

CÔNG TY CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN SUNSHINE

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

Số: MM/2025/SSG-CBTT

Hà Nội, ngày 19 tháng 04 năm 2025

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

Công ty: Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine

Mã chứng khoán: KSF

Trụ sở chính: Tầng 12, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2,  
quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Điện thoại: 024 730 52999

Website: <https://sunshinegroup.vn/>

Người thực hiện công bố thông tin: Ông Hồ Đức Việt – Người được ủy quyền CBTT

Loại công bố thông tin: ☒ Định kỳ ☐ Bất thường ☐ 24h ☐ Khác

**Nội dung công bố thông tin:**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine công bố Báo cáo thường niên năm 2025.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày  
19/04/2025 tại đường dẫn <https://sunshinegroup.vn/bao-cao-thuong-nien/>.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách  
nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố. *[Chữ ký]*

**Nơi nhận:**

- Như trên.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN  
CÔNG BỐ THÔNG TIN *[Chữ ký]*



HỒ ĐỨC VIỆT

CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN  
SUNSHINE

Digitally signed by CÔNG TY CỔ  
PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE  
DN: C=VN, S=Thành phố Hà Nội,  
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP  
ĐOÀN SUNSHINE,  
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=  
MST:0106771556  
Reason: I am the author of this  
document  
Location: your signing location  
here  
Date: 2025.05.05 16:19:05+07'00'  
Foxit PhantomPDF Version:  
10.1.4



SUNSHINE GROUP

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2024

# AI





# MỤC LỤC

|           |                                                                                                     |           |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|           | <b>DANH MỤC VIẾT TẮT</b>                                                                            | <b>3</b>  |
|           | <b>THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>                                                      | <b>4</b>  |
|           | <b>THÔNGIỆP CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC</b>                                                                   | <b>6</b>  |
| <b>01</b> | <b>THÔNG TIN CHUNG</b>                                                                              | <b>8</b>  |
|           | 1. Thông tin khái quát về Công ty                                                                   | 10        |
|           | 2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh                                                                 | 14        |
|           | 3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý                              | 17        |
|           | 4. Định hướng phát triển                                                                            | 24        |
|           | 5. Quản trị rủi ro                                                                                  | 27        |
| <b>02</b> | <b>TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM</b>                                                                | <b>28</b> |
|           | 1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh                                                          | 30        |
|           | 2. Tổ chức nhân sự                                                                                  | 32        |
|           | 3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án                                                  | 38        |
|           | 4. Tình hình tài chính                                                                              | 48        |
|           | 5. Cơ cấu Cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu                                               | 50        |
| <b>03</b> | <b>BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC</b>                                                         | <b>52</b> |
|           | 1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh                                                   | 54        |
|           | 2. Tình hình tài chính                                                                              | 55        |
|           | 3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý                                            | 57        |
|           | 4. Kế hoạch phát triển trong tương lai                                                              | 57        |
|           | 5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán                                             | 59        |
|           | 6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty                   | 60        |
| <b>04</b> | <b>ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY</b>                                      | <b>62</b> |
|           | 1. Tình hình hoạt động của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine trong năm 2024                         | 64        |
|           | 2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Tổng Giám đốc và các thành viên Ban điều hành    | 66        |
|           | 3. Kế hoạch sản xuất kinh doanh và định hướng hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025              | 67        |
| <b>05</b> | <b>QUẢN TRỊ CÔNG TY</b>                                                                             | <b>72</b> |
|           | 1. Hội đồng quản trị                                                                                | 74        |
|           | 2. Ban Kiểm soát                                                                                    | 82        |
|           | 3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và Ban kiểm soát | 84        |
| <b>06</b> | <b>BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG</b>                                                                  | <b>86</b> |
|           | 1. Thông điệp về phát triển bền vững                                                                | 88        |
|           | 2. Nguyên tắc phát triển bền vững của Sunshine Group                                                | 88        |
|           | 3. Đánh giá liên quan đến môi trường và xã hội                                                      | 89        |
| <b>07</b> | <b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH</b>                                                                            | <b>92</b> |
|           | 1. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc                                                                    | 94        |
|           | 2. Báo cáo Kiểm toán độc lập                                                                        | 96        |
|           | 3. Bảng cân đối kế toán hợp nhất                                                                    | 98        |
|           | 4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất                                                    | 101       |
|           | 5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất                                                              | 102       |
|           | 6. Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất                                                           | 104       |

# DANH MỤC VIẾT TẮT

|                                                                                                                  |                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  BDS                          | Bất động sản                               |
|  BKS                          | Ban kiểm soát                              |
|  KSNB                         | Kiểm soát nội bộ                           |
|  CBNV                         | Cán bộ nhân viên                           |
|  CTCP                         | Công ty cổ phần                            |
|  DTT                          | Doanh thu thuần                            |
|  ĐHĐCĐ                        | Đại hội đồng cổ đông                       |
|  EPS                          | Thu nhập trên một cổ phần                  |
|  Fintech                      | Công nghệ tài chính                        |
|  GDP                          | Tổng sản phẩm trong nước                   |
|  HĐQT                         | Hội đồng quản trị                          |
|  HĐTV                         | Hội đồng thành viên                        |
|  SGD/HNX                      | Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội            |
|  IPO                          | Chào bán chứng khoán lần đầu ra công chúng |
|  KSF/Sunshine Group/Công ty | Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine          |
|  LNST                       | Lợi nhuận sau thuế                         |
|  M&A                        | Mua bán và sáp nhập                        |
|  HĐ                         | Hợp đồng                                   |
|  HĐCN                       | Hợp đồng chuyển nhượng                     |
|  HĐĐC                       | Hợp đồng đặt cọc                           |
|  QTRR                       | Quản trị rủi ro                            |
|  TGD                        | Tổng Giám đốc                              |
|  TNHH                       | Trách nhiệm hữu hạn                        |
|  TSDH                       | Tài sản dài hạn                            |
|  TSNH                       | Tài sản ngắn hạn                           |
|  TTS                        | Tổng tài sản                               |
|  TTTM                       | Trung tâm thương mại                       |
|  VCSH                       | Vốn chủ sở hữu                             |
|  GRI                        | Sáng kiến báo cáo toàn cầu                 |



# Thông điệp

của **CHỦ TỊCH HĐQT**

Kính gửi Quý Cổ đông, Quý Đối tác và Quý khách hàng!

Kinh tế - xã hội Việt Nam đang bước vào một kỷ nguyên mới, nơi công nghệ số, trí tuệ nhân tạo và tư duy quản trị hiện đại là trụ cột của tăng trưởng và năng lực cạnh tranh quốc gia. Trong sự phát triển chung này, Sunshine Group đặt mục tiêu tái cấu trúc toàn diện để nâng cao hiệu suất, linh hoạt thích ứng với thời cuộc, và vươn mình ra thế giới bằng nội lực công nghệ và khát vọng Việt Nam.

Cùng với chiến lược liên tục mở rộng quỹ đất, đặt nền móng phát triển các dự án bất động sản giá trị thực cho người dùng cuối, Sunshine Group đồng thời theo đuổi chiến lược phát triển đa ngành có chiều sâu, tối ưu hóa toàn bộ giá trị thặng dư của hệ sinh thái để "Làm công nghệ và làm chủ công nghệ lõi", với việc đầu tư phát triển từ nền tảng gốc rễ là giáo dục, đào tạo, mở rộng tới các hoạt động nghiên cứu, sản xuất và phân phối các sản phẩm công nghệ, tập trung vào hai trụ cột chiến lược của nền kinh tế số toàn cầu: công nghệ bán dẫn (Semiconductor) và trí tuệ nhân tạo (AI).

Chúng tôi sẽ tập trung nguồn lực vào phát triển các tổ hợp đô thị thông minh, hạ tầng công nghiệp và năng lượng... với chiến lược "mục tiêu kép": Kiến tạo môi trường làm việc và nghiên cứu lý tưởng cho đội ngũ chuyên gia, nhà khoa học trong nước và quốc tế, qua đó thu hút chất xám, kết nối tri thức toàn cầu để tạo ra giá trị bền vững cho xã hội, đất nước và con người Việt Nam; Phát triển các đô thị hạt nhân làm nền tảng cho nền kinh tế số, tạo lực đẩy cho tăng trưởng GDP, mở rộng cơ hội việc làm, đóng góp thiết thực vào an sinh xã hội, từ đó giải quyết bài toán phát triển bền vững ở cả cấp độ địa phương và quốc gia.

Với triết lý lấy giá trị thực làm nền tảng, công nghệ làm đòn bẩy, Sunshine Group sẽ tiếp tục khẳng định vị thế là Tập đoàn Bất động sản - Công nghệ hàng đầu Việt Nam, hiện thực hóa sứ mệnh kiến tạo những giá trị bền vững.

Trên hành trình này, chúng tôi xin bày tỏ lòng tri ân sâu sắc tới các Quý Cổ đông, Đối tác và Khách hàng đã dành sự ủng hộ và tin tưởng cho Sunshine Group.

**Thay mặt HĐQT, xin kính chúc Quý vị sức khỏe, hạnh phúc và thành công!**

Trân trọng,

Chủ tịch Hội đồng quản trị

**Đỗ Anh Tuấn**





## Thông điệp của **TỔNG GIÁM ĐỐC**

Kính thưa Quý Cổ đông, Quý khách hàng và Quý đối tác,

Năm 2024, thị trường bất động sản tiếp tục đối mặt với nhiều biến động khó lường, đặt ra không ít thách thức nhưng cũng mở ra những cơ hội quý giá. Sau một giai đoạn dài chịu áp lực, tất cả chúng ta đều kỳ vọng vào những tín hiệu khởi sắc, tạo tiền đề cho sự phục hồi và phát triển. Đó không chỉ là một thử thách, mà còn là phép thử bản lĩnh và năng lực thực sự của mỗi doanh nghiệp. Sunshine Group sở hữu nền tảng vững chắc, chiến lược linh hoạt đã nắm bắt cơ hội, thích nghi nhanh chóng với thị trường, vươn lên mạnh mẽ trong giai đoạn mới.

Năm 2024, Sunshine Group tự hào là một trong số ít doanh nghiệp bất động sản đã vượt qua vòng xoáy khủng hoảng, trở lại thị trường với một chiến lược phát triển bài bản và tầm nhìn dài hạn. Không chỉ chờ đợi những tín hiệu tích cực, chúng tôi chủ động kiến tạo cơ hội, tận dụng nội lực để sẵn sàng bứt tốc. Đánh dấu một cột mốc quan trọng khi Sunshine Group không chỉ phục hồi mạnh mẽ mà còn đạt được những thành tựu đột phá trên mọi lĩnh vực, đặc biệt trong phát triển dự án. Với chiến lược linh hoạt, sự điều hành hiệu quả và khả năng tối ưu nguồn lực, công ty đã xây dựng một hệ sinh thái vận hành chặt chẽ, giúp rút ngắn thời gian triển khai, tối ưu hóa dòng tiền và gia tăng lợi nhuận bền vững.

Những kết quả này được phản ánh rõ nét qua các chỉ số tài chính ấn tượng: tỷ suất lợi nhuận duy trì ở mức cao, tốc độ tăng trưởng vượt kỳ vọng, cùng khả năng khai thác tối đa tiềm lực sẵn có. Không dừng lại ở việc mở rộng danh mục dự án, Sunshine Group còn tập trung cải tiến quy trình vận hành, nâng cao chất lượng sản phẩm và dịch vụ, khẳng định vị thế tiên phong trên thị trường bất động sản.

Với kinh nghiệm dày dặn trên thương trường, Sunshine Group luôn không ngừng học hỏi và thích ứng trước mọi biến động. Từ nền tảng đó, Sunshine Group tự tin triển khai chiến lược tăng trưởng đột phá, hướng đến những mục tiêu tham vọng nhưng khả thi, đảm bảo sự phát triển bền vững và an toàn trong năm 2025.

