/2024**

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 04/2024 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 Quý 04/2024.

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 04/2024 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.

*Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất Quý 03/2024 này*



Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 04/2024 được lập trên cơ sở hợp nhất số liệu báo cáo tài chính riêng Quý 04/2024 của Công ty và các báo cáo tài chính Quý 04/2024 của các công ty con, công ty liên kết của Công ty.

#### **Kỳ kế toán**

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

### **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 Quý 04/2024:

#### **Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý 04/2024 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 Quý 04/2024 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 Quý 04/2024 cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

#### **Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính Quý 04/2024**

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 04/2024 bao gồm báo cáo tài chính riêng Quý 04/2024 của Công ty và báo cáo tài chính Quý 04/2024 của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 30 tháng 09 năm 2024. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 04/2024 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 Quý 04/2024 của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

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

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

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.

#### **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,

---

*Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất Quý 03/2024 này*

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 Quý 04/2024 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.

#### **Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

#### **Các khoản đầu tư tài chính**

##### ***Chứng khoán kinh doanh***

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

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

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

##### ***Các khoản cho vay***

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

##### ***Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác***

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

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



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

**Nợ phải thu**

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

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

**Hàng tồn kho**

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

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

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

**Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

	Số năm
Phương tiện vận tải	6 - 10
Thiết bị văn phòng	5 - 8
Máy móc, thiết bị	6 - 8
Nhà xưởng và vật kiến trúc	5 - 50

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất Quý 03/2024 này

**Tài sản cố định vô hình**

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

	Số năm
Chương trình phần mềm	3 – 15
Quyền sở hữu công nghiệp	27
Khác	5

**Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**Các khoản trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các khoản chi phí trả trước bao gồm chi phí hoa hồng môi giới, chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng, chi phí quà tặng khách hàng, tiền thuê mặt bằng trả trước, công cụ dụng cụ xuất dùng và các khoản chi phí khác.

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

Tiền thuê mặt bằng trả trước phản ánh các khoản tiền thuê trả trước cho nhiều kỳ kế toán và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 04/2024 theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian trả trước.



Công cụ, dụng cụ xuất dùng và các chi phí trả trước khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 04/2024, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

#### Ghi nhận doanh thu

##### *Doanh thu chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư*

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư Dự án Sunshine Riverside, dự án Sunshine Sky City và dự án Sunshine Golden River mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

##### *Doanh thu hoạt động chứng khoán*

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

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

Doanh thu hoạt động môi giới chứng khoán và hoạt động lưu ký chứng khoán được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 04/2024 khi thỏa mãn cả bốn (4) điều kiện sau đây:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ môi giới chứng khoán, lưu ký chứng khoán đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính; 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.

##### *Hoạt động tư vấn*

Doanh thu từ hoạt động tư vấn đầu tư được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 04/2024 khi dịch vụ đã được cung cấp, doanh thu được xác định tương đối chắc chắn và xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

#### *Doanh thu khác*

Doanh thu khác được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 04/2024 trên cơ sở dồn tích.

Các khoản doanh thu liên quan đến nhiều kỳ kế toán được ghi nhận theo tiến độ hoàn thành hoặc phân bổ theo đường thẳng trong thời gian cung cấp dịch vụ. Giá trị chưa phân bổ được ghi nhận là doanh thu chưa thực hiện trên báo cáo tài chính hợp nhất Quý 04/2024.

#### **Doanh thu hoạt động tài chính**

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

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

#### **Doanh thu chưa thực hiện**

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

Phí lưu ký, phí quản lý tài sản đảm bảo, phí đại diện người sở hữu trái phiếu được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 04/2024, sử dụng phương pháp đường thẳng theo kỳ hạn nhận tiền trước.

Phí dịch vụ quản lý tòa nhà miễn phí cho khách hàng được ghi nhận như một khoản doanh thu chưa thực hiện tại thời điểm bàn giao căn hộ cho khách hàng và định kỳ phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 04/2024 theo kỳ hạn áp dụng chính sách miễn phí phí dịch vụ quản lý tòa nhà.

#### **Chi phí đi vay**

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

#### **Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại. Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 04/2024 vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác 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 Quý 04/2024 và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.



Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 04/2024 và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

#### 4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	11.061.069.875	5.039.517.849
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	369.921.900.597	149.610.762.827
Các khoản tương đương tiền	5.000.000.000	16.500.000.000
	<b>385.982.970.472</b>	<b>171.150.280.676</b>

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/12/2024				01/01/2024			
	VND		VND		VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	
a. Chứng khoán kinh doanh	1.487.959.823.810	414.494.522.400	-		1.407.265.320.977	410.189.164.800	-	
Cổ phiếu niêm yết (i)	417.939.240.000	414.494.522.400	-		373.739.240.000	410.189.164.800	-	
Trái phiếu chưa niêm yết (*)	1.070.020.583.810				1.033.526.080.977			
b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	1.232.774.249.372	39.039.920.795	-		767.136.519.431	4.571.966.000	-	
b1. Ngắn hạn	483.644.000.714	39.039.920.795	-		4.571.966.000	4.571.966.000	-	
Tiền gửi có kỳ hạn	39.039.920.795	39.039.920.795			4.571.966.000	4.571.966.000		
Trái phiếu (*)	444.604.079.919				-			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (ii)	107.528.824.392				-			
Công ty cổ phần Sunshine AM (iii)	333.450.231.798				-			
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain (iv)	3.625.023.729				-			
b2. Dài hạn	749.130.248.658				762.564.553.431			
Trái phiếu (*)	693.901.428.658				707.335.733.431			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (ii)	277.047.012.703				378.336.995.349			
Công ty cổ phần Sunshine AM (iii)	608.571.687				328.998.738.082			
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Nguyên Bình (iv)	3.650.328.041				-			
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine (iv)	2.188.818.424				-			
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	2.895.895.983				-			
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland (v)	225.907.501.820				-			
Ngân hàng TMCP Kiên Long (vi)	181.603.300.000				-			
Cổ phiếu ưu đãi (vii)	55.228.820.000				55.228.820.000			
Cộng	2.720.734.073.182		-		2.174.401.840.408			

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

- (ii) Phản ánh các khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh do Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud - công ty con của Công ty và Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty đang nắm giữ. Mệnh giá trái phiếu là 100.000 VND, số lượng trái phiếu Công ty nắm giữ là 3.845.038 trái phiếu, lãi suất của trái phiếu là 11,7%/năm.
- (iii) Phản ánh khoản trái phiếu mã SAMCH2125003 và SAMCH2126004 của Công ty Cổ phần Sunshine AM do Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - công ty con của Công ty và Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty đang nắm giữ. Mệnh giá trái phiếu là 100.000 VND, số lượng trái phiếu Công ty nắm giữ là 3.341.986 trái phiếu, lãi suất của trái phiếu là 9,17%/năm.
- (iv) Phản ánh các khoản trái phiếu do Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty mua lại từ các cá nhân với mệnh giá trái phiếu là 100.000 VND/trái phiếu, hưởng lãi suất từ 10,8% đến 11,3%/năm.
- (v) Phản ánh khoản trái phiếu mã VN0WDL121011 của Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland do Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty đang nắm giữ. Mệnh giá trái phiếu là 100.000 VND, số lượng trái phiếu Công ty nắm giữ là 1.960.000 trái phiếu, lãi suất của trái phiếu là 9,17%/năm.
- (vi) Phản ánh khoản trái phiếu mã KLB7Y202401 của Ngân hàng TMCP Kiên Long do Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty đang nắm giữ. Mệnh giá trái phiếu là 100.000 VND, số lượng trái phiếu Công ty nắm giữ là 1.816.033 trái phiếu, lãi suất của trái phiếu là 6,9%/năm.
- (vii) Phản ánh khoản cổ phần ưu đãi cổ tức của Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng Việt Mỹ do Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - công ty con của Công ty mua tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 với số lượng nắm giữ là 5.522.882 cổ phần (tương đương 2,401% vốn cổ phần) với mệnh giá là 10.000 VND. Cổ tức ưu đãi cố định hàng năm là 16% mệnh giá cổ phần ưu đãi. Trong vòng 6 năm kể từ ngày hoàn tất việc phát hành cổ phần ưu đãi, Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng Việt Mỹ sẽ mua lại toàn bộ cổ phần ưu đãi với giá mua lại tối thiểu bằng mệnh giá.
- (\*) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc kỳ/niên độ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính.