Thay mặt Ban lãnh đạo, tôi xin gửi lời tri ân sâu sắc đến Quý cổ đông, khách hàng và đối tác đã luôn tin tưởng, đồng hành cùng Sunshine Group. Đặc biệt, tôi muốn dành sự cảm ơn chân thành đến toàn thể cán bộ, nhân viên - những người đã cùng tôi vượt qua thử thách, cống hiến hết mình để xây dựng nên một Sunshine Group vững mạnh như ngày hôm nay.

Với sự đồng lòng và quyết tâm, chúng ta sẽ tiếp tục chinh phục những đỉnh cao mới, kiến tạo giá trị bền vững và định hình một tương lai rực rỡ cho Sunshine Group.

**Trân trọng!**

**Tổng Giám đốc**

**Nguyễn Thị Phương Loan**



# THÔNG TIN CHUNG

- 1. Thông tin khái quát về Công ty
- 2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
- 3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
- 4. Định hướng phát triển
- 5. Quản trị rủi ro



## 01

THÔNG TIN KHÁI QUÁT  
VỀ CÔNG TY

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| • Tên giao dịch                           | CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE                                                                                                                                                                                                                                                        |
| • Tên tiếng Anh                           | SUNSHINE GROUP JOINT STOCK COMPANY                                                                                                                                                                                                                                                       |
| • Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số | 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/02/2015. Do Sở tài chính Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 13 ngày 26/03/2025                                                                                                                               |
| • Địa chỉ                                 | Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam                                                                                                                                                                           |
| • Số điện thoại                           | (024) 7305 2999                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| • Website                                 | <a href="https://sunshinegroup.vn/">https://sunshinegroup.vn/</a>                                                                                                                                                                                                                        |
| • Vốn điều lệ                             | 3.000.000.000.000 VNĐ                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| • Vốn đầu tư của chủ sở hữu               | 3.000.000.000.000 VNĐ                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| • Ngành nghề kinh doanh chính             | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.<br><br>Chi tiết: Kinh doanh Bất động sản (Điều 3 Nghị định 76/2015/NĐ-CP)<br><br>Không bao gồm Đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng. |
| • Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa          | 50%                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

## THÔNG TIN NIÊM YẾT

|                                                |                      |
|------------------------------------------------|----------------------|
| • Mã cổ phiếu                                  | KSF                  |
| • Sàn giao dịch                                | HNX                  |
| • Ngày bắt đầu niêm yết                        | 06/10/2021           |
| • Số lượng cổ phiếu đăng ký giao dịch hiện tại | 300.000.000 cổ phiếu |



## NHỮNG DẤU ẤN TRONG QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng, được thành lập theo Giấy chứng nhận ĐKDN số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/02/2015 với vốn điều lệ đăng ký ban đầu là 6 tỷ đồng. Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty kể từ khi thành lập đến nay là lĩnh vực thi công xây lắp, kinh doanh bất động sản. Trải qua nhiều lần tăng vốn, đến hiện tại tổng số vốn điều lệ công ty là 3.000 tỷ đồng.

Những cột mốc trong quá trình hình thành và phát triển như sau:

2015

Công ty thành lập và hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần với vốn điều lệ là 6 tỷ đồng.

Mảng hoạt động kinh doanh chính là lĩnh vực thi công xây lắp, kinh doanh bất động sản.

2016

Công ty tăng vốn điều lệ lên 223 tỷ đồng.

Công ty – chủ đầu tư dự án – chính thức ra mắt, giới thiệu dự án Sunshine Riverside (quận Tây Hồ, Hà Nội) ra thị trường và bắt đầu thi công. Dự án nằm trong khu đô thị cao cấp Ciputra, là tổ hợp nhà chung cư kết hợp dịch vụ thương mại cao cấp, bao gồm 3 tòa tháp chung cư cao từ 30 – 33 tầng nằm trong tổng thể gồm trường học quốc tế, hệ thống nhà phố thương mại (shophouse), trung tâm vui chơi giải trí phục vụ cộng đồng và cảnh quan thân thiện.

2017

Công ty tăng vốn điều lệ lên 300 tỷ đồng.

Dự án Sunshine Riverside do Công ty là chủ đầu tư dự án được thi công và triển khai xây dựng. Đây là khu căn hộ cao cấp tại Hà Nội với vị trí đắc địa và hệ thống tiện ích đồng bộ. Dự án nhanh chóng thu hút sự quan tâm lớn từ khách hàng và nhà đầu tư. Quá trình thi công đảm bảo tiến độ, chất lượng cao, nâng tầm uy tín của Công ty trên thị trường bất động sản.

2018

Công ty hoàn tất tăng vốn điều lệ lên 2.500 tỷ đồng. Việc tăng vốn điều lệ nhằm mục đích thanh toán chi phí cho các nhà thầu/ nhà cung cấp phục vụ triển khai thi công hoàn thiện dự án Sunshine Riverside; Hợp tác, đầu tư, tìm kiếm, thực hiện và phát triển dự án bất động sản, đầu tư mở rộng thêm quỹ đất.

2019

Năm 2019, dự án Sunshine Riverside chính thức được hoàn thành và bàn giao cho khách hàng.

Công ty với vai trò là công ty liên kết của Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake (Công ty mẹ của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa – chủ đầu tư dự án) đã cùng cùng Công ty CP Phát triển Sunshine chính thức ra mắt dự án Sunshine Golden River (Khu đô thị Ciputra – Nam Thăng Long, Hà Nội), dự án chung cư sở hữu sân vườn riêng đầu tiên tại Hà Nội.

Công ty hợp tác cùng Samsung Vina cung ứng các giải pháp nhà ở thông minh cho các dự án cao cấp của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine.

## 2020

Thay đổi địa chỉ trụ sở Công ty từ Tầng 43, tòa nhà Keangnam về Tầng 12, Tòa nhà Sunshine Center, Số 16, Đường Phạm Hùng, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Tháng 3/2020, Công ty và Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine hợp tác và chính thức ra mắt mô hình đầu tư tài chính – bất động sản 4.0 – Sunshine Fintech với sản phẩm đầu tư là các dự án BĐS cao cấp của KSF, phân phối các dự án nhà ở thông minh thông qua siêu ứng dụng thông minh đột phá mang tên Sunshine App, mang đến sự tiện lợi tối đa cho khách hàng.

Tháng 7/2020, Ứng dụng Sunshine App đạt Giải thưởng công nhận đặc biệt cho sự đổi mới năm 2020, đồng thời, dự án Sunshine Riverside cũng được vinh danh là một trong những dự án đáng sống nhất năm 2020 trong khuôn khổ Diễn đàn BĐS 2020 do Tạp chí diễn đàn doanh nghiệp và hiệp hội BĐS Việt Nam tổ chức.

Công ty đã đầu tư góp vốn vào CTCP Thiên Hải (4,57% vốn điều lệ) – Chủ đầu tư dự án Khu Biệt thự cao cấp và du lịch nghỉ dưỡng Sunshine Marina Mũi Ne – Hilltop Hotels & Resorts.

## 2021

Ngày 11/03/2021, Công ty đã đầu tư góp vốn thêm vào CTCP Thiên Hải, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại CTCP Thiên Hải lên 7,29% vốn điều lệ.

Ngày 25/08/2021, Công ty đã chào bán thành công 50.000.000 cổ phiếu ra công chúng, tăng vốn điều lệ Công ty lên 3.000.000.000.000 đồng.

Ngày 30/08/2021, Công ty đã chính thức trở thành công ty đại chúng theo công văn số 4986/UBCK-GSĐC của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

Ngày 31/08/2021, Công ty đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng thành Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance.

Ngày 06/10/2021, cổ phiếu Công ty chính thức niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

## 2022

Ngày 09/04/2022, Công ty tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên, thông qua nhiều nội dung quan trọng.

Ngày 05/05/2022 Công ty đã thực hiện nhận chuyển nhượng 65% phần vốn góp Công ty Cổ phần Phát triển S.I, do đó kể từ ngày 05/05/2022 Công ty Cổ phần Phát triển S.I trở thành công ty con của Công ty.

## 2023

Ngày 27/05/2023, Công ty tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên năm 2023.

Ngày 31/05/2023, Công ty đổi tên từ Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech.

Ngày 23/06/2023, Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa trở thành Công ty con trực tiếp của Công ty với tỷ lệ sở hữu và biểu quyết là 92%.

Ngày 23/10/2023, Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud trở thành công ty con của Công ty với tỷ lệ sở hữu là 78,48% và tỷ lệ biểu quyết là 84,44%.

## 2024

Ngày 27/04/2024, Công ty tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên năm 2024.

Ngày 07/05/2024, Công ty đổi tên từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine.





## 02 NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

### 2.1. NGÀNH NGHỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

| Mã ngành nghề kinh doanh | Tên ngành nghề kinh doanh                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>5510</b>              | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày<br>Chi tiết:<br>- Khách sạn;<br>- Biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày;<br>- Nhà khách, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày                                                                                                             |
| <b>5610</b>              | Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động<br>Chi tiết:<br>- Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống                                                                                                                                                                                               |
| <b>5630</b>              | Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động<br>Chi tiết:<br>- Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống                                                                                                                                                                                               |
| <b>4311</b>              | Phá dỡ                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>4312</b>              | Chuẩn bị mặt bằng (Trừ dịch vụ nổ mìn)                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>4321</b>              | Lắp đặt hệ thống điện                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>4329</b>              | Lắp đặt hệ thống xây dựng khác                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>4330</b>              | Hoàn thiện công trình xây dựng                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>4390</b>              | Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>9610</b>              | Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khoẻ tương tự (trừ hoạt động thể thao)<br>Chi tiết:<br>- Dịch vụ tắm hơi, massage, tắm nắng, thẩm mỹ không dùng phẫu thuật                                                                                                                |
| <b>6810 (Chính)</b>      | <b>Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê</b><br>Chi tiết:<br>- <b>Kinh doanh bất động sản (Điều 3 Nghị định 76/2015/NĐ-CP) (Không bao gồm Đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng)</b> |
| <b>6820</b>              | Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất<br>Chi tiết:<br>- Dịch vụ tư vấn, quảng cáo, quản lý bất động sản (Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật)                                |
| <b>4322</b>              | Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí                                                                                                                                                                                                                            |

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4610</b> | Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa<br>Chi tiết:<br>- Đại lý bán hàng hóa; Môi giới mua bán hàng hóa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>4651</b> | Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>4652</b> | Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>4662</b> | Bán buôn kim loại và quặng kim loại<br>Chi tiết:<br>- Bán buôn sắt, thép<br>- Bán buôn kim loại khác (Không bao gồm bán buôn kim loại quý)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>4663</b> | Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>6201</b> | Lập trình máy vi tính                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>6202</b> | Tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>6209</b> | Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>6311</b> | Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>6312</b> | Cổng thông tin (Loại trừ hoạt động báo chí)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>6619</b> | Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu<br>Chi tiết:<br>- Hoạt động tư vấn đầu tư;<br>- Các dịch vụ ủy thác, giám sát trên cơ sở phí và hợp đồng.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>7020</b> | Hoạt động tư vấn quản lý (Loại trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>7110</b> | Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan<br>Chi tiết:<br>- Dịch vụ tư vấn kiến trúc gồm: thiết kế và phác thảo công trình; lập kế hoạch phát triển đô thị và kiến trúc cảnh quan;<br>- Thiết kế máy móc và thiết bị;<br>- Thiết kế kỹ thuật và dịch vụ tư vấn cho các dự án liên quan đến kỹ thuật dân dụng, kỹ thuật đường ống, kiến trúc giao thông;<br>- Giám sát thi công xây dựng cơ bản;<br>- Tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng (Điều 152 Luật Xây dựng năm 2014);<br>- Tổ chức thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình (Điều 154 Luật Xây dựng năm 2014);<br>- Tư vấn giám sát thi công xây dựng công trình, kiểm định xây dựng (Điều 155 Luật Xây dựng năm 2014);<br>- Thi công xây dựng công trình (Điều 157 Luật Xây dựng năm 2014);<br>- Hoạt động tư vấn đầu tư xây dựng (Điều 3 Luật Xây dựng năm 2014). |
| <b>7211</b> | Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học tự nhiên                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>7212</b> | Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>7310</b> | Quảng cáo (Loại trừ quảng cáo thuốc lá)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>7410</b> | Hoạt động thiết kế chuyên dụng                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4799 | Bán lẻ hình thức khác chưa được phân vào đâu (Loại trừ đầu giá)<br>Loại trừ các hàng hóa không được thực hiện quyền phân phối quy định tại Phụ lục số 03 – Danh mục hàng hóa không được thực hiện phân phối ban hành theo thông tư số 34/2013/TT_BCT                                                                                                     |
| 5621 | Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 5820 | Xuất bản phần mềm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 4101 | Xây dựng nhà để ở                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 4102 | Xây dựng nhà không để ở                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4211 | Xây dựng công trình đường sắt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 4212 | Xây dựng công trình đường bộ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4221 | Xây dựng công trình điện (Không bao gồm hoạt động xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế – xã hội)                                                                                                                                                                                        |
| 4222 | Xây dựng công trình cấp, thoát nước                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4223 | Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 4229 | Xây dựng công trình công ích khác                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 4291 | Xây dựng công trình thủy (Không bao gồm hoạt động xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế – xã hội)                                                                                                                                                                                        |
| 4292 | Xây dựng công trình khai khoáng                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 4293 | Xây dựng công trình chế biến, chế tạo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4299 | Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 4741 | Bán lẻ máy vi tính, thiết bị ngoại vi, phần mềm và thiết bị viễn thông trong các cửa hàng chuyên doanh<br>Loại trừ các hàng hóa không được thực hiện quyền phân phối quy định tại Phụ lục số 03 – Danh mục hàng hóa không được thực hiện quyền phân phối ban hành theo Thông tư số 34/2013/TT_BCT                                                        |
| 4752 | Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4759 | Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh                                                                                                                                                                                  |
| 4773 | Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh (Không bao gồm bán lẻ vàng, bạc, đá quý và đá bán quý, đồ trang sức trong các cửa hàng chuyên doanh)<br>Loại trừ các hàng hóa không được thực hiện quyền phân phối quy định tại Phụ lục số 03 – Danh mục hàng hóa không được thực hiện quyền phân phối ban hành theo Thông tư số 34/2013/TT-BCT |

 **2.2. ĐỊA BÀN HOẠT ĐỘNG**

Địa bàn kinh doanh của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine hướng đến là toàn bộ lãnh thổ Việt Nam. Hiện nay, Công ty đang tập trung phát triển các dự án lớn tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, hai thị trường bất động sản quan trọng nhất của cả nước.



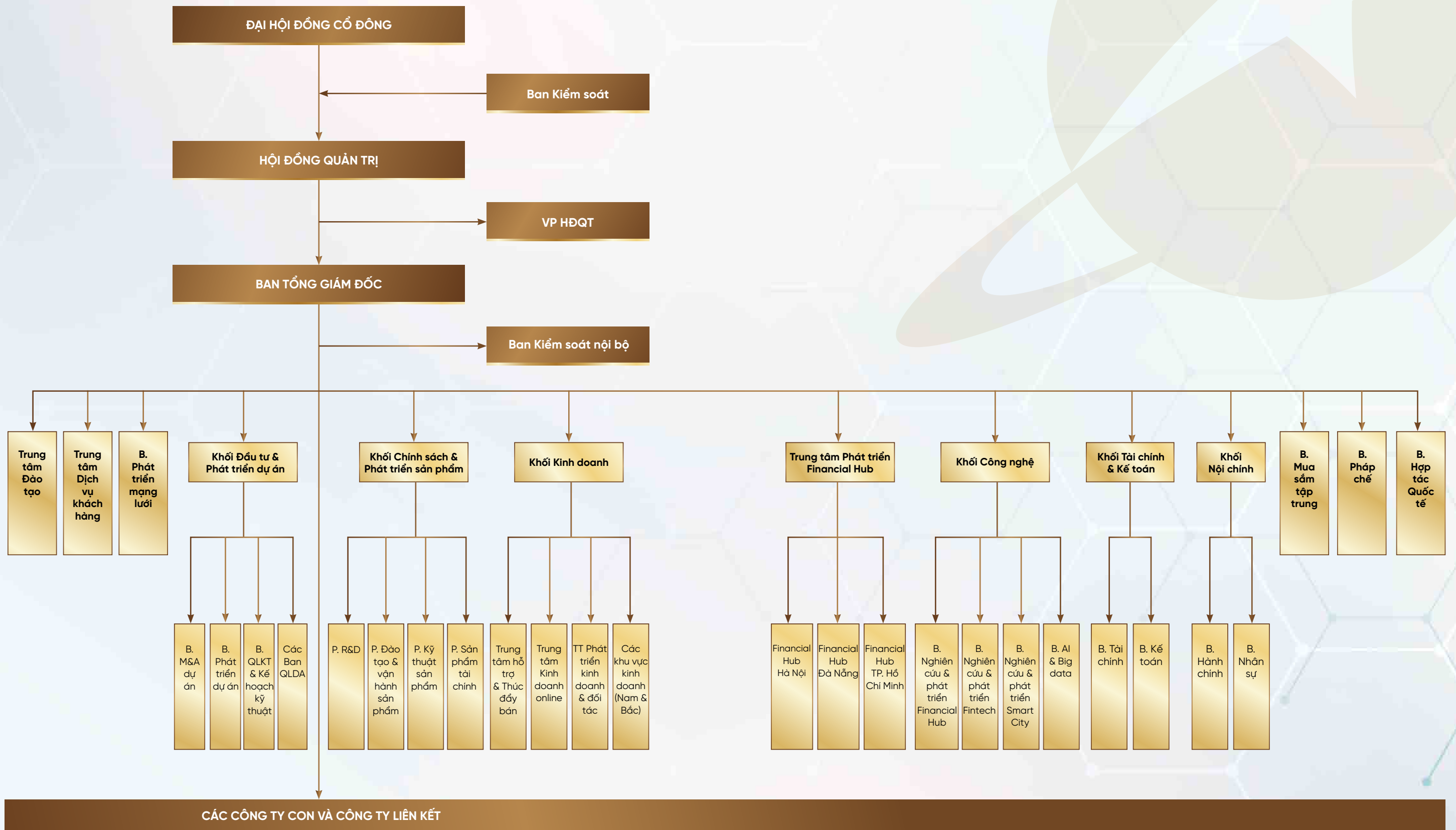
**03** **THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ  
TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ**

 **3.1. MÔ HÌNH QUẢN TRỊ**

Công ty áp dụng mô hình quản trị theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 137 Luật Doanh nghiệp 2020, theo đó gồm các cơ quan: ĐHĐCĐ, HĐQT, BKS và Ban TGD. Trong đó, ĐHĐCĐ là cơ quan có thẩm quyền cao nhất thực hiện các chức năng cùng các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều lệ công ty và pháp luật có liên quan.



## 3.2. CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ







### 3.3. CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

#### a. Các công ty con

| STT | Tên Công ty                                                 | Nơi thành lập & hoạt động                                                                                                  | Vốn điều lệ            | Tỷ lệ phần sở hữu (%) | Tỷ lệ phần biểu quyết (%) | Hoạt động chính                                                                             |
|-----|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Công ty TNHH Dynamic Innovation                             | Khu TM số S1.A2.01.02, Tầng 01, Tháp S1, Số 23 Phú Thuận, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố HCM, Việt Nam                  | 3.667.000.000.000 đồng | 85,80%                | 85,80%                    | Kinh doanh Bất động sản                                                                     |
| 2   | Công ty Cổ phần chứng khoán SmartMind                       | Tầng 1 và tầng 6, Tòa nhà Sunshine Center, Số 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam | 1.000.373.030.000 đồng | 50,99%                | 50,99%                    | Môi giới chứng khoán, tự doanh chứng khoán, tư vấn đầu tư và bảo lãnh phát hành chứng khoán |
| 3   | Công Cổ phần Sunshine Sky Villa                             | Tầng 9 tòa nhà Sunshine Center, Số 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam            | 2.000.000.000.000 đồng | 92,00%                | 92,00%                    | Kinh doanh Bất động sản                                                                     |
| 4   | Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud                 | Tầng 10, Tòa Sunshine Center, Số 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam              | 900.000.000.000 đồng   | 78,48%                | 84,44%                    | Dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy tính                          |
| 5   | Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và dịch vụ Sunshine Mart | Tầng 1, Tòa nhà Sunshine Center, Số 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam           | 50.000.000.000 đồng    | 51,00%                | 51,00%                    | Bán lẻ trong siêu thị, bán lẻ tại cửa hàng tiện lợi                                         |
| 6   | Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service                | Tầng 9 Tòa nhà Center, Số 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam                     | 100.000.000.000 đồng   | 55,00%                | 55,00%                    | Dịch vụ vận hành tòa nhà, chăm sóc duy trì cảnh quan                                        |



**b. Công ty con gián tiếp: Công ty có 05 công ty con gián tiếp**

| STT | Tên Công ty                                      | Nơi thành lập & hoạt động                                                                                            | Vốn điều lệ          | Tỷ lệ phần sở hữu (%) | Tỷ lệ phần biểu quyết (%) | Hoạt động chính                                      |
|-----|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|---------------------------|------------------------------------------------------|
| 1   | <b>Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip</b>        | L17-11, Tầng 17, Tòa nhà Vincom Center, Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | 55.000.000.000 đồng  | 78,46%                | 99,98%                    | Kinh doanh thiết bị điện tử                          |
| 2   | <b>Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud</b> | Tầng 6, Tòa nhà Sunshine Center, Số 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam     | 150.000.000.000 đồng | 77,70%                | 99,00%                    | Kinh doanh phần mềm                                  |
| 3   | <b>Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear</b> | Tầng 1, Sunshine Palace, Dự án Star AD1, Ô đất C2/CN3, Phường Mai Động, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội, Việt Nam   | 55.000.000.000 đồng  | 52,91%                | 98,18%                    | Dịch vụ giáo dục                                     |
| 4   | <b>Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng</b>   | Tầng 10, Tòa nhà Sunshine Center, Số 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam    | 125.000.000.000 đồng | 44,62%                | 52,00%                    | Dịch vụ giáo dục                                     |
| 5   | <b>Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn</b>         | Khu TM số S1.A2.01.01, Tầng 01, Tháp S1, Số 23 Phú Thượn, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam    | 50.000.000.000 đồng  | 38,50%                | 70,00%                    | Dịch vụ vận hành tòa nhà, chăm sóc duy trì cảnh quan |

**c. Công ty có 02 công ty liên kết gián tiếp**

| STT | Tên Công ty                                                | Nơi thành lập & hoạt động                                                 | Vốn điều lệ            | Tỷ lệ phần sở hữu (%) | Tỷ lệ phần biểu quyết (%) | Hoạt động chính         |
|-----|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------|
| 1   | <b>Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô</b> | Thôn Phú Hải, Xã Lộc Vĩnh, Huyện Phú Lộc, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam   | 2.572.064.200.000 đồng | 33,91%                | 39,52%                    | Kinh doanh bất động sản |
| 2   | <b>Công ty TNHH Phú Thịnh Land</b>                         | Số 12 Hoa Trà, Phường 07, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | 1.370.000.000.000 đồng | 37,58%                | 43,80%                    | Kinh doanh bất động sản |



## 4.1. CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

Sunshine Group luôn duy trì nền tảng vững chắc và sẵn sàng quay lại các mục tiêu lớn khi thị trường phục hồi và khởi sắc. Tập đoàn tập trung vào các định hướng quan trọng sau:

## a. Phát triển và ứng dụng công nghệ

## • Ra mắt ứng dụng Noble:

Sunshine Group chính thức giới thiệu ứng dụng Noble App – kênh thông tin chính thức của các chủ đầu tư & sản giao dịch độc quyền tiên phong ứng dụng AI, quy tụ hơn 10 tỷ USD tổng giá trị bất động sản hàng hiệu và các sản phẩm cao cấp. Đây là nền tảng công nghệ tiên tiến giúp nâng cao trải nghiệm khách hàng và mở ra cơ hội đầy tiềm năng cho cả người dùng cuối lẫn các nhà đầu tư và đội ngũ cộng tác viên. Noble App không chỉ mang lại các tiện ích thông minh cho người dùng mà còn tích hợp giải pháp quản lý hiệu quả, tạo lợi thế cạnh tranh trên thị trường.