**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư	198.978.867.276	124.994.707.707
Phải thu từ hoạt động cung cấp dịch vụ phần mềm và bán hàng thiết bị	58.004.943.266	96.833.596.333
Phải thu từ hoạt động kinh doanh chứng khoán	364.532.825	17.428.700
Phải thu từ hoạt động cung cấp dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	19.618.810.283	-
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	6.911.925.264	27.086.141.289
	<b>283.879.078.914</b>	<b>248.931.874.029</b>
<b>Trong đó:</b>		
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	48.371.509.429	108.615.481.551

**7. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn (i)	2.312.542.953.029	1.929.345.515.453
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C (ii)	275.288.846.184	416.762.290.054
Công ty TNHH Đầu tư Và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc (iii)	-	160.118.610.924
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (iii)	97.148.921.167	141.391.502.050
Khác	15.010.670.040	19.116.425.282
	<b>2.699.991.390.420</b>	<b>2.666.734.343.763</b>
<b>Trong đó:</b>		
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	2.312.542.953.029	1.929.345.515.453

- (i) Phản ánh số tiền trả trước cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn - bên liên quan của Công ty để thực hiện dự án Sunshine Sky City tại lô đất B1 và B4, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
- (ii) Phản ánh số tiền trả trước cho Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C để thực hiện dự án Sunshine Golden River tại khu Đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội.
- (iii) Phản ánh các khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam và Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc theo Hợp đồng số 1210/HĐTC/PT-QTSS và Hợp đồng số 1210/HĐTC/PT-MB ngày 12 tháng 10 năm 2020 để thực hiện dự án xây dựng công trình vườn sinh thái Cẩm Đình - Hiệp Thuận tại huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội do Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh làm chủ đầu tư, Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S - Homes - bên liên quan của Công ty làm tổng thầu và Công ty làm nhà thầu phụ.



8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain (i)	597.360.000.000	420.670.000.000
Công ty TNHH Hà Trung Sài Gòn (i)	325.750.276.714	-
Công ty TNHH Modern Realty (i)	180.070.000.000	-
Công ty Cổ phần River Wind	-	512.989.616.438
Công ty Cổ phần Sunshine Marina (i)	236.084.589.041	493.784.589.041
Công ty Cổ phần Golden Great	-	773.200.000.000
Công ty cổ phần Yamato E&C (i)	262.355.000.000	434.890.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Fsi Financial (i)	139.915.039.452	325.305.000.000
Công ty TNHH Trung Hà Invest (i)	756.410.000.000	-
Công ty TNHH Ngôi nhà Việt Viethome (ii)	20.000.000.000	154.500.000.000
Công ty TNHH Thiết kế kiến trúc Tân Trường Giang	555.000.000	1.815.000.000
Công ty Cổ Phần Bất động sản Wonderland (iii)	181.270.000.000	357.970.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Và Đầu tư S-Land (ii)	80.450.000.000	77.150.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và phát triển hạ tầng Châu Á	-	109.150.000.000
Công ty Cổ phần Kshomes Premier	-	9.500.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Hùng Cường (ii)	163.400.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Eco Villas (i)	740.000.000.000	-
Nguyễn Xuân Lượng	-	60.572.000.000
Cho các nhà đầu tư khác vay	157.543.878.121	94.998.733.305
	<b>3.841.163.783.328</b>	<b>3.826.494.938.784</b>

- (i) Phản ánh các khoản Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) cho các công ty vay với thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay trong năm từ 8%/năm đến 15,5%/năm. Bên vay được tự do sử dụng khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật. Khoản cho vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đáo hạn.
- (ii) Phản ánh các khoản Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (Công ty con của Công ty) cho các công ty vay với thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay là 4%-5%/năm. Bên vay được tự do sử dụng khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật. Khoản cho vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đáo hạn.
- (iii) Phản ánh khoản Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip là Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud (Công ty con của Công ty) cho Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay 5,5%/năm.

9. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Phải thu các Công ty nhận nợ thay cho khách hàng mua căn hộ dự án (i)	1,379,712,044,009	1,430,868,538,402
Phải thu về lãi cho vay, lãi trái phiếu	531,050,023,353	132,105,450,620
Phải thu Công ty Cổ phần KS Group (ii)	49,038,336,863	218,218,000,000
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ ngắn hạn (iii)	509,830,000,000	170,030,000,000
Phải thu về cổ tức ưu đãi	10,700,773,017	
		2,286,106,793
Tạm ứng	2,142,386,425	285,561,435
Phải thu về ủy thác đầu tư	-	420,000,000,000
Phải thu Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	-	100,092,198,336
Phải thu ngắn hạn khác	15,575,693,332	11,756,168,921
	<b>2,498,049,256,999</b>	<b>2,485,642,024,507</b>

<b>b. Dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (iv)	990.068.000.000	990.068.000.000
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ dài hạn	1.766.763.000	25.463.834.250
Phải thu dài hạn khác	47.928.451.021	2.159.445.475
	<b>1.039.763.214.021</b>	<b>1.017.691.279.725</b>

**Trong đó:**

Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	143.517.077.412	298.098.316.648
--	-----------------	-----------------

- (i) Phản ánh khoản phải thu từ các công ty tài chính do các công ty này nhận nợ thay cho khách hàng cá nhân nhận chuyển nhượng bất động sản thuộc các dự án Sunshine Golden River và dự án Sunshine Sky City theo các Biên bản nhận nợ và xác nhận nghĩa vụ thanh toán ký trong năm giữa Công ty và các Công ty tài chính này. Thời hạn thu hồi là 6 tháng kể từ ngày ký biên bản nhận nợ.
- (ii) Phản ánh khoản Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (Sunshine Sky Villa) – công ty con của Công ty phải thu Công ty Cổ phần KS Group (“KSG”) liên quan đến tiền bù trừ công nợ ba bên giữa Sunshine Sky Villa, KSG và Công ty Cổ phần phát triển Tập đoàn Sunshine (“SSGD”). Theo thỏa thuận đối trừ nghĩa vụ số 01/TTĐTNV/SKY-SSG-KSG ngày 16 tháng 10 năm 2023, các bên thống nhất rằng KSG sẽ thanh toán cho Sunshine Sky Villa số tiền 218.218.000.000 VND liên quan đến 2.490.000 trái phiếu mà SSGD mua lại từ Sunshine Sky Villa. Thời hạn thanh toán chậm nhất đến ngày 15 tháng 04 năm 2025 theo phụ lục Thỏa thuận đối trừ nghĩa vụ số 19/KSG-SKV ký ngày 31/12/2024.
- (iii) Phản ánh các khoản đặt cọc ngắn hạn như sau:
- Khoản Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa – công ty con của Công ty đặt cọc số tiền 170.000.000.000 để mua vốn góp chuyển nhượng, tương đương 6,9% tổng vốn điều lệ Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Thiên Hà với ông Đinh Hữu Thành theo Hợp đồng đặt cọc số 01/2023/HĐĐC/KSV-ĐHT ngày 12 tháng 8 năm 2023. Giá trị chuyển nhượng là 340.000.000.000 VND. Thời hạn đặt cọc là 12 tháng kể từ ngày hợp đồng chính thức ký kết.
  - Khoản Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa – công ty con của Công ty đặt cọc mua cổ phần tại Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Thuận Phú Lãng Cô với Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ Tầng Miền Bắc lần lượt với số tiền là 100.000.000.000 VND. Thời hạn đặt cọc là 12 tháng kể từ ngày hợp đồng chính thức ký kết.



- Khoản đặt cọc với số tiền 275.000.000.000 VND để mua giá trị vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Big Gain với Công ty Cổ phần Cổ phần quản lý tài sản AMG theo Hợp đồng số 2012/2024/HDDCCP/DIC-AMG ngày 20/12/2024 .
- (iv) Phải thu dài hạn khác từ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (“Phát Đạt”) liên quan đến Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT-E3/2017 ký ngày 26 tháng 12 năm 2017 giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty và Phát Đạt thuộc dự án Sunshine Sky City (sau đó được sửa đổi thành Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT-E3/2018 ký ngày 10 tháng 12 năm 2018).

#### 10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	8.061.812.220	1.675.592.912.618
Thành phẩm bất động sản (i)	832.434.286.423	188.531.020.790
Hàng hóa	26.262.671.866	24.072.015.828
Nguyên vật liệu	1.652.903.762	14.209.448.110
Công cụ dụng cụ	275.663.668	109.932.165
	<b>868.687.337.939</b>	<b>1.902.515.329.511</b>

- (i) Phản ánh các thành phẩm bất động sản hình thành từ dự án Sunshine Riverside và dự án Sunshine Sky City, Sunshine Golden River.