## • Đầu tư mạnh vào trí tuệ nhân tạo (AI):

Tập đoàn tiên phong trong việc ứng dụng công nghệ AI trong các lĩnh vực kinh doanh, đặc biệt là quản lý vận hành, chăm sóc khách hàng và tối ưu hóa tài chính, góp phần nâng cao năng suất và hiệu quả hoạt động.

## • Chuyển đổi số toàn diện:

Sunshine Group tiếp tục ứng dụng công nghệ trong quản lý doanh nghiệp, tối ưu quy trình vận hành, nâng cao hiệu suất làm việc và quản trị rủi ro, từ đó nâng cao năng lực cạnh tranh trên thị trường.

## b. Tối ưu hóa chi phí và nâng cao hiệu suất nhân sự

## • Tái cấu trúc tổ chức:

Tập đoàn sẽ tiếp tục điều chỉnh cơ cấu tổ chức để đảm bảo sự linh hoạt và hiệu quả, loại bỏ các quy trình dư thừa, nâng cao năng suất làm việc, đồng thời tối ưu bộ máy quản trị.

## • Nâng cao năng lực đội ngũ nhân sự:

Tập đoàn chú trọng đào tạo, phát triển đội ngũ nhân sự có tư duy sáng tạo, chuyên môn cao và khả năng thích ứng linh hoạt với sự thay đổi của thị trường.

## c. củng cố năng lực tài chính và đảm bảo thanh khoản

## • Chiến lược bán hàng linh hoạt:

Sunshine Group tập trung đa dạng hóa các hình thức bán hàng và chính sách thanh toán, giúp khách hàng tiếp cận sản phẩm dễ dàng hơn.

## • Tìm kiếm nguồn vốn chiến lược:

Tập đoàn đang tích cực làm việc với các quỹ đầu tư, đặc biệt là dòng vốn ngoại, nhằm tối ưu nguồn lực tài chính, đảm bảo dòng tiền ổn định cho hoạt động kinh doanh.

## d. Quản trị rủi ro và nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp

## • Tăng cường quản trị rủi ro:

Sunshine Group nâng cao khả năng theo dõi, đo lường và dự báo thị trường để có các phương án ứng phó chủ động, giảm thiểu ảnh hưởng từ các biến động kinh tế.

## • Minh bạch và chuyên nghiệp trong quản trị:

Tập đoàn tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản trị theo các chuẩn mực cao nhất, đảm bảo tuân thủ, cam kết và công bằng trong hoạt động kinh doanh.



## 4.2. CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

## a. Phát triển nhanh nhưng bền vững

Sunshine Group kiên định với chiến lược phát triển bền vững, đảm bảo tốc độ tăng trưởng đi đôi với hiệu quả, an toàn và trường tồn. Trong giai đoạn mới, Tập đoàn tiếp tục mở rộng và hoàn thiện hệ sinh thái Bất động sản – Công nghệ – Tài chính – Giáo dục – Y tế, hướng tới mục tiêu trở thành một tập đoàn kinh tế đa ngành hàng đầu.

Năm 2025 đánh dấu bước chuyển quan trọng trong chiến lược 2021-2025, với các định hướng trọng tâm:

- Tập trung hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2025 theo đúng lộ trình chiến lược, đảm bảo các chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận.
- Tiếp tục mở rộng lĩnh vực kinh doanh thông qua hoạt động mua bán, sáp nhập (M&A), gia tăng quy mô hệ sinh thái và tìm kiếm các cơ hội đầu tư mới.
- Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ vào tất cả các lĩnh vực hoạt động, nâng cao năng lực quản trị và vận hành, tạo lợi thế cạnh tranh bền vững.

## b. Củng cố hệ thống quản trị và tối ưu hiệu suất

- Tái cấu trúc tổ chức, nâng cao năng lực quản lý thông qua việc tinh gọn bộ máy, tối ưu nguồn nhân lực và gia tăng hiệu suất làm việc.
- Phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao, đảm bảo đội ngũ nhân sự có chuyên môn vững vàng, tư duy đổi mới và khả năng thích ứng linh hoạt.
- Tăng cường quản trị tài chính, minh bạch hóa các hoạt động đầu tư, tối ưu dòng tiền và nâng cao năng lực huy động vốn.
- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp, tạo động lực làm việc cho cán bộ nhân viên, củng cố tinh thần đoàn kết và gắn bó lâu dài với tổ chức.

## c. Định hướng phát triển lĩnh vực bất động sản

- Mở rộng danh mục đầu tư, tập trung vào các dự án có quỹ đất sạch, vị trí chiến lược, pháp lý vững chắc và tiềm năng phát triển cao.
- Nâng cao năng lực triển khai dự án, đẩy mạnh tiến độ thực hiện, đảm bảo chất lượng và bàn giao đúng cam kết.
- Tối ưu mô hình kinh doanh bất động sản, kết hợp công nghệ vào quản lý, vận hành và phát triển sản phẩm nhằm gia tăng giá trị bền vững cho khách hàng và cổ đông.

## d. Ứng dụng công nghệ và mở rộng hệ sinh thái

- Phát triển mạnh nền tảng Noble App, biến ứng dụng này trở thành công cụ quan trọng trong quản lý, vận hành hệ sinh thái Sunshine Group, đồng thời mang lại trải nghiệm tối ưu cho khách hàng.
- Đẩy mạnh ứng dụng trí tuệ nhân tạo (AI) vào các lĩnh vực tài chính, bất động sản, quản lý vận hành và chăm sóc khách hàng.
- Tiếp tục chuyển đổi số, tối ưu hóa quy trình hoạt động và quản trị doanh nghiệp, nâng cao hiệu suất và giảm chi phí vận hành.



### 4.3. CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (môi trường, xã hội và cộng đồng)

Với các mục tiêu phát triển bền vững Công ty, các cấp quản lý của Sunshine Group luôn điều hành Tập đoàn một cách minh bạch phù hợp với pháp luật do Nhà nước quy định, Điều lệ Công ty và các văn bản pháp luật có liên quan khác. Theo đó, các hoạt động của HĐQT đều có định hướng rõ ràng, tuân thủ kế hoạch và chiến lược đã đặt ra. Đồng thời, với phương châm “hiệu quả là thước đo và là tôn chỉ của mọi hoạt động”, các cấp quản lý sẽ phối hợp cùng với CBNV hoạt động sản xuất kinh doanh, cùng chung tay phát triển doanh nghiệp “nói thực – làm thực – tạo ra giá trị thực”.

Mục tiêu và chương trình hành động như sau:

| Bên liên quan                      | Mối quan tâm                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Hoạt động của Sunshine Group                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Khách hàng</b>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>* Uy tín Công ty;</li> <li>* Chất lượng sản phẩm và dịch vụ sau bán hàng;</li> <li>* Chính sách hỗ trợ khách hàng linh hoạt;</li> <li>* Giá cả phù hợp với giá trị sản phẩm;</li> <li>* Minh bạch thông tin sản phẩm và chính sách hậu mãi.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>* Áp dụng công nghệ để nâng cao trải nghiệm khách hàng;</li> <li>* Điều chỉnh chính sách bán hàng linh hoạt theo thị trường;</li> <li>* Cập nhật chính sách bán hàng, hậu mãi minh bạch, tạo điều kiện cho phản hồi và cải tiến;</li> <li>* Chính sách bán hàng và hội nghị khách hàng.</li> </ul> |
| <b>Cổ đông, Nhà đầu tư</b>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>* Tình hình hoạt động kinh doanh;</li> <li>* Định hướng, chiến lược của Công ty;</li> <li>* Thông tin rõ ràng, minh bạch và bảo vệ quyền lợi cổ đông;</li> <li>* Phát triển bền vững và có trách nhiệm.</li> </ul>                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>* Tổ chức nhiều cuộc gặp gỡ nhà đầu tư và tham quan dự án;</li> <li>* Công bố thông tin minh bạch, kịp thời và đầy đủ trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định của pháp luật hiện hành.</li> </ul>                                                                                   |
| <b>Cộng đồng</b>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>* Hỗ trợ phát triển kinh tế địa phương;</li> <li>* Tác động trực tiếp và gián tiếp của Tập đoàn đến môi trường.</li> </ul>                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>* Thực hiện các dự án xanh và sử dụng nguyên vật liệu thân thiện với môi trường;</li> <li>* Hỗ trợ các chương trình xã hội, giáo dục và phát triển cộng đồng qua các hoạt động ngắn hạn và trung hạn.</li> </ul>                                                                                   |
| <b>Người lao động</b>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>* Đào tạo và cơ hội phát triển;</li> <li>* Được hưởng các chính sách phúc lợi, an toàn lao động và môi trường làm việc hiện đại;</li> <li>* An toàn lao động và sức khỏe;</li> <li>* Môi trường năng động, chuyên nghiệp.</li> </ul>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>* Thường xuyên tổ chức nhiều chương trình đào tạo cho nhân viên, cho cấp quản lý;</li> <li>* Chú trọng chương trình sức khỏe và an toàn lao động cho người lao động;</li> <li>* Cập nhật, cải tiến chế độ phúc lợi và các chương trình chăm sóc sức khỏe cho nhân viên.</li> </ul>                 |
| <b>Cơ quan quản lý Nhà nước</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>* Tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật về quản trị doanh nghiệp và bảo vệ môi trường;</li> <li>* Thực hiện nghĩa vụ Thuế;</li> <li>* Chung tay cùng cơ quan quản lý thực hiện các chương trình vì môi trường, cộng đồng.</li> </ul>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>* Tuân thủ tuyệt đối quy định pháp luật về quản trị Công ty và môi trường;</li> <li>* Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế;</li> <li>* Phối hợp với cơ quan quản lý để triển khai các chương trình bảo vệ môi trường và phát triển cộng đồng.</li> </ul>                                                 |
| <b>Nhà thầu, cung ứng, đối tác</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>* Tôn trọng đối tác.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>* Bảo mật thông tin;</li> <li>* Xây dựng và duy trì mối quan hệ hiệu quả với đối tác.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Tổ chức tin dụng</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>* Tình hình kinh doanh;</li> <li>* Kế hoạch, định hướng quản trị rủi ro;</li> <li>* Thông tin minh bạch;</li> <li>* Bảo mật thông tin.</li> </ul>                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>* Xây dựng hệ thống quản trị rủi ro, quản trị tài chính, đảm bảo dòng tiền hoạt động của Tập đoàn minh bạch và bảo mật thông tin.</li> </ul>                                                                                                                                                       |
| <b>Cơ quan truyền thông</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>* Thông tin minh bạch và chủ động.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>* Xây dựng và duy trì mối quan hệ tốt với cơ quan truyền thông, đảm bảo thông tin được cập nhật đầy đủ, khách quan, kịp thời và minh bạch;</li> <li>* Bình tĩnh giải quyết các sự cố truyền thông một cách chuẩn mực và hợp pháp.</li> </ul>                                                       |

## 05 QUẢN TRỊ RỦI RO

Trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty có thể gặp phải nhiều rủi ro có khả năng ảnh hưởng đến việc thực hiện các mục tiêu chiến lược cũng như hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp. Nhận diện được những rủi ro tiềm ẩn này, Công ty luôn chú trọng đến công tác đánh giá và đưa ra các biện pháp ứng phó nhằm hạn chế tối đa tác động tiêu cực, đảm bảo sự phát triển ổn định và bền vững.

Các rủi ro chính có thể ảnh hưởng đến Công ty bao gồm:

| Loại rủi ro                                         | Mô tả rủi ro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Biện pháp ứng phó                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Rủi ro tuân thủ trong hoạt động nội bộ</b>       | * Công ty có thể đối mặt với nguy cơ không tuân thủ đầy đủ các quy trình, quy định nội bộ do những thay đổi trong cơ cấu tổ chức, sự mở rộng quy mô hoạt động hoặc thiếu sót trong kiểm soát nội bộ.                                                                                                                                                                       | * Rà soát, sửa đổi và hoàn thiện các quy trình hoạt động nhằm đảm bảo tính phù hợp với thực tế. Tăng cường công tác đào tạo nội bộ, phổ biến quy tắc ứng xử đến tất cả nhân viên và tổ chức các đợt kiểm tra định kỳ.                                                              |
| <b>Rủi ro về tuân thủ pháp luật</b>                 | * Hệ thống pháp luật và các quy định liên quan đến lĩnh vực hoạt động của Công ty thường xuyên có sự thay đổi, tạo ra nguy cơ không tuân thủ hoặc gặp khó khăn trong quá trình thực hiện các thủ tục pháp lý.                                                                                                                                                              | * Ban pháp chế thường xuyên cập nhật các quy định mới, rà soát hợp đồng, đánh giá rủi ro pháp lý và đưa ra các biện pháp phòng ngừa phù hợp.                                                                                                                                       |
| <b>Rủi ro tài chính</b>                             | * Những biến động trên thị trường tài chính và sự thay đổi trong chính sách tín dụng của ngân hàng ảnh hưởng đến tâm lý và khả năng chi tiêu của người mua. Thị trường bất động sản có xu hướng sụt giảm cầu, người mua trở nên thận trọng hơn, dẫn đến nhu cầu giao dịch giảm mạnh. Tình trạng này tác động tiêu cực đến dòng tiền thu từ hoạt động bán hàng của Công ty. | * Công ty đẩy mạnh hoạt động marketing nhằm kích thích nhu cầu mua bất động sản. Đồng thời đa dạng hóa sản phẩm và kênh bán hàng để phù hợp với thị hiếu và khả năng tài chính của khách hàng. Bên cạnh đó, tối ưu hóa chi phí và quy trình bán hàng để duy trì dòng tiền ổn định. |
| <b>Rủi ro về thị trường</b>                         | * Thị trường bất động sản chịu tác động từ nhiều yếu tố vĩ mô như lạm phát, chính sách tín dụng, biến động kinh tế và tâm lý thận trọng của nhà đầu tư, có thể dẫn đến tình trạng sụt giảm nhu cầu và khó khăn trong thanh khoản.                                                                                                                                          | * Mở rộng các kênh bán hàng, đa dạng hóa phương thức tiếp cận khách hàng, đẩy mạnh phân phối sản phẩm trực tiếp đến người mua cuối cùng. Tập trung phát triển các dự án có vị trí đắc địa, pháp lý hoàn chỉnh để tăng tính thanh khoản.                                            |
| <b>Rủi ro về môi trường, thiên tai và dịch bệnh</b> | * Biến đổi khí hậu, thiên tai và dịch bệnh có thể gây ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động sản xuất kinh doanh, làm gián đoạn chuỗi cung ứng, tăng chi phí xây dựng và vận hành, cũng như làm suy giảm nhu cầu thị trường.                                                                                                                                                     | * Áp dụng các tiêu chuẩn xây dựng xanh, bền vững để đảm bảo khả năng chống chịu tốt trước điều kiện thời tiết cực đoan. Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ và số hóa quy trình làm việc để giảm thiểu gián đoạn khi có dịch bệnh hoặc thiên tai.                                          |
| <b>Rủi ro về truyền thông</b>                       | * Công ty có thể gặp phải những thông tin sai lệch hoặc bị ảnh hưởng tiêu cực từ các kênh truyền thông không chính thống.                                                                                                                                                                                                                                                  | * Tăng cường công tác theo dõi, giám sát thông tin trên thị trường, sẵn sàng ứng phó nhanh chóng với các tình huống khủng hoảng truyền thông. Đẩy mạnh chiến lược truyền thông chủ động để xây dựng hình ảnh thương hiệu chuyên nghiệp và minh bạch.                               |

Với các biện pháp chủ động trong việc nhận diện và ứng phó với rủi ro, Công ty luôn nỗ lực hạn chế tối đa các tác động tiêu cực, duy trì sự ổn định và hướng đến mục tiêu phát triển bền vững trong tương lai.





## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
2. Tổ chức nhân sự
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án
4. Tình hình tài chính
5. Cơ cấu Cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu





01

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG  
SẢN XUẤT KINH DOANH

1.1. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT TRONG NĂM

Đơn vị tính: tỷ đồng

| Chỉ tiêu                      | Năm 2023 | Năm 2024 | Tăng trưởng (%) |
|-------------------------------|----------|----------|-----------------|
| Doanh thu thuần               | 554,62   | 2.469,46 | 345,26 %        |
| Doanh thu hoạt động tài chính | 595,49   | 698,33   | 17,27 %         |
| Giá vốn hàng bán              | 259,86   | 1.234,65 | 375,12 %        |
| Chi phí tài chính             | 433,67   | 634,77   | 46,37           |
| Chi phí khác                  | 7,43     | 6,24     | (16,04) %       |
| Chi phí bán hàng              | 38,18    | 158,2    | 134,37 %        |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp  | 157,53   | 166,51   | 5,70 %          |
| Thuế TNDN                     | 55,00    | 200,55   | 264,62 %        |
| Lợi nhuận trước thuế          | 259,16   | 974,4    | 275,99 %        |
| Lợi nhuận sau thuế            | 204,16   | 773,85   | 279,05 %        |

Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 tăng 569,69 tỷ đồng, tương ứng tăng 279,05% so với năm 2023 chủ yếu do yếu tố sau:

1. Doanh thu thuần tăng 1.914,85 tỷ đồng tương ứng tăng 345,26% so với năm trước kéo theo Giá vốn hàng bán tăng 974,80 tỷ đồng tương ứng tăng 375,12%. Nguyên nhân chủ yếu do tăng hoạt động chuyển nhượng bất động sản từ các dự án của Công ty cụ thể: Dự án Sunshine Golden River; dự án Sunshine Sky City. Đây là bằng chứng thiết thực thể hiện sự phục hồi mạnh mẽ của thị trường bất động sản vĩ mô nói chung và nội lực vượt trội của Sunshine nói riêng.

2. Lợi nhuận tài chính giảm 98,26 tỷ đồng, do mức độ tăng của doanh thu tài chính ít hơn so với chi phí tài chính:
- \* Doanh thu tài chính tăng 102,85 tỷ đồng tương ứng tăng 17,27% do tăng doanh thu cho vay và đầu tư công cụ tài chính khác.

\* Chi phí tài chính tăng 201,11 tỷ đồng tương ứng tăng 46,37% do tăng chi phí sử dụng vốn từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh và chi phí lãi vay.
3. Chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp và chi phí khác tăng 127,81 tỷ đồng, tương đương tăng 62,92% so với năm trước chủ yếu do tăng hoạt động chuyển nhượng bất động sản như đã thông tin ở trên.

1.2. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN SO VỚI KẾ HOẠCH

| STT | Chỉ tiêu                          | Kế hoạch năm 2024 (tỷ đồng) | Thực hiện năm 2024 (tỷ đồng) | TH năm 2024/KH năm 2024 (tỷ đồng) | TH năm 2024/KH năm 2024 | TH 2024 Tăng/Giảm so với TH 2023 |
|-----|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|----------------------------------|
|     |                                   | (1)                         | (2)                          | (3)                               | (4) = (2)/(1)           | (5) = [(2)-(3)]/(3)              |
| 1   | Tổng Doanh thu                    | 3000                        | 3.168,02                     | 1.150,1                           | 105,60%                 | 175,45%                          |
| 2   | Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ | 575                         | 679,17                       | 138,89                            | 118,12%                 | 389,00%                          |

Trong năm 2024, tổng doanh thu của Công ty đạt 3.168,02 tỷ đồng, hoàn thành 105,6% kế hoạch năm và tăng 175,45% so với thực hiện năm 2023. Kết quả này cho thấy hoạt động kinh doanh của công ty đã có sự bứt phá mạnh mẽ về quy mô, phản ánh sự khởi sắc của thị trường bất động sản và hiệu quả triển khai các dự án trong hệ sinh thái. Việc hoàn thành vượt mức kế hoạch cũng thể hiện sự chủ động trong công tác điều hành và tận dụng tốt các cơ hội thị trường.

Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ đạt 679,17 tỷ đồng, vượt 18,12% so với kế hoạch đề ra (575 tỷ đồng) và tăng trưởng vượt bậc 389% so với năm 2023. Mức tăng này đến từ cả việc mở rộng doanh thu và kiểm soát tốt chi phí hoạt động, đặc biệt

là chi phí quản lý và chi phí khác được duy trì ổn định. Biên lợi nhuận ròng cũng được cải thiện đáng kể so với năm trước, thể hiện hiệu quả sản xuất kinh doanh ngày càng cao và khả năng tạo giá trị gia tăng từ doanh thu tốt hơn.

Nhìn chung, năm 2024 là một năm ghi nhận sự tăng trưởng vượt trội của Tập đoàn Sunshine cả về doanh thu và lợi nhuận. Việc hoàn thành vượt kế hoạch cả hai chỉ tiêu trọng yếu cho thấy nền tảng tài chính và hiệu quả quản trị của công ty đang dần được củng cố sau giai đoạn tái cơ cấu. Kết quả này tạo tiền đề tích cực cho các kế hoạch tăng trưởng trong năm 2025 và góp phần nâng cao vị thế của công ty trên thị trường.