Như trình bày tại Thuyết minh số 23 và 24, Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty đã thế chấp tài sản hình thành tại Dự án Sunshine Sky City bao gồm giá trị thành phẩm bất động sản của dự án này (không bao gồm diện tích căn hộ đã bán tại ngày thế chấp) để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và khoản vay của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long.

#### 11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới (i)	568.995.928.682	235.139.728.997
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	40.966.237.096	29.976.590.968
Chi phí cam kết rút vốn	-	7.433.757.083
Chi phí quà tặng	-	1.792.970.000
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	5.931.794.511	3.489.781.545
	<b>615.893.960.289</b>	<b>277.832.828.593</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Chi phí cam kết rút vốn (ii)	4.935.932.998	10.601.310.050
Chi phí trả trước dài hạn khác	12.928.154.864	7.298.458.522
	<b>17.864.087.862</b>	<b>17.899.768.572</b>

- (i) Chi phí hoa hồng môi giới và chi phí hỗ trợ lãi suất được Công ty ghi nhận cho các hợp đồng bán căn hộ tại các dự án. Các chi phí này được theo dõi trên tài khoản chi phí trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo doanh thu ghi nhận tương ứng.
- (ii) Phản ánh phí cam kết rút vốn theo các khế ước nhận nợ của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa – công ty con của Công ty phân bổ các chi phí này vào giá trị công trình dự án Sunshine Golden River theo thời gian của khoản vay.

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

	01/01/2024		Giảm do thoái vốn		Tăng do hợp nhất		Số phải thu/ nộp trong kỳ		Số đã bù trừ/ thực nộp trong kỳ		31/12/2024	
	VND		VND		VND		VND		VND		VND	
<b>a. Các khoản phải thu</b>												
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	2.338.372.149		264.730.827		71.409.243		16.738.063.570		-		18.883.114.135	
Thuế khác	1.745.104.577		-		7.220.018		711.488.691		2.203.025.590		260.787.696	
	<b>4.083.476.726</b>		<b>264.730.827</b>		<b>78.629.261</b>		<b>17.449.552.261</b>		<b>2.203.025.590</b>		<b>19.143.901.831</b>	
<b>b. Các khoản phải nộp</b>												
Thuế giá trị gia tăng	30.591.980.520		-		2.100.682.814		557.769.216.129		220.324.873.528		370.137.005.935	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	63.908.932.318		-		3.486.616.398		201.823.786.709		68.774.176.151		200.445.159.274	
Thuế thu nhập cá nhân	5.998.086.494		6.687.000		569.273.399		38.918.812.829		39.588.322.636		5.891.163.086	
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	8.825.484.269		8.825.197.620		-		1.849.574.753		1.849.574.753		286.649	
Thuế khác	-		-		1.003.955.187		228.274.414		222.633.330		1.009.596.271	
	<b>109.324.483.601</b>		<b>8.831.884.620</b>		<b>7.160.527.798</b>		<b>800.589.664.834</b>		<b>330.759.580.398</b>		<b>577.483.211.215</b>	

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

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc		Máy móc và thiết bị		Thiết bị văn phòng		Phương tiện vận tải		Khác		Tổng
	VND		VND		VND		VND		VND		VND
NGUYỄN GIÁ											
Số dư đầu năm	-		-		56.118.823.935		48.242.603.301		-		104.361.427.236
Tăng trong kỳ	130.955.657.182		99.714.000		2.648.403.799		-		-		133.703.774.981
Phân loại lại	-		-		(40.779.346)		40.779.346		-		-
Tăng do hợp nhất kinh doanh	82.707.005.678		16.232.444.561		367.076.296		28.027.997.634		717.181.200		128.051.705.369
Số dư cuối kỳ	213.662.662.860		16.332.158.561		59.093.524.684		76.311.380.281		717.181.200		366.116.907.586
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ											
Số dư đầu kỳ	-		-		21.848.568.146		14.163.720.803		-		36.012.288.949
Khấu hao trong kỳ	3.779.635.315		154.596.421		10.771.519.809		5.094.064.518		-		19.799.816.063
Phân loại lại	-		-		(9.798.969)		9.798.969		-		-
Tăng do hợp nhất	11.135.592.420		8.013.879.524		259.743.415		15.973.219.974		662.705.730		36.045.141.063
Số dư cuối kỳ	14.915.227.735		8.168.475.945		32.870.032.401		35.240.804.264		662.705.730		91.857.246.075
GIÁ TRỊ CÒN LẠI											
Tại ngày đầu kỳ	-		-		34.270.255.789		34.078.882.498		-		68.349.138.287
Tại ngày cuối năm	198.747.435.125		8.163.682.616		26.223.492.283		41.070.576.017		54.475.470		274.259.661.511



14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Bản quyền	Chương trình phần mềm	Khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư đầu kỳ	-	29.928.707.272	-	29.928.707.272
Tăng trong kỳ	-	156.400.000	-	156.400.000
Tăng do hợp nhất kinh doanh	8.370.000.000	8.523.000.000	401.585.049	17.294.585.049
Phân loại lại	117.800.000	(1.574.756.272)	1.456.956.272	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>8.487.800.000</b>	<b>37.033.351.000</b>	<b>1.858.541.321</b>	<b>47.379.692.321</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư đầu kỳ	-	16.084.411.679	-	16.084.411.679
Khấu hao trong kỳ	8.691.864	7.467.924.264	153.753.425	7.630.369.553
Tăng do hợp nhất kinh doanh	4.413.326.008	2.762.973.387	183.559.981	7.359.859.376
Phân loại lại	9.949.726	(1.115.216.501)	1.105.266.775	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>4.431.967.598</b>	<b>25.200.092.829</b>	<b>1.442.580.181</b>	<b>31.074.640.608</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày đầu kỳ	-	13.844.295.593	-	13.844.295.593
Tại ngày cuối kỳ	4.055.832.402	11.833.258.171	415.961.140	16.305.051.713

15. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng
	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu kỳ	386.622.924.271	43.031.307.898	429.654.232.169
Tăng trong năm	137.036.294.602	-	137.036.294.602
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>523.659.218.873</b>	<b>43.031.307.898</b>	<b>566.690.526.771</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu kỳ	76.213.057.359	40.013.606.292	116.226.663.651
Khấu hao trong kỳ	11.335.689.667	422.291.596	11.757.981.263
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>87.548.747.026</b>	<b>40.435.897.888</b>	<b>127.984.644.914</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu kỳ	310.409.866.912	3.017.701.606	313.427.568.518
Tại ngày cuối kỳ	436.110.471.847	2.595.410.010	438.705.881.857

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất Quý 04/2024. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.



Như trình bày tại Thuyết minh số 23 và 24, Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư liên quan đến dự án Sunshine Sky City để đảm bảo cho các khoản vay của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud - công ty con của Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư liên quan đến dự án Sunshine Sky City và thế chấp bất động sản đầu tư liên quan đến sàn thương mại King Palace để đảm bảo cho khoản vay của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long.

Ngoài ra, Công ty đã thế chấp một phần sàn thương mại với diện tích 2.804,3 m<sup>2</sup> thuộc Dự án Sunshine Riverside (bao gồm các sàn thương mại TM-R1.01, TM-R2.02, TM-R2.03, TM-R2.04, MN-R1.01, MN-R1.02, MN-R1.03, MN-R1.04, MN-R1.05 và MN-R1.05A) để thế chấp cho khoản trái phiếu phát hành của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long.

#### **16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	<u>31/12/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
Dự án Sunshine Sky City (i)	2.959.216.718.975	2.459.617.475.972
Dự án Sunshine Golden River	-	230.643.017.614
Dự án sân golf Hòn Rơm	-	77.562.631.680
Khác	495.126.578	-
	<u><b>2.959.711.845.553</b></u>	<u><b>2.767.823.125.266</b></u>

- (i) Phản ánh giá trị chi phí đầu tư xây dựng phát sinh lũy kế của các tòa tháp từ S2 đến S9 thuộc dự án Sunshine Sky City. Như trình bày tại Thuyết minh số 23 và 24, Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty đã thế chấp tài sản hình thành trong tương lai, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm phát sinh tại Dự án Sunshine Sky City cho lô đất B1 để đảm bảo cho các khoản vay của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long và cho lô đất B4 để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty TNHH Dynamic Innovation và bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Đầu tư vào công ty liên kết				
Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Thuận Phú Lăng Cô (i)	1.058.027.000.000	1.058.018.239.650	-	-
Công ty TNHH Phú Thịnh Land (ii)	600.000.000.000	600.031.562.876	-	-
	<b>1.658.027.000.000</b>	<b>1.658.049.802.526</b>	-	-

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác				
Công ty Cổ phần Thiên Hải (iii)	-	-		
Công ty Cổ phần Phát triển S.I (iv)	63.000.000.000	(847.404.351)	255.000.000.000	(3.683.828.931)
Công ty Cổ phần Tập đoàn xây dựng SCG (v)	121.732.325.000	-	-	-
Công ty cổ phần tập đoàn truyền thông và giải trí ODE (v)	21.610.800.000	-	-	-
	<b>206.343.125.000</b>	<b>(847.404.351)</b>	<b>255.000.000.000</b>	<b>(3.683.828.931)</b>

- (i) Công ty TNHH Dynamic Innovation- Công ty con của công ty nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Thuận Phú Lăng Cô từ Công ty Cổ phần Xây dựng V-pro theo hợp đồng số 0412/2024/HĐCN ký ngày 04/12/2024 với giá chuyển nhượng 1.058.027.000.000 VNĐ tương ứng 39,52% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Thuận Phú Lăng Cô.
- (ii) Công ty TNHH Dynamic Innovation- Công ty con của công ty góp tăng vốn vào Công ty TNHH Phú Thịnh Land với số tiền 600.000.000 VNĐ tương ứng 43,80% vốn điều lệ của Công ty TNHH Phú Thịnh Land.

- (iii) Tại ngày 31/12/2024, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 728.573 cổ phần tại Công ty Cổ phần Thiên Hải (tương đương 7,29% vốn cổ phần) cho Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S – Homes.
- (iv) Như trình bày tại Thuyết minh số 01, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 58% cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển S.I. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty nắm giữ 3.500.000 cổ phần còn lại của Công ty Cổ phần Phát triển S.I (tương đương 7% vốn cổ phần) và sử dụng 3.500.000 cổ phần còn lại này làm tài sản bảo đảm cho khoản trái phiếu phát hành của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S – Homes.
- (v) Trong kỳ, Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - công ty con của Công ty thực hiện mua 500.000 cổ phiếu (tương đương 5% vốn cổ phần) của Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE và 1.870.000 cổ phiếu (tương đương 2,2% vốn cổ phần) của Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG.

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024			01/01/2024		
	VND		VND	VND		VND
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ		Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	322.755.871.463	322.755.871.463		111.591.329.438	111.591.329.438	
Công Ty Cổ phần Đầu Tư KFinance	35.298.000	35.298.000		27.500.087.467	27.500.087.467	
Công Ty Cổ Phần phát triển Tập Đoàn Sunshine	543.782.291	543.782.291		11.434.812.225	11.434.812.225	
Công ty Cổ phần Eurowindow	13.742.788.950	13.742.788.950		14.507.451.069	14.507.451.069	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	14.167.737.592	14.167.737.592		10.990.135.831	10.990.135.831	
Các đối tượng khác	97.616.775.694	97.616.775.694		90.067.754.563	90.067.754.563	
	<b>448.862.253.990</b>	<b>448.862.253.990</b>		<b>266.091.570.593</b>	<b>266.091.570.593</b>	

Trong đó:

Phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)

137.594.372.274 137.594.372.274



**19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Golden River	43.352.304.461	1.347.158.833.347
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Sky City	5.363.530.162.879	998.240.703.037
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes (i)	242.633.020.947	258.835.596.567
Các đối tượng khác	33.785.903.213	6.200.531.754
	<b>5.683.301.391.500</b>	<b>2.610.435.664.705</b>

**Trong đó:**

Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	256.028.168.667	262.419.514.784
---	-----------------	-----------------

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

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản (i)	340.573.603.064	357.370.655.229
Lợi nhuận tối thiểu của hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả (ii)	297.236.780.825	121.466.989.043
Trích trước tiền sử dụng đất phải nộp	-	31.589.600.000
Trích trước chi phí lãi vay	89.406.568.227	78.375.217.202
Trích trước chi phí khác	4.499.126.938	8.643.416.830
	<b>731.716.079.054</b>	<b>597.445.878.304</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Lợi nhuận tối thiểu của hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả (iii)	23.438.307.041	-
Trích trước chi phí khác	249.965.754	-
	<b>23.688.272.795</b>	<b>-</b>

**Trong đó:**

Chi phí phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	320.085.086.027	321.410.596.958
---	-----------------	-----------------

- (i) Phản ánh các khoản trích trước chi phí giá vốn các căn hộ, diện tích thương mại đã bàn giao.
- (ii) Phản ánh chủ yếu khoản lợi nhuận tối thiểu phải trả các bên tham gia góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của Dự án Sunshine Sky City, được xác định theo tỷ suất tối thiểu 8%- 14,55%/năm dựa trên giá trị vốn góp Công ty đã nhận.
- (iii) Phản ánh khoản tạm trích lợi nhuận phải trả Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Đảo Ngọc theo tỷ lệ 13%/năm dựa trên giá trị vốn góp Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) đã nhận theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1203/HDHT/SKY-DN ngày 12 tháng 3 năm 2024.

**21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Phí lưu ký, quản lý tài sản bảo đảm, đại diện người sở hữu trái phiếu	425.408.818	1.076.468.363
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	2.482.902.730	354.550.772
Doanh thu cho thuê mặt bằng	275.499.901	104.487.268
Doanh thu chưa thực hiện khác	19.307.273	251.201.923
	<b>3.203.118.722</b>	<b>1.786.708.326</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	38.803.187	6.831.163.908
	<b>38.803.187</b>	<b>6.831.163.908</b>

**22. PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	<b>3.345.700.000.000</b>	<b>750.000.000.000</b>
- Công ty TNHH Xây dựng Nhà Nhật Tân	1.000.000.000.000	-
- Công ty TNHH Angel Holding	637.500.000.000	-
- Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Hoàn Mỹ	637.500.000.000	-
- Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Tân Trường Giang	470.700.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Thương mại Hoàng An	600.000.000.000	-
- Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ thương mại Thành Công	-	750.000.000.000
Ông Dương Văn Phúc (ii)	265.000.000.000	265.000.000.000
Kinh phí bảo trì (iii)	95.880.196.309	65.744.183.214
Phải trả lợi tức Hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	43.479.452.054
Nhận đặt cọc ngắn hạn	3.105.280.902	5.370.155.383
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	18.503.150.469	27.463.999.499
	<b>3.728.188.627.680</b>	<b>1.157.057.790.150</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh	<b>685.036.000.000</b>	<b>3.500.000.000.000</b>
- Công ty TNHH Xây dựng Nhà Nhật Tân	-	1.000.000.000.000
- Công ty TNHH Angel Holding	-	637.500.000.000
- Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Đảo Ngọc (iv)	685.036.000.000	-
- Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Hoàn Mỹ	-	637.500.000.000
- Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Tân Trường Giang	-	625.000.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Thương mại Hoàng An	-	600.000.000.000
Nhận đặt cọc dài hạn (v)	842.000.000.000	-
Các khoản phải trả dài hạn khác	912.878.637	150.000.000
	<b>1.527.948.878.637</b>	<b>3.500.150.000.000</b>
<b>Trong đó:</b>		
Chi phí phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	150.000.000	-

- (i) Phản ánh chủ yếu các khoản tiền Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh từ các đối tác vào Dự án Sunshine Sky City (ngoại trừ tòa S1) và các dự án tiềm năng khác với tổng giá trị 3.345 tỷ đồng. Các hợp đồng có thời hạn từ 02 - 03 năm kể từ ngày nhận đủ vốn góp. Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024, các bên đã góp đủ vốn theo cam kết hợp đồng hợp tác đầu tư.