## 02 TỔ CHỨC NHÂN SỰ

### 2.1. DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH

Hiện tại, Ban điều hành Sunshine Group bao gồm 01 TGD, 05 phó TGD được HĐQT bổ nhiệm để điều hành, quản lý và tổ chức thực hiện các công việc liên quan đến hoạt động của Công ty. Công ty có

01 Kế toán trưởng. Dưới đây là thông tin cụ thể của các thành viên Ban Điều hành đương nhiệm và Kế toán trưởng như sau:



Bà **Nguyễn Thị Phương Loan**

Thành viên HĐQT  
Tổng Giám đốc  
Người đại diện pháp luật

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Quốc tịch:</b>                                  | Việt Nam                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Trình độ chuyên môn:</b>                        | Cử nhân Kế toán – Kiểm toán                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Thời gian bổ nhiệm chức vụ Thành viên HĐQT:</b> | 27/05/2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Thời gian bổ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc:</b>   | 25/03/2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Tóm tắt lý lịch:</b>                            | Bà từng giữ nhiều chức vụ như: Chuyên viên Kế toán – Ban Quản lý dự án CBRIP – Bộ Kế hoạch và Đầu tư; Chuyên viên Kế toán – Ngân hàng thương mại Cổ phần Bưu điện Liên Việt – Hội sở chính; Trưởng Ban Kế toán – Công ty Cổ phần phát triển Tập đoàn Sunshine; Kế toán trưởng – Công ty cổ phần Phát triển Sunshine Homes; Chủ tịch HĐQT – Công ty cổ phần Vinaminco Khánh Hòa. |
| <b>Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty</b>            | 0,000003%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



Ông **Đinh Chí Hiếu**

Phó Tổng Giám đốc  
phụ trách Công nghiệp bán dẫn điện tử

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Quốc tịch:</b>                        | Việt Nam                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Trình độ chuyên môn:</b>              | Tiến sỹ viễn thông, Công nghệ thông tin – Đại học Waseda, Nhật Bản                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Thời gian bổ nhiệm:</b>               | 25/03/2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Tóm tắt lý lịch:</b>                  | Ngoài chức vụ đang đảm nhiệm tại Công ty, ông Đinh Chí Hiếu còn giữ các chức vụ khác như: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Uncloud; Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Vietnet; Chủ tịch HĐQT – Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud; Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE... |
| <b>Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty:</b> | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



Ông **Lê Văn Nhỏ**

Phó Tổng Giám đốc  
phụ trách Thiết kế và Kiến trúc

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Quốc tịch:</b>                        | Việt Nam                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Trình độ chuyên môn:</b>              | Kiến trúc sư – Đại học Xây dựng                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Thời gian bổ nhiệm:</b>               | 25/03/2025                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Tóm tắt lý lịch:</b>                  | Ông Lê Văn Nhỏ là người có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực Thiết kế kiến trúc, xây dựng. Ông đã và đang đảm nhiệm các vị trí quan trọng của các Công ty như Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sunshine Design.... |
| <b>Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty:</b> | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                    |



Ông **Cao Phi Hùng**

Phó Tổng Giám đốc  
phụ trách Tài chính Công ty

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Quốc tịch:</b>                        | Việt Nam                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Trình độ chuyên môn:</b>              | Cử nhân Tài chính Ngân hàng                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Thời gian bổ nhiệm:</b>               | 25/03/2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Tóm tắt lý lịch:</b>                  | Ông Cao Phi Hùng là người dày dặn kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính, Ngân hàng. Ông từng đảm nhận các chức vụ như: Chuyên viên Tài chính, Trưởng phòng Tài chính Dự án, Phó Ban Tài chính, Giám đốc tài chính của một số công ty/tập đoàn lớn trong lĩnh vực Bất động sản như: Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine, Công ty cổ phần Phát triển Sunshine Homes, Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland. |
| <b>Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty:</b> | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH (TIẾP THEO)



Ông **Nguyễn Thanh Hưng**  
Phó Tổng Giám đốc  
phụ trách Nội thất và Thi công  
hoàn thiện

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Quốc tịch:                        | Việt Nam                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Trình độ chuyên môn:              | Kiến trúc sư - Đại học Kiến trúc Hà Nội                                                                                                                                                                                                                                    |
| Thời gian bổ nhiệm:               | 25/03/2025                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Tóm tắt lý lịch:                  | Ông Nguyễn Thanh Hưng là người dày dặn kinh nghiệm trong lĩnh vực Kiến trúc, xây dựng. Ông từng đảm nhận các chức vụ Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần S-DECORO; Chủ tịch Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ Tài Phát; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Marina 1... |
| Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty: | 0,074%                                                                                                                                                                                                                                                                     |



Ông **Hồ Đức Việt**  
Kế toán trưởng

|                                   |                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Quốc tịch:                        | Việt Nam                                                                                                                                                                                                    |
| Trình độ chuyên môn:              | Cử nhân – Kế toán doanh nghiệp                                                                                                                                                                              |
| Thời gian bổ nhiệm:               | 25/04/2024                                                                                                                                                                                                  |
| Tóm tắt lý lịch:                  | Ông Hồ Đức Việt đã có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán – tài chính và từng giữ các chức vụ như: Trợ lý Kiểm toán viên, Trưởng phòng Thuế & Tài sản, Kế toán trưởng của một số công ty/tập đoàn lớn. |
| Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty: | 0,152%                                                                                                                                                                                                      |

DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH (TIẾP THEO)



Bà **Trần Thị Như Loan**  
Phó Tổng Giám đốc  
phụ trách Phát triển Giáo dục

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Quốc tịch:                        | Việt Nam                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Trình độ chuyên môn:              | - Cử nhân Tài chính (Đại học Kinh tế và QTKD Đà Nẵng);<br>- MBA (Đại học quốc gia Hà Nội liên kết với Đại học California Miramar Hoa Kỳ);<br>- Thạc sỹ Quản lý giáo dục (Đại học Thủ đô).                                                                                                                                                                                                     |
| Thời gian bổ nhiệm:               | 25/03/2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Tóm tắt lý lịch:                  | Trước khi đảm nhiệm chức vụ tại Công ty, bà Trần Thị Như Loan đã từng giữ những chức vụ như: Giám đốc điều hành Công ty Cổ phần Đầu tư L.I.F.E (Hệ thống giáo dục SKY-LINE); Trưởng phòng giao dịch Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á; Phó Giám đốc CN Công ty Cổ phần Tập đoàn VBDQ DOJI Thành phố Đà Nẵng; Trưởng phòng Phục vụ Khách hàng Doanh nghiệp Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng... |
| Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty: | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |



## 2.2. NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH TRONG NĂM 2024

| STT | Họ và tên                 | Chức vụ                                                     | Thời điểm được bổ nhiệm | Thời điểm miễn nhiệm |
|-----|---------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|
| 1   | Bà Đỗ Thị Định            | Tổng Giám đốc                                               | 28/10/2020              | 01/03/2025           |
| 2   | Ông Phan Ích Long         | Phó Tổng Giám đốc                                           | 24/10/2020              | 17/04/2025           |
| 3   | Ông Lê Hoàng Nam          | Phó Tổng Giám đốc                                           | 26/03/2021              | 17/04/2025           |
| 4   | Bà Đỗ Thu Huyền           | Phó Tổng Giám đốc                                           | 03/03/2023              | 15/10/2024           |
| 5   | Bà Nguyễn Thị Phương Loan | Tổng Giám đốc                                               | 25/03/2025              |                      |
| 6   | Đỗ Văn Trường             | Tổng Giám đốc                                               | 01/03/2025              | 25/03/2025           |
| 7   | Ông Cao Phi Hùng          | Phó Tổng Giám đốc phụ trách tài chính                       | 25/03/2025              |                      |
| 8   | Ông Lê Văn Nhỏ            | Phó Tổng Giám đốc phụ trách Thiết kế và Kiến trúc           | 25/03/2025              |                      |
| 9   | Ông Nguyễn Thanh Hưng     | Phó Tổng Giám đốc phụ trách nội thất và thi công hoàn thiện | 25/03/2025              |                      |
| 10  | Bà Trần Thị Như Loan      | Phó Tổng Giám đốc phụ trách phát triển Giáo dục             | 25/03/2025              |                      |
| 11  | Ông Đinh Chí Hiếu         | Phó Tổng Giám đốc phụ trách Công nghiệp bán dẫn, điện tử    | 25/03/2025              |                      |

## 2.3. SỐ LƯỢNG CÁN BỘ, NHÂN VIÊN CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE (CÔNG TY MẸ)

| STT | Phân loại                     | Số lượng  |
|-----|-------------------------------|-----------|
| 1   | Phân loại giới tính           |           |
|     | Nam                           | 25        |
|     | Nữ                            | 38        |
|     | <b>Tổng nhân sự</b>           | <b>63</b> |
| 2   | Phân loại trình độ            |           |
|     | Cao học (Thạc sĩ, tiến sĩ...) | 5         |
|     | Đại học                       | 43        |
|     | Cao đẳng/trung cấp            | 10        |
|     | THPT                          | 5         |
|     | <b>Tổng nhân sự</b>           | <b>63</b> |
| 3   | Phân loại theo Hợp đồng       |           |
|     | HĐLĐ xác định thời hạn        | 21        |
|     | HĐLĐ không xác định thời hạn  | 42        |
|     | <b>Tổng nhân sự</b>           | <b>63</b> |

### Chính sách đối với người lao động

Xác định nguồn nhân lực là yếu tố cốt lõi cho sự phát triển, Công ty luôn chú trọng xây dựng và linh hoạt thay đổi chính sách để phù hợp với mục tiêu đảm bảo tối đa quyền lợi của người lao động. Các chính sách bao gồm quy chế tiền lương, chế độ phụ cấp, chương trình đào tạo và phát triển, tạo điều kiện tối ưu để nhân viên phát huy năng lực và gắn bó lâu dài với Công ty.

### Chế độ làm việc

- Đối với khối văn phòng: Thời gian làm việc quy định là 8 giờ/ngày, từ thứ Hai đến thứ Sáu. Riêng sáng thứ Bảy làm việc 4 giờ, nghỉ chiều thứ Bảy và Chủ Nhật.
- Đối với khối công trường, đơn vị sản xuất: Thời gian làm việc và nghỉ ngơi được sắp xếp linh hoạt theo đặc thù từng công trình, do Trưởng đơn vị điều phối nhằm đảm bảo tiến độ. Việc làm thêm giờ phải có sự phê duyệt của lãnh đạo có thẩm quyền. Người lao động làm thêm sẽ được bố trí nghỉ bù hoặc nhận tiền làm thêm theo quy định hiện hành.
- Chế độ nghỉ phép, Lễ, Tết: Người lao động được nghỉ theo quy định của Bộ Luật Lao động và hưởng nguyên lương trong các dịp lễ, tết.

### Chế độ lương

Sunshine Group đảm bảo quyền lợi về tiền lương của người lao động, tuân thủ nguyên tắc thỏa thuận trong Hợp đồng lao động, gắn liền với năng suất, chất lượng và hiệu quả công việc. Mức lương không thấp hơn mức lương tối thiểu theo quy định của Nhà nước, bao gồm:

- Lương cơ bản:** Là mức lương trả theo bậc công việc mà người lao động đảm nhận, nằm trong khung lương của Tập đoàn và đã đăng ký với Sở Lao động - Thương binh và Xã hội. Lương cơ bản là căn cứ để thực hiện các nghĩa vụ với Nhà nước như đóng Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp, Bảo hiểm tai nạn lao động và Công đoàn.
- Lương thỏa thuận:** Được Ban lãnh đạo Công ty quyết định dựa trên trình độ chuyên môn, kinh nghiệm, tính chất công việc, năng suất lao động, mức độ đóng góp và tiềm năng phát triển của mỗi cá nhân.

### Chế độ khen thưởng, phúc lợi

Sunshine Group luôn ghi nhận và trân trọng những đóng góp của CBNV thông qua chính sách khen thưởng kịp thời, phù hợp với kết quả và hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh. Bên cạnh các khoản thưởng theo thành tích, Công ty còn tổ chức các hoạt động gắn kết như teambuilding, chương trình tri ân vào các dịp lễ nhằm tạo động lực và nâng cao tinh thần đồng đội.

Công ty cam kết thực hiện đầy đủ chế độ bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội theo quy định của Nhà nước, đồng thời triển khai các chính sách hỗ trợ thiết thực. Sunshine Group luôn quan tâm đến đời sống của CBNV, sẵn sàng trợ cấp, thăm hỏi và hỗ trợ gia đình nhân viên khi gặp khó khăn đột xuất, đảm bảo sự đồng hành và gắn kết bền vững trong nội bộ doanh nghiệp.