Trong đó, Công ty TNHH Dynamic Innovation là đơn vị chịu trách nhiệm đầu tư xây dựng, quản lý thi công và giám sát chất lượng dự án. Các bên thực hiện phân chia kết quả kinh doanh theo phương thức phân chia lợi nhuận trước thuế của dự án, tỷ lệ phân chia cho các đối tác tương ứng với tỷ lệ giá trị vốn góp hợp tác kinh doanh trên tổng vốn đầu tư của dự án và được Công ty TNHH Dynamic Innovation đảm bảo trong mọi trường hợp không thấp hơn giá trị vốn góp của các đối tác cộng với lợi ích tăng thêm từ 8% – 14,55%/năm tính trên giá trị vốn góp

- (ii) Phản ánh khoản phải trả ông Dương Văn Phúc theo hợp đồng số 02/2020/PT-S.I ký ngày 09/09/2020 và phụ lục 07 ký ngày 06/01/2022.
- (iii) Phản ánh khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Riverside, Dự án Sunshine Sky City và Dự án Sunshine Golden River được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và khoản lãi tương ứng phát sinh từ việc gửi tiết kiệm khoản kinh phí bảo trì. Các khoản này sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà.
- (iv) Phản ánh khoản tiền Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) đã nhận từ Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Đảo Ngọc ("Bên góp vốn") theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1203/HDHT/SKY-DN ngày 12 tháng 3 năm 2024. Các bên thực hiện phân chia kết quả kinh doanh theo phương thức phân chia lợi nhuận (sau thuế) của Dự án. Tỷ lệ phân chia cho bên góp vốn tương ứng với tỷ lệ Giá trị vốn góp/ Tổng vốn hợp tác. Bên nhận góp vốn sẽ thực hiện hoàn trả giá trị vốn góp hoặc giá trị vốn góp còn lại căn cứ theo đối chiếu công nợ hai bên (nếu có) cho bên góp vốn sau 36 tháng kể từ ngày nhận được vốn hợp tác và đảm bảo rằng lợi ích phân chia cho bên góp vốn trong mọi trường hợp không thấp hơn 39% giá trị vốn góp của bên góp vốn.
- (v) Phản ánh khoản Công ty TNHH Một thành viên Dương Vân đặt cọc cho Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) theo hợp đồng dịch vụ số 0909/2024/HDTVMG-SKY-DV ký ngày 09/09/2024 để đảm bảo cho việc được độc quyền thực hiện các dịch vụ tư vấn, môi giới tìm kiếm Khách hàng có nhu cầu mua Bất động sản của Dự án Golden River.



23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	01/01/2024				Phát sinh				31/12/2024	
	VND		VND		VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>1.962.400.014.071</b>	<b>1.962.400.014.071</b>	<b>18.185.000.000</b>	<b>253.154.790.370</b>	<b>1.962.989.911.163</b>	<b>270.749.893.278</b>	<b>270.749.893.278</b>	<b>270.749.893.278</b>	<b>270.749.893.278</b>	
Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất	1.133.900.000.000	1.133.900.000.000	-	-	1.133.900.000.000	-	-	-	-	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) (ii)	159.664.387.471	159.664.387.471	-	142.614.790.370	159.714.284.563	142.564.893.278	142.564.893.278	142.564.893.278	142.564.893.278	
Công ty Cổ phần tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng Apac	1.200.000.000	1.200.000.000	-	-	1.200.000.000	-	-	-	-	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	1.447.026.600	1.447.026.600	-	-	1.447.026.600	-	-	-	-	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - CN Hoàn Kiếm (HDBank) (iii)	666.188.600.000	666.188.600.000	-	-	666.188.600.000	-	-	-	-	
Công ty TNHH Phát triển bất động sản SERENA (iv)	-	-	-	110.000.000.000	-	110.000.000.000	110.000.000.000	110.000.000.000	110.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Đại Hưng Thịnh	-	-	16.685.000.000	-	-	16.685.000.000	16.685.000.000	16.685.000.000	16.685.000.000	
Vay các đối tượng khác	-	-	1.500.000.000	540.000.000	540.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>510.390.805.001</b>	<b>510.390.805.001</b>	<b>-</b>	<b>466.594.360.880</b>	<b>510.390.805.001</b>	<b>466.594.360.880</b>	<b>466.594.360.880</b>	<b>466.594.360.880</b>	<b>466.594.360.880</b>	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank)	271.960.444.121	271.960.444.121	-	273.164.000.000	271.960.444.121	273.164.000.000	273.164.000.000	273.164.000.000	273.164.000.000	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - CN Hoàn Kiếm (HDBank)	238.430.360.880	238.430.360.880	-	193.430.360.880	238.430.360.880	193.430.360.880	193.430.360.880	193.430.360.880	193.430.360.880	
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.472.790.819.072</b>	<b>2.472.790.819.072</b>	<b>18.185.000.000</b>	<b>719.749.151.250</b>	<b>2.473.380.716.164</b>	<b>737.344.254.158</b>	<b>737.344.254.158</b>	<b>737.344.254.158</b>	<b>737.344.254.158</b>	

(i) Phần ánh khoản vay từ Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt theo các hợp đồng số 01/2022/HĐV/KSFGR-DATVIET ngày 13 tháng 01 năm 2022, hợp đồng số 01/2023/HĐV/RTG-DATVIET ngày 22 tháng 6 năm 2023 và hợp đồng số 02/2023/HĐV/RTG-DATVIET ngày 20 tháng 10 năm 2023 nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư của Công ty và các mục đích khác không vi phạm quy định của pháp luật. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã thanh toán hết khoản vay trên.

- (ii) Phần ánh khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2019/HĐHMM/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 5 năm 2019 và các phụ lục hợp đồng kèm theo với kỳ hạn cho vay của các khoản vay từng lần thuộc hạn mức không quá 24 tháng và kỳ trả nợ cuối cùng của từng khế ước không vượt quá 60 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Khoản vay nhằm mục đích tài trợ chi phí thực hiện dự án Sunshine Sky City. Khoản vay chịu lãi suất từ 10,5%/năm đến 14,9%/năm được thỏa thuận theo cung cầu vốn thị trường, nhu cầu vay vốn và mức độ tín nhiệm của Công ty và được quy định cụ thể trong (các) khế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty và VPBank.
- Theo hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2019/HĐTC-TSHTTL/VPB-DIC ngày 18 tháng 6 năm 2019 và phụ lục hợp đồng số 03/PLHĐ ngày 18 tháng 03 năm 2022, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/2019/HĐTC-QSD/VPB-Dynamic ngày 02 tháng 5 năm 2019 và hợp đồng sửa đổi và phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 16 tháng 02 năm 2022; tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản vay được bảo đảm bằng:
- a. Quyền sử dụng đất lô B4 thuộc dự án Khu nhà tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (dự án Sunshine Sky City) theo 03 Giấy chứng nhận. Quyền sử dụng đất số CI 831608, CI 831607 và CI 831606, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09 tháng 8 năm 2018 thuộc sở hữu của Công ty TNHH Dynamic Innovation với tổng diện tích 10.254,6 m<sup>2</sup>;
- b. Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai trên lô đất B4 thuộc dự án Sunshine Sky City thuộc sở hữu của Công ty TNHH Dynamic Innovation.
- (iii) Phần ánh khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank) - Phòng Giao dịch Thủ đô theo Hợp đồng tín dụng số 20280/22MB/HĐTD ngày 16 tháng 8 năm 2022 với hạn mức vay là 1.350.000.000.000 VND. Thời hạn vay quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ. Khoản vay được sử dụng mục đích thanh toán chi phí để thực hiện dự án đầu tư Dự án nhà ở cao tầng - chung cư cao tầng kết hợp với dịch vụ, thương mại ký hiệu CT02A (KĐT Năm Thắng Long) tại phường Phú Thưởng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội (tên thương mại Dự án Sunshine Golden River). Thời gian ân hạn gốc vay là 36 tháng kể từ ngày tiếp theo sau ngày giải ngân vốn vay lần đầu. Lãi suất được quy định trong từng khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo cho khoản vay bao gồm: Các tài sản đảm bảo của Hợp đồng tín dụng số 5824/19MB/HĐTD ngày 7/6/2019 và phụ lục HĐ số 5824/19MB/HĐTD/PL ngày 25/02/2020; toàn bộ 20.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa; 10.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine (trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine); toàn bộ số dư và quyền tài sản phát sinh từ tài khoản chuyển thu quản lý nguồn thu từ người mua góp vốn huy động vốn khác từ Dự án Nhà ở cao tầng - Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ, thương mại ký hiệu CT02A (khu Đô thị Nam Thăng Long) tại Phường Phú Thưởng, Quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội - tên thương mại Sunshine Golden River. Lãi suất vay trong kỳ dao động từ 12,25%/năm đến 14,73%/năm.
- (iv) Phần ánh khoản vay với Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Serena theo Hợp đồng vay tiền số 2706/2024/HĐCV/SERENA-DNM ngày 27 tháng 6 năm 2024 với thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay trong kỳ là 10%/năm. Bên vay được tự do sử dụng khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đáo hạn.



24. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	01/01/2024				Phát sinh				31/12/2024	
	VND		VND		VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay dài hạn	733.036.346.321	1.466.072.692.642	-	373.164.000.000	510.390.805.001	595.809.541.320	595.809.541.320	595.809.541.320	595.809.541.320	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank)	271.960.444.121	271.960.444.121	-	273.164.000.000	271.960.444.121	273.164.000.000	273.164.000.000	273.164.000.000	273.164.000.000	
Ngân hàng TMCP phát triển thành phố Hồ Chí Minh - CN Hoàn Kiếm (HDBank) (ii)	461.075.902.200	461.075.902.200	-	-	238.430.360.880	222.645.541.320	222.645.541.320	222.645.541.320	222.645.541.320	
Công ty TNHH Bất động sản SQUARE LAND (iii)	-	-	-	100.000.000.000	-	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	
Vay đối tượng khác	-	-	79.935.100.000	-	-	79.935.100.000	79.935.100.000	79.935.100.000	79.935.100.000	
	733.036.346.321	733.036.346.321	79.935.100.000	373.164.000.000	510.390.805.001	675.744.641.320	675.744.641.320	675.744.641.320	675.744.641.320	

Trong đó:

- Số phải trả trong vòng 12 tháng	510.390.805.001	510.390.805.001				466.594.360.880	466.594.360.880
- Vay dài hạn phải trả sau 12 tháng	222.645.541.320	222.645.541.320				209.150.280.440	209.150.280.440

(i) Phản ánh khoản vay dài hạn đến hạn trả có tài sản đảm bảo từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) nhằm mục đích tài trợ chi phí thực hiện dự án Sunshine Sky City với hạn mức vay là 1.500.000.000.000 VND đối với mỗi hợp đồng vay như mục (ii) thuyết minh số 23.

(ii) Phản ánh khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank) - Phòng Giao dịch Thủ đô theo Hợp đồng tín dụng số 20280/22MB/HĐTD ngày 16 tháng 8 năm 2022 với hạn mức vay là 1.350.000.000.000 VND như mục (iii) thuyết minh số 23.

(iii) Phản ánh khoản vay với Công ty TNHH Bất động sản SQUARE LAND theo Hợp đồng vay tiền số 01/HĐVT/SQL-DIC ngày 18 tháng 07 năm 2024 với thời hạn vay 24 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay trong kỳ là 12%/năm. Bên vay được tự do sử dụng khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đáo hạn.



25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	3.000.000.000.000	(215.519.114.523)	1.129.247.836.165	2.848.631.592.397	6.762.360.314.039
Lợi nhuận trong năm	-	-	138.888.465.897	65.268.097.305	204.156.563.202
Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung	-	(75.865.655.163)	-	388.463.642.713	312.597.987.550
Số dư cuối năm trước	3.000.000.000.000	(291.384.769.686)	1.268.136.302.062	3.302.363.332.415	7.279.114.864.791
Số dư đầu năm nay	3.000.000.000.000	(291.384.769.686)	1.268.136.302.062	3.302.363.332.415	7.279.114.864.791
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	680.523.712.867	95.999.218.837	776.522.931.704
Giảm do thoái công ty con	-	267.478.677.736	-	(170.721.028.208)	96.757.649.528
Tăng do hợp nhất	-	5.197.676.801	-	46.677.960.032	51.875.636.833
Đầu tư góp vốn thêm vào công	-	-	85.573.538.961	(1.399.373.538.962)	(1.313.800.000.000)
Khác	-	-	(1.040.000.000)	-	(1.040.000.000)
Số dư cuối kỳ này	3.000.000.000.000	(18.708.415.149)	2.033.193.553.890	1.874.945.944.114	6.889.431.082.855

Vốn điều lệ và vốn đầu tư

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 11 ngày 07 tháng 05 năm 2024, vốn đầu tư và vốn điều lệ của Công ty là 3.000.000.000.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 3.000.000.000.000 VND).

	31/12/2024		01/01/2024	
	VND	%	VND	%
Ông Đỗ Anh Tuấn	1.627.218.600.000	54,24%	1.627.218.600.000	54,24%
Bà Đỗ Thị Định	127.218.600.000	4,24%	127.218.600.000	4,24%
Các cổ đông khác	1.245.562.800.000	41,52%	1.245.562.800.000	41,52%
	3.000.000.000.000	100%	3.000.000.000.000	100%

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

Cổ phiếu	31/12/2024		01/01/2024	
	CP		CP	
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	300.000.000		300.000.000	
Cổ phiếu phổ thông	300.000.000		300.000.000	
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	300.000.000		300.000.000	
Cổ phiếu phổ thông	300.000.000		300.000.000	

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 04/2024 (Tiếp theo)**

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

	Quý 4/2024	Quý 4/2023
	VND	VND
<b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp DV</b>	<b>295.821.111.265</b>	<b>380.378.206.401</b>
<b>Trong đó:</b>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư	198.825.274.925	261.107.263.004
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	2.991.203.484	1.388.490.472
Doanh thu hoạt động kinh doanh và dịch vụ chứng khoán	13.242.638.943	14.175.705.519
Doanh thu dịch vụ thầu phụ	-	45.621.127.794
Doanh thu cung cấp phần mềm và dịch vụ phần mềm	15.577.524.166	31.381.096.441
Doanh thu thương mại hàng hóa thiết bị	39.258.078.953	14.000.000.000
Doanh thu từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	4.865.205.714	1.714.693.761
Doanh thu bán lẻ trong siêu thị	16.906.175.592	-
Doanh thu hoạt động khác	4.155.009.488	10.989.829.410
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>212.200.447</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>295.608.910.818</b>	<b>380.378.206.401</b>
<b>Trong đó:</b>		
<i>Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)</i>	48.443.220.170	104.850.816.919

**27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Quý 4/2024	Quý 4/2023
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư	140.437.897.184	116.772.224.644
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư điều chỉnh theo giá trị Quyết toán	(152.453.617.915)	-
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	15.319.894.728	1.308.818.872
Giá vốn hoạt động kinh doanh và dịch vụ chứng khoán	4.255.508.324	876.904.166
Giá vốn dịch vụ thầu phụ	-	40.694.059.588
Giá vốn cung cấp dịch vụ phần mềm	15.115.997.339	18.109.793.213
Giá vốn thương mại hàng hóa thiết bị	35.751.139.878	12.948.369.974
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	7.226.707.605	(2.656.114.447)
Giá vốn bán lẻ trong siêu thị	13.865.289.907	-
Giá vốn khác	940.406.390	8.970.001.951
	<b>80.459.223.440</b>	<b>197.24.57.961</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 04/2024 (Tiếp theo)**

**28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Quý 4/2024	Quý 4/2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, cho vay	126.091.039.754	125.815.009.464
Lãi từ bán chứng khoán kinh doanh	13.403.040.000	17.519.204.891
Cổ tức, tiền lãi được nhận từ chứng khoán kinh doanh	14.287.163.747	21.540.148.285
Lãi đầu tư trái phiếu	22.666.782.614	-
Lãi trả chậm từ các công ty nhận nợ thay cho các khách hàng mua căn hộ	10.311.255.277	13.542.981.813
Doanh thu hoạt động tài chính khác	436.899.802	91.122.863
	<b>187.196.181.194</b>	<b>178.508.467.316</b>
<b>Trong đó:</b>		
<i>Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)</i>	19.001.671.598	10.372.916.431

**29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý 4/2024	Quý 4/2023
	VND	VND
Lợi nhuận tối thiểu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	112.514.098.821	127.602.739.727
Chi phí lãi vay	19.131.945.988	19.402.988.650
Hoàn nhập/ Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	-	(1.454.430.342)
Chi phí tài chính khác	1.636.259.447	368.874.002
	<b>133.282.304.256</b>	<b>145.920.172.037</b>

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

	Quý 4/2024	Quý 4/2023
	VND	VND
<b>Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>		
- Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	5.020.735.683	13.822.910.651
- Chi phí quảng cáo	6.458.283.762	15.055.896.000
- Chi phí hỗ trợ lãi suất	-	314.248.117
- Chi phí nhân viên kinh doanh	1.919.088.526	737.090.349
- Chi phí bán hàng khác	6.016.283.196	976.416.312
	<b>19.414.391.167</b>	<b>30.906.561.429</b>
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>		
- Chi phí nhân viên	26.176.470.147	27.267.406.398
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.959.040.917	5.049.610.326
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.670.679.574	6.320.066.374
- Chi phí hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	2.790.575.203	1.998.059.843
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	5.414.761.508	8.057.909.290
	<b>41.011.527.349</b>	<b>48.693.052.231</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 04/2024 (Tiếp theo)**