## 3.1. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

## A

DỰ ÁN  
SUNSHINE SKY CITY

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Địa điểm dự án:      | • Đường Phú Thuận, Phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh                                                                                                                                                                                                              |
| Diện tích quy hoạch: | • 42.548,8 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                               |
| Quy mô dự án:        | • Sản phẩm: 09 tòa cao 26–36–38 tầng trong đó căn hộ: 2.264 căn, văn phòng đa năng: 1.191 khu                                                                                                                                                                           |
| Tổng mức vốn đầu tư: | • ~ 13.500 tỷ đồng                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Tiến độ dự án:       | ✓ Thi công kết cấu phần hầm: S2,S3,S4 thi công hoàn thiện<br>✓ Thi công kết cấu phần thân: Đã cất nóc, đang xây tường trong, hoàn thiện mặt ngoài và triển khai công tác cơ điện. Dự kiến hoàn thành: Quý 3/2025<br>✓ Các tòa S5-S9: Đang thực hiện các thủ tục pháp lý |





B

## DỰ ÁN SUNSHINE GOLDEN RIVER

Địa điểm dự án:

- Ô đất CT02A, Khu đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, TP Hà Nội

Tổng diện tích:

- 9.004 m<sup>2</sup>

Quy mô dự án:

- Dự án gồm 1 tòa cao 35 tầng nổi và 3 tầng hầm với 217 căn hộ hạng sang và 27 nhà thấp tầng có diện tích lớn

Tổng mức vốn đầu tư:

- 2.300 tỷ đồng

Tiến độ dự án:

- ✓ Dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng





## DỰ ÁN SUNSHINE RIVERSIDE

Địa điểm dự án:

- CT03A-CT Khu Đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, TP Hà Nội

Tổng diện tích:

- 11.953 m<sup>2</sup>

Quy mô dự án:

- Sunshine Riverside là tổ hợp nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại cao cấp, bao gồm 3 tòa tháp chung cư nằm trong tổng thể gồm trường học quốc tế, hệ thống nhà phố thương mại (shophouse), trung tâm vui chơi giải trí phục vụ cộng đồng và cảnh quan thân thiện bao gồm 3 tòa tháp chung cư cao từ 31-34 tầng với tổng số căn hộ là 936 căn hộ.

Tổng mức vốn đầu tư: • 2.000 tỷ đồng

Tiến độ dự án:

- ✓ Đã nghiệm thu và đưa vào sử dụng





• **Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart**

Ngày 13/11/2024, Công ty thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng số 1311/2024/HĐCN từ cá nhân để nhận chuyển nhượng số cổ phần tương ứng 51% vốn điều lệ của Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart, với giá trị giao dịch 20,4 tỷ đồng. Điều này dẫn đến Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart trở thành công ty con của Công ty.

• **Mua lại cổ phần tại Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service**

Ngày 24/12/2024, Công ty hoàn tất thương vụ nhận chuyển nhượng 55% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service theo hợp đồng số 2412/2024/HĐCN, với tổng giá trị giao dịch 47,7 tỷ đồng.

• **Tăng vốn tại Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear**

Ngày 31/12/2024, Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service – công ty con của Công ty, đã thực hiện việc góp vốn bổ sung 39 tỷ đồng, chiếm 70,91% vốn điều lệ của Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear (“Sunshine Maple Bear”). Cùng ngày, Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart – công ty con của Công ty, cũng thực hiện góp vốn bổ sung 15 tỷ đồng, chiếm 27,27% vốn điều lệ của Sunshine Maple Bear. Theo đó, Sunshine Maple Bear đã trở thành công ty con gián tiếp của Công ty.

• **Tăng vốn tại Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng**

Công ty TNHH Dynamic Innovation đã góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng với số tiền 65 tỷ đồng chiếm 52% vốn điều lệ. Do đó, Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng trở thành công ty con gián tiếp của Công ty.

• **Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô**

Ngày 04/12/2024, Công ty TNHH Dynamic Innovation hoàn tất nhận chuyển nhượng 39,52% vốn điều lệ 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, với tổng giá trị giao dịch lên tới 1.058,027 tỷ đồng.

• **Góp vốn vào Công ty TNHH Phú Thịnh Land**

Công ty TNHH Dynamic Innovation tiếp tục mở rộng danh mục đầu tư bằng việc góp vốn 600 triệu đồng vào Công ty TNHH Phú Thịnh Land, nắm giữ 43,8% vốn điều lệ.

Những giao dịch quan trọng trên phản ánh chiến lược mở rộng và tái cấu trúc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine trong năm 2024, tập trung vào việc gia tăng sở hữu tại các doanh nghiệp chiến lược trong lĩnh vực giáo dục, thương mại và dịch vụ.





### 3.2. CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

| STT                                | Tên Công ty                                                 | Hoạt động chính                                                                             | Thực hiện 2023<br>(tỷ đồng) |         | Thực hiện 2024<br>(tỷ đồng) |         | % Tăng giảm |           |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------|-----------------------------|---------|-------------|-----------|
|                                    |                                                             |                                                                                             | DTT                         | LNST    | DTT                         | LNST    | DTT         | LNST      |
| I. Công ty con                     |                                                             |                                                                                             |                             |         |                             |         |             |           |
| 1                                  | Công ty Cổ phần Sky Villa                                   | Kinh doanh bất động sản                                                                     | 183,74                      | 75,84   | 2.149,79                    | 616,65  | 1.070,01%   | 713,15%   |
| 2                                  | Công ty TNHH Dynamic Innovation                             | Kinh doanh bất động sản                                                                     | 110,67                      | 16,04   | 83,30                       | 16,32   | -24,73%     | 1,79%     |
| 3                                  | Công ty Cổ phần tập đoàn Công nghệ Unicloud                 | Dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy tính                          | 93,46                       | 0,82    | 139,61                      | 11,83   | 49,37%      | 1.338,36% |
| 4                                  | CTCP Chứng khoán Smart Mind                                 | Môi giới chứng khoán, tự doanh chứng khoán, tư vấn đầu tư và bảo lãnh phát hành chứng khoán | 81,96                       | 99,30   | 53,93                       | 77,31   | -34,19%     | -22,15%   |
| 5                                  | Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service                | Dịch vụ vận hành tòa nhà, chăm sóc duy trì cảnh quan                                        | 147,90                      | (1,38)  | 164,09                      | 0,84    | 10,95%      | 161,16%   |
| 6                                  | Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Sunshine Mart | Bán lẻ trong siêu thị, bán lẻ tại cửa hàng tiện lợi                                         | 114,71                      | (3,12)  | 122,30                      | (7,36)  | 6,61%       | -136,19%  |
| II. Công ty con liên kết gián tiếp |                                                             |                                                                                             |                             |         |                             |         |             |           |
| 1                                  | Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip                          | Sản xuất thiết bị điện tử                                                                   | 4,04                        | (1,13)  | 12,93                       | 2,24    | 220,14%     | 297,79%   |
| 2                                  | Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệUnicloud                    | Sản xuất phần mềm                                                                           | 5,59                        | 2,02    | 0,40                        | 1,93    | -92,81%     | -4,57%    |
| 3                                  | Công ty Cổ phần S- Service Sài Gòn                          | Dịch vụ vận hành tòa nhà, chăm sóc duy trì cảnh quan                                        | 41,18                       | (2,17)  | 33,29                       | 0,44    | -19,16%     | 120,20%   |
| 4                                  | Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear                   | Dịch vụ giáo dục                                                                            | 30,78                       | (2,17)  | 37,21                       | (0,93)  | 20,90%      | 57,29%    |
| 5                                  | Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng                     | Dịch vụ giáo dục                                                                            | 27,43                       | (10,42) | 27,87                       | (10,89) | 1,59%       | -4,49%    |
| III. Công ty liên kết gián tiếp    |                                                             |                                                                                             |                             |         |                             |         |             |           |
| 1                                  | Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô         | Kinh doanh bất động sản                                                                     | -                           | 0,87    | -                           | 12,15   | -           | 1.289,84% |
| 2                                  | Công ty TNHH Phú Thịnh Land                                 | Kinh doanh bất động sản                                                                     | -                           | (0,18)  | -                           | 0,07    | -           | 139,10%   |



# 04 TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

## 4.1. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Tỷ đồng

| Chỉ tiêu                                | Năm 2023  | Năm 2024  | Tăng/Giảm | % Tăng giảm |
|-----------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| Tổng giá trị tài sản                    | 18.245,79 | 20.558,34 | 2.312,55  | 12,67%      |
| Doanh thu thuần                         | 554,62    | 2.469,47  | 1.914,85  | 345,26%     |
| Doanh thu tài chính                     | 595,49    | 698,34    | 102,85    | 17,27%      |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 260,87    | 973,68    | 712,81    | 273,24%     |
| Lợi nhuận khác                          | (1,71)    | 0,73      | 2,44      | 142,50%     |
| Lợi nhuận trước thuế                    | 259,16    | 974,41    | 715,25    | 275,99%     |
| Lợi nhuận sau thuế                      | 204,16    | 773,85    | 569,69    | 279,05%     |
| Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức              | -         | -         | -         | 0,00%       |
| Lợi nhuận dành cho trả cổ tức           | -         | -         | -         | -           |

### Các chỉ tiêu khác

| Chỉ tiêu | Năm 2023 | Năm 2024 |
|----------|----------|----------|
| ROA      | 1,32%    | 3,99%    |
| ROE      | 3,52%    | 15,12%   |

## 4.2. CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

| Chỉ tiêu                                                                 | Đơn vị tính | Năm 2023 | Năm 2024 | Tăng/Giảm | % Tăng giảm |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------|----------|----------|-----------|-------------|
| 1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán                                       |             |          |          |           |             |
| + Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)               | Lần         | 1,80     | 1,57     | (0,23)    | -13%        |
| + Hệ số thanh toán nhanh ((Tài sản ngắn hạn - hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn) | Lần         | 1,54     | 1,47     | (0,07)    | -4,74%      |
| 2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn                                                |             |          |          |           |             |
| + Hệ số Nợ/Tổng tài sản (Nợ phải trả/Tổng tài sản)                       | %           | 60,11    | 66,54    | 6,43      | 10,70%      |
| + Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu)                   | %           | 150,66   | 198,85   | 48,19     | 31,98%      |
| 3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động                                        |             |          |          |           |             |
| + Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)       | vòng        | 0,24     | 0,89     | 0,65      | 271,97%     |
| + Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)        | vòng        | 0,04     | 0,13     | 0,09      | 253,95%     |

|                                                           |   |       |       |        |         |
|-----------------------------------------------------------|---|-------|-------|--------|---------|
| 4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời                          |   |       |       |        |         |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần                | % | 36,81 | 31,34 | (5,47) | -14,87% |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu                 | % | 2,80  | 11,25 | 8,44   | 301,08% |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản                   | % | 1,12  | 3,76  | 2,65   | 236,41% |
| + Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần | % | 47,04 | 39,43 | (7,61) | -16,17% |

### Về chỉ tiêu khả năng thanh toán

Về tổng quan, Tập đoàn đảm bảo năng lực khả năng thanh toán tốt, kiểm soát được rủi ro tài chính về thanh toán thể hiện cụ thể ở các chỉ tiêu về khả năng thanh toán.

- Hệ số khả năng thanh toán ngắn hạn: Tại 02 thời điểm đầu năm và cuối năm, hệ số khả năng thanh toán ngắn hạn đều lớn hơn 1 (tại đầu năm là 1,80 và cuối năm là 1,57 lần). Điều này có nghĩa, trong khoảng thời gian ngắn; tài sản ngắn hạn của Tập đoàn có thể bù đắp được lần lượt 1,80 và 1,57 lần giá trị nợ ngắn hạn phải trả.
- Hệ số thanh toán nhanh: Tại 02 thời điểm đầu năm và cuối năm, hệ số khả năng thanh toán nhanh đều lớn hơn 1 (tại đầu năm là 1,54 và cuối năm là 1,47 lần). Điều này có nghĩa, trong thời gian ngắn, những tài sản có khả năng thanh khoản nhanh (bỏ qua hàng tồn kho) của Tập đoàn đều đảm bảo được lần lượt 1,54 và 1,47 lần nghĩa vụ giá trị nợ ngắn hạn phải trả.