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

	Quý 4/2024	Quý 4/2023
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành	42.379.098.963	28.710.542.098
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>42.379.098.963</b>	<b>28.710.542.098</b>

**32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Quý 4/2024	Quý 4/2023
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	141.811.141.642	80.920.369.877
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông Công ty mẹ	141.811.141.642	80.920.369.877
Cổ phiếu phổ thông	300.000.000	300.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>473</b>	<b>270</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 04/2024 (Tiếp theo)**

## NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ CÁC BÊN LIÊN QUAN

### Bên liên quan

Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine  
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn  
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh BĐS S-Homes  
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes  
Công ty Cổ phần Sunshine AM  
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh  
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland  
Công ty CP Dịch vụ Thương mại S-Mart Sài Gòn  
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG  
Công ty Cổ phần Sunshine CAB  
Công ty Cổ phần KS Group  
Công ty CP Đầu tư Thương mại Sunshine Bussiness  
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương  
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên  
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet  
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La  
Ngân hàng TMCP Kiên Long  
Công ty Cổ phần S-Decoro  
Công ty Cổ phần Sunshine - Design  
Công ty Cổ phần Marina 3  
Công ty cổ phần Property Homes  
Công ty cổ phần Roman E&C  
Công ty cổ phần S"School  
Công ty cổ phần Sunshine Marina Nha Trang  
Công ty Cổ phần Sunshine Nhật Tân  
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ  
Công Ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng  
Công ty TNHH đầu tư Diamond Westlake  
Công ty TNHH đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát  
Công ty TNHH Dynamic Innovation  
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind  
Công ty Cổ phần phát triển S.I  
Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa  
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UniCloud  
Công ty TNHH KD TM và DV Sunshine Mart  
Công ty CP Quản lý & Vận hành S-Service  
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip  
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ UniCloud  
Công ty Cổ phần S- Service Sài Gòn  
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear  
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượg  
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô  
Công ty TNHH Phú Thịnh Land  
Ông Đỗ Văn Trường  
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung  
Ông Lê Hoàng Nam

Mối quan hệ

Chung thành viên quản lý chủ chốt  
Chung thành viên quản lý chủ chốt  
Chung thành viên quản lý chủ chốt  
Chung thành viên quản lý chủ chốt  
Chung thành viên quản lý chủ chốt  
Chung thành viên quản lý chủ chốt  
Chung thành viên quản lý chủ chốt  
Chung thành viên quản lý chủ chốt  
Chung thành viên quản lý chủ chốt  
Chung thành viên quản lý chủ chốt  
Bên liên quan đến ngày 12/12/2024  
Chung thành viên quản lý chủ chốt  
Chung thành viên quản lý chủ chốt  
Chung thành viên quản lý chủ chốt  
Chung thành viên quản lý chủ chốt  
Chung thành viên quản lý chủ chốt  
Chung thành viên quản lý chủ chốt  
Bên liên quan đến ngày 15/10/2024  
Chung thành viên quản lý chủ chốt  
Chung thành viên quản lý chủ chốt  
Chung thành viên quản lý chủ chốt  
Chung thành viên quản lý chủ chốt  
Chung thành viên quản lý chủ chốt  
Chung thành viên quản lý chủ chốt  
Chung thành viên quản lý chủ chốt  
Công ty con của Công ty  
Công ty con của Công ty  
Công ty con của Công ty đến ngày 12/06/2024  
Công ty con của Công ty  
Công ty con của Công ty  
Công ty con của Công ty  
Công ty con của Công ty  
Công ty con gián tiếp của Công ty  
Công ty con gián tiếp của Công ty  
Công ty con gián tiếp của Công ty  
Công ty con gián tiếp của Công ty  
Công ty con gián tiếp của Công ty  
Công ty liên kết gián tiếp của Công ty  
Công ty liên kết gián tiếp của Công ty  
Thành viên Hội đồng Quản trị  
Em ruột của Chủ tịch HĐQT và thành viên HĐQT  
Phó Tổng Giám đốc



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 04/2024 (Tiếp theo)**

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Quý 4 Năm 2024	Quý 4 Năm 2023
		VND	VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ		48,443,220,170	104,850,816,919
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	2,208,927,000	2,208,923,000
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	-	10,870,488,889
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	1,626,808,000	1,663,562,000
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	576,586,000	2,613,190,303
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	560,791,000	567,056,000
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh BĐS S-Homes	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	40,084,000	2,469,381,000
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	Không còn là bên liên quan	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	16,201,541	-
Công ty Cổ phần Roman E&C	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	200,385,000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	117,812,177	113,424,000
Công ty CP Đầu tư Thương mại Sunshine Bussiness	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	50,089,724	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2,223,087	65,646,933
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	7,288,668,922	27,543,845,126
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	126,972,252	-
Công ty Cổ phần KS Group	Doanh thu cho thuê máy chủ và quản trị hệ thống	359,205,893	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh BĐS S-Homes	Doanh thu chi phí xây dựng	130,158,194	18,007,282,668
Công ty CP Quản lý & Vận hành S-Service	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	Công ty con	2,124,213,333
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	Công ty con	1,411,662,222
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Doanh thu cho thuê văn phòng, cho thuê PM	15,370,975,977	6,460,389,932
Công ty Cổ phần KS Group	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	1,863,764,846	232,544,544
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	3,139,411,572	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	124,081,872	18,053,600,000
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	707,144,057	-
Công ty Cổ phần S-Decoro	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	127,936,007	-
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	477,366,854	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	-	3,742,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	2,444,000,000	3,300,000,000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	-	2,571,766,969
Công ty Cổ phần Roman E&C	Doanh thu cho thuê văn phòng	19,552,500	-
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Doanh thu cho thuê máy chủ và quản trị hệ thống	1,355,475,558	831,840,000
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	1,900,000	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 04/2024 (Tiếp theo)**

Mua hàng hóa, dịch vụ		129.386.347.902	71.285.677.121
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thi công xây dựng dự án	805.231.192	60.972.130.126
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí môi giới bất động sản	121.832.541.347	-
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Chi phí quản lý và vận hành dự án, dịch vụ bảo vệ	Công ty con	2.682.425.570
Công ty CP Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí quản lý và vận hành dự án, dịch vụ vệ sinh	Công ty con	269.469.476
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Chi phí cung cấp thiết bị chi dự án và lắp đặt thiết bị văn phòng	3.499.353.825	-
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí thi công xây dựng	2.305.291.534	3.398.070.453
Công ty TNHH KD TM và DV Sunshine Mart	Chi phí văn phòng phẩm, dịch vụ suất ăn và chi phí voucher	Công ty con	738.059.306
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chi phí thi công xây dựng	81.483.604	359.534.830
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Chi phí thuê xe	13.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Chi phí mua hàng hóa dịch vụ	54.000.000	2.865.987.360
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Chi phí thuê sàn thương mại City	795.156.000	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Phí dịch vụ ngân hàng	290.400	-
<b>Bán tài sản tài chính</b>		-	<b>4.230.109.370.345</b>
Công ty Cổ phần KS Group	Bán cổ phiếu chưa niêm yết	-	3.956.662.550.345
Công ty Cổ phần KS Group	Bán trái phiếu chưa niêm yết	-	273.446.820.000
<b>Mua tài sản tài chính</b>		<b>344.196.014.630</b>	<b>4.102.864.007.577</b>
Công ty Cổ phần KS Group	Mua trái phiếu chưa niêm yết	344.196.014.630	4.102.864.007.577
<b>Vay trong năm</b>		-	<b>88.397.715.617</b>
Công ty cổ phần KS Group	Các khoản đi vay	-	88.397.715.617
<b>Trả nợ gốc vay</b>		-	<b>88.397.715.617</b>
Công ty cổ phần KS Group	Trả nợ gốc vay	-	88.397.715.617
<b>Nhận chuyển nhượng cổ phần</b>		<b>68.100.000.000</b>	-
Ông Đỗ Văn Trường	Chuyển nhượng cổ phần, vốn góp	20.400.000.000	-
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung	Chuyển nhượng cổ phần, vốn góp	47.700.000.000	-
<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>		<b>19.001.671.598</b>	<b>10.372.916.431</b>
Công ty cổ phần Sunshine AM	Lãi từ đầu tư trái phiếu	7.633.055.304	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi tiền gửi	38.587.991	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Lãi đầu tư trái phiếu	11.146.598.673	10.372.916.431
Công ty Cổ phần KS Group	Lãi tiền gửi, cho vay	183.429.630	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 04/2024 (Tiếp theo)**

	<u>Nội dung số dư</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
		VND	VND
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>		<b>311.858.326.505</b>	<b>84.446.665.125</b>
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tiền gửi không kỳ hạn	311.858.326.505	67.946.665.125
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tương đương tiền	-	16.500.000.000
<b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn</b>		<b>218.800.922.441</b>	<b>4.200.000.000</b>
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tiền gửi có kỳ hạn	7.149.605.206	4.200.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Trái phiếu	4.451.493.716	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Trái phiếu	207.199.823.519	-
<b>Chứng khoán kinh doanh</b>		<b>287.985.141.800</b>	<b>358.739.240.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Cổ phiếu	271.485.141.800	194.635.300.000
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Cổ phiếu	16.500.000.000	164.103.940.000
<b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn</b>		<b>506.983.323.345</b>	<b>707.335.733.431</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Trái phiếu	177.376.013.576	378.336.995.349
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Trái phiếu	329.607.309.769	328.998.738.082
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		<b>2.312.542.953.029</b>	<b>1.929.345.515.453</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trả trước tiền thi công xây dựng	2.312.542.953.029	1.929.345.515.453
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Trả trước tiền thi công xây dựng	Không còn là bên liên quan	-
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		<b>48.371.509.429</b>	<b>108.615.481.551</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải thu cung cấp dịch vụ	25.285.179.141	33.577.270.957
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải thu chi phí xây dựng	-	25.653.509.639
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Phải thu cung cấp dịch vụ	3.000.000	17.808.600.000
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Phải thu cung cấp dịch vụ	-	10.981.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Phải thu cung cấp dịch vụ	-	3.742.000.000
Công ty CP Quản lý & Vận hành S-Service	Phải thu cung cấp dịch vụ	Công ty con	3.603.427.400
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu cung cấp dịch vụ	1.242.654.201	3.351.862.813
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Phải thu cung cấp dịch vụ	Công ty con	3.077.070.400
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phải thu cung cấp dịch vụ	2.878.010.047	2.697.499.222
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Phải thu cung cấp dịch vụ	2.819.797.532	1.452.000.000
Công ty CP Dịch vụ Thương mại S-Mart Sài Gòn	Phải thu cung cấp dịch vụ	1.072.462.700	1.072.462.700
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu kỳ, quản lý tài sản đảm bảo	558.990.917	554.000.524
Công ty TNHH KD TM và DV Sunshine Mart	Phải thu cung cấp dịch vụ	Công ty con	420.854.000
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu cung cấp dịch vụ	397.167.062	273.976.900
Ông Lê Hoàng Nam	Phải thu chuyển nhượng căn hộ	98.210.451	193.262.700
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượg	Phải thu cung cấp dịch vụ	Công ty con	78.364.596
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Phải thu cung cấp dịch vụ	9.708.540.000	41.250.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu cung cấp dịch vụ	-	19.041.000
Công ty CP Đầu tư Thương mại Sunshine Bussiness	Phải thu dịch vụ liên quan tới trái phiếu	463.575.237	17.339.800
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu kỳ, quản lý tài sản đảm bảo	-	88.900
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải thu cung cấp dịch vụ	240.320.326	-
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Phải thu cung cấp dịch vụ	1.182.234.600	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu cung cấp dịch vụ	1.010.252.211	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh BĐS S-Homes	Phải thu cung cấp dịch vụ	1.014.218.720	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Phải thu cung cấp dịch vụ	Không còn là bên liên quan	-
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Phải thu cung cấp dịch vụ	189.888.806	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 04/2024 (Tiếp theo)**

Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Phải thu cung cấp dịch vụ	4.000.000	-
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải thu cung cấp dịch vụ	10.342.613	-
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Phải thu cung cấp dịch vụ	87.962.552	-
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Phải thu cung cấp dịch vụ	81.300.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu cung cấp dịch vụ	7.154.271	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải thu cung cấp dịch vụ	16.248.042	-
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>		<b>143.517.077.412</b>	<b>298.098.316.648</b>
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu về bù trừ công nợ liên quan tiền bán trái phiếu	49.645.260.819	218.218.000.000
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu tiền khách hàng ứng trước mua căn hộ	6.827.000.000	28.138.415.426
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Phải thu lãi trái phiếu	36.830.509.085	31.865.772.780
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu tiền lãi đầu tư trái phiếu	9.891.948.113	9.194.873.972
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Phải thu từ thu hộ Công ty con		6.917.558.153
Công ty Cổ phần Phát triển tập đoàn Sunshine	Phải thu tiền lãi đầu tư trái phiếu	968.334.271	3.603.316.316
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi hợp đồng tiền gửi ngắn hạn	6.794.521	160.380.001
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu tiền nhận nợ thay khách hàng cá nhân	36.520.121.015	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu lãi cho vay	2.827.109.588	-
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		<b>256.028.168.667</b>	<b>262.419.514.784</b>
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh BĐS S-Homes	Trả trước hợp đồng xây dựng (dịch vụ thầu phụ)	242.633.020.947	258.835.596.567
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Trả trước hợp đồng cung cấp dịch vụ	6.526.132.316	2.015.520.407
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Trả trước hợp đồng cung cấp vật tư	6.869.015.404	1.568.397.810
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		<b>333.866.193.982</b>	<b>137.594.372.274</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả chi phí xây dựng, hoa hồng môi giới	299.000.414.664	82.735.872.639
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả về chi phí thi công	23.755.456.799	28.855.456.799
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	543.782.291	11.434.812.225
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Phải trả phí vận hành dự án Công ty con		8.270.228.743
Công ty CP Quản lý & Vận hành S-Service	Phải trả chi phí quản lý, vận hành dự án và dịch vụ vệ sinh Công ty con		3.775.704.646
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải trả chi phí thi công cải tạo văn phòng	2.353.674.010	1.000.321.298
Công ty TNHH KD TM và DV Sunshine Mart	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ Công ty con		906.838.485
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	2.301.654.698	582.655.318
Công ty Cổ phần KS Group	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	-	32.482.121
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Phải trả chi phí thuê sàn thương mại	3.705.572.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Phải trả phí thiết kế ý tưởng tòa nhà	2.205.639.520	-
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>		<b>1.836.186.962</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả khác	1.832.477.066	-
Công ty cổ phần KS Group	Phải trả khác	3.709.896	-
<b>Phải trả dài hạn khác</b>		<b>150.000.000</b>	<b>-</b>
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Nhận đặt cọc thuê văn phòng	150.000.000	-
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		<b>320.085.086.027</b>	<b>321.410.596.958</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trích trước chi phí thi công xây dựng dự án	320.085.086.027	320.085.086.027
Công ty Cổ phần KS Group	Lãi vay phải trả	-	988.116.931
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Chi phí phải trả dịch vụ thẻ mầm non (Voucher tặng khách hàng)	Công ty con	337.394.000
<b>Các khoản đi vay</b>		<b>23.520.100.000</b>	<b>23.520.100.000</b>
Ông Đỗ Anh Tuấn	Khoản vay cá nhân	23.520.100.000	23.520.100.000

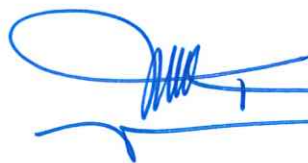
**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 04/2024 (Tiếp theo)**

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

Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc	Quý 4 Năm 2024	Quý 4 Năm 2023
	VND	VND
<b>Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>4.486.686.496</b>	<b>1.205.627.372</b>
Bà Đỗ Thị Định	1.372.516.496	386.087.372
Bà Đỗ Thu Huyền	-	419.100.000
Ông Phan Ích Long	294.170.000	220.440.000
Ông Đỗ Anh Tuấn	1.500.000.000	60.000.000
Ông Trần Đình Phương	-	30.000.000
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	300.000.000	30.000.000
Ông Vũ Lê Hiếu	60.000.000	-
Ông Đỗ Văn Trường	900.000.000	-
<b>Ban Kiểm soát</b>	<b>60.000.000</b>	<b>60.000.000</b>
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	30.000.000	30.000.000
Bà Vũ Thị Thúy Nga	15.000.000	15.000.000
Bà Đỗ Ngọc Anh	15.000.000	15.000.000



Nguyễn Hữu Khánh  
Người lập biểu



Hồ Đức Việt  
Kế toán trưởng




Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 1 năm 2025