### Về chỉ tiêu cơ cấu vốn

Nhìn chung, cơ cấu vốn của Tập đoàn tận dụng đòn bẩy tài chính thể hiện ở cơ cấu vốn nghiêng nhiều nợ phải trả thể hiện cụ thể:

- Hệ số Nợ/Tổng Tài sản tại các thời điểm đầu và cuối năm 2024 đều trên 50% (tại thời điểm đầu năm là 60,11% và tại thời điểm cuối năm là 66,54%) và có xu hướng tăng nhẹ ( tăng 10,70%).
- Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu tại các thời điểm đầu và cuối năm 2024 đều trên 150% (tại thời điểm đầu năm là 150,66% và cuối năm là 198,85%) và có xu hướng tăng (tăng 31,98%)

Năm 2024 là năm phục hồi của ngành Bất động sản nói chung và của Tập đoàn Sunshine nói riêng, việc sử dụng đòn bẩy tài chính trong hoạt động kinh doanh Bất động sản là tất yếu. Công ty đang đi đúng lộ trình và hướng tới chỉ số phù hợp của ngành.

### Về chỉ tiêu năng lực hoạt động

Vòng quay hàng tồn kho tăng 0,65 lần (tăng từ 0,24 lần năm 2023 lên 0,89 lần năm 2024) với tỷ lệ tăng 271,97% thể hiện số lượng, quỹ căn bất động sản của Tập đoàn bán ra trong năm 2024 đã tăng vượt bậc so với năm 2023. Điều này có thể nhìn rõ hơn khi kết hợp xem cùng với các chỉ tiêu kết quả kinh doanh của Tập đoàn.

Tương tự với đó, vòng quay tổng tài sản tăng 0,09 lần (tăng từ 0,04 lần năm 2023 lên 0,13 lần cho năm 2024) cũng chứng minh sự phục hồi của thị trường bất động sản, sự quan tâm về các sản phẩm của Sunshine từ các khách hàng, nhà đầu tư.



### Về chỉ tiêu khả năng sinh lời

Trong năm 2024, chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần và Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần đều giảm tương ứng 5,47% và 7,81%. Nguyên nhân chủ yếu sự giảm biên lợi nhuận xuất phát từ áp lực tăng chi phí hoạt động và sự giảm độ nóng của giá thị trường bất động sản khi so sánh năm 2023 và năm 2024.

Thay vào đó, lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản tăng lần lượt 8,44% và 2,65%. Điều này có nghĩa, với 100 đồng vốn chủ đầu tư, chủ sở hữu mang về được 8,44 đồng lợi nhuận; tính trong toàn bộ tài sản (không quan tâm đến nguồn tài trợ từ vốn vay hay vốn chủ) với 100 đồng tài sản đầu tư, sinh ra 2,65 đồng lợi nhuận. Sự cải thiện của Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu và Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản phản ánh việc doanh nghiệp đã sử dụng nguồn lực một cách hiệu quả hơn để tạo ra lợi nhuận. Đồng thời, quá trình hợp nhất đã giúp tối ưu hóa cơ cấu chi phí và tăng hiệu quả quản lý tài sản, từ đó nâng cao tổng lợi nhuận trên cơ sở vốn đầu tư. Sự kết hợp giữa việc kiểm soát chi phí và cải thiện hiệu quả sử dụng tài sản là nguyên nhân chính dẫn đến sự tăng trưởng về khả năng sinh lời.

## 05 CƠ CẤU CỔ ĐÔNG THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

### 5.1. CỔ PHIẾU

- Tổng số cổ phiếu đang lưu hành: 300.000.000 cổ phiếu
- Loại cổ phiếu đang lưu hành: Cổ phiếu phổ thông
- Số lượng cổ phiếu chuyển nhượng tự do: 300.000.000 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng: Không có
- Số lượng cổ phiếu quỹ: Không có
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu

### 5.2. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

| STT              | Đối tượng        | Số lượng cổ phiếu | Tỷ lệ sở hữu/VĐL | Số lượng cổ đông | Tỷ lệ sở hữu |         |
|------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|--------------|---------|
|                  |                  |                   |                  |                  | Tổ chức      | Cá nhân |
| 1                | Cổ đông lớn      | 162.721.860       | 54,24%           | 1                | 0            | 54,24%  |
|                  | Trong nước       | 162.721.860       | 54,24%           | 1                | -            | 54,24%  |
|                  | Nước ngoài       | -                 | -                | -                | -            | -       |
|                  | Cổ đông Nhà nước | -                 | -                | -                | -            | -       |
| 2                | Cổ đông khác     | 137.278.140       | 45,76%           | 385              | 1,38%        | 44,38%  |
|                  | Trong nước       | 137.274.340       | 45,758%          | 380              | 1,376%       | 44,38%  |
|                  | Nước ngoài       | 3.800             | 0,00127%         | 5                | 0,00057%     | 0,0007% |
|                  | Cổ đông Nhà nước | -                 | -                | -                | -            | -       |
| Tổng cộng        |                  | 300.000.000       | 100%             | 386              | 1,38%        | 98,62%  |
| Trong nước       |                  | 299.996.200       | 99,99873%        | 381              | 1,376%       | 98,623% |
| Nước ngoài       |                  | 3.800             | 0,00127%         | 5                | 0,00057%     | 0,0007% |
| Cổ đông Nhà nước |                  | -                 | -                | -                | -            | -       |

- Theo Danh sách chốt cổ đông ngày 27/03/2025

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa xác định tại Sunshine Group là 50%:

Đã được chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước số 3706/UBCK-PTTT ngày 15/06/2023

### 5.3. TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐIỀU LỆ CỦA CÔNG TY

| Năm  | Vốn điều lệ trước tăng vốn | Vốn điều lệ tăng thêm                | Vốn điều lệ sau tăng | Hình thức tăng vốn                    | Đơn vị cấp                                                     |
|------|----------------------------|--------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 2015 | 6.000.000.000              | Vốn góp ban đầu của Cổ đông sáng lập |                      |                                       | Sở kế hoạch & đầu tư TP. Hà Nội                                |
| 2016 | 6.000.000.000              | 227.000.000.000                      | 233.000.000.000      | Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu |                                                                |
| 2017 | 233.000.000.000            | 67.000.000.000                       | 300.000.000.000      | Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu |                                                                |
| 2018 | 300.000.000.000            | 2.200.000.000.000                    | 2.500.000.000.000    | Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu |                                                                |
| 2021 | 2.500.000.000.000          | 500.000.000.000                      | 3.000.000.000.000    | Chào bán cổ phiếu ra công chúng       | Sở kế hoạch & đầu tư TP. Hà Nội<br>Ủy ban chứng khoán nhà nước |

### 5.4. GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Không có

### 5.5. CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC

Không có





# 003

## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh
2. Tình hình tài chính
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
4. Kế hoạch phát triển trong tương lai
5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán
6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty



# 01 ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Năm 2024 đánh dấu sự phục hồi và tăng trưởng mạnh mẽ của Sunshine Group sau giai đoạn thị trường bất động sản chịu ảnh hưởng từ những biến động của thị trường cũng như nền kinh tế. Nhờ vào sự nhạy bén trong chiến lược quản trị và những quyết sách linh hoạt, Sunshine Group đã không chỉ vượt qua khó khăn mà còn bứt phá với những kết quả ấn tượng như sau:

| STT | Chỉ tiêu                          | Kế hoạch 2024<br>(tỷ đồng) | Thực hiện 2024<br>(tỷ đồng) | Thực hiện năm 2023<br>(tỷ đồng) | TH 2024/KH 2024 | TH 2024 Tăng/<br>Giảm so với TH 2023 |
|-----|-----------------------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-----------------|--------------------------------------|
|     |                                   | (1)                        | (2)                         | (3)                             | (4) = (2)/(1)   | (5) = [(2)-(3)]/(3)                  |
| 1   | Doanh thu                         | 3.000                      | 3.168,02                    | 1.150,1                         | 105,60%         | 175,45%                              |
| 2   | Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ | 575                        | 679,17                      | 138,89                          | 118,12%         | 389,00%                              |

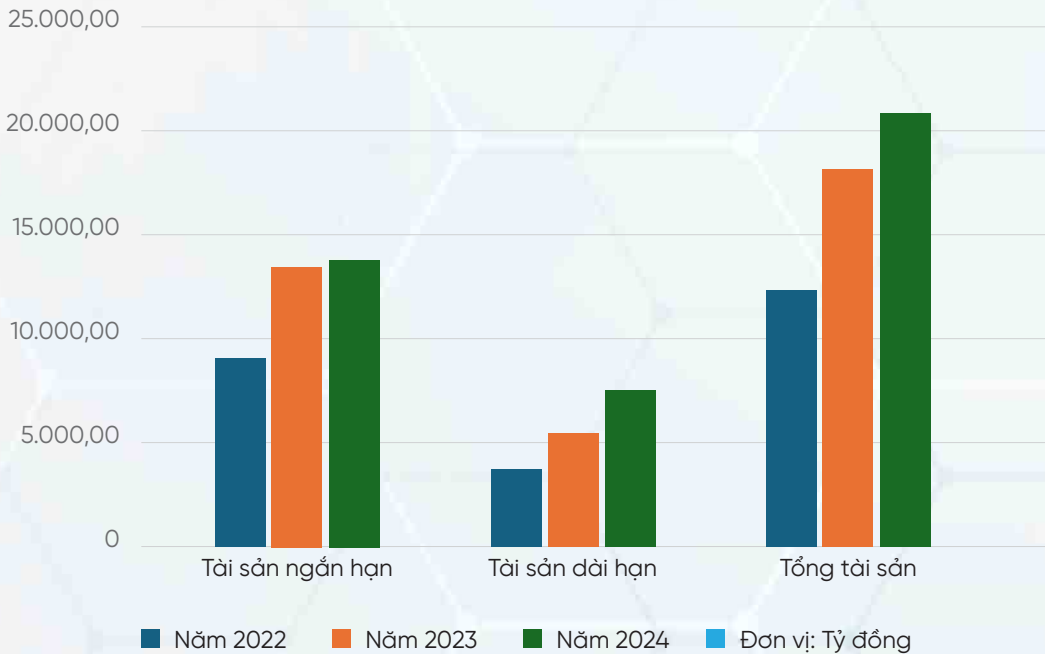
Tổng thể, năm 2024 đánh dấu bước phát triển nổi bật của Tập đoàn Sunshine với mức tăng trưởng mạnh mẽ cả về doanh thu và lợi nhuận. Việc vượt kế hoạch ở cả hai chỉ tiêu chính phản ánh sự cải thiện rõ rệt về năng lực tài chính và hiệu quả vận hành

sau giai đoạn tái cấu trúc. Những kết quả đạt được trong năm là nền tảng quan trọng để công ty triển khai các mục tiêu tăng trưởng tiếp theo trong năm 2025, đồng thời nâng cao vị thế cạnh tranh trên thị trường.

# 02 TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

## 2.1. TÌNH HÌNH TÀI SẢN

| Chỉ tiêu                      | Năm 2022         | Năm 2023         | Năm 2024         |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Tài sản ngắn hạn (tỷ đồng)    | 9.123,69         | 13.032,87        | 13.425,28        |
| Tài sản dài hạn (tỷ đồng)     | 3.477,37         | 5.212,92         | 7.133,06         |
| <b>Tổng tài sản (tỷ đồng)</b> | <b>12.601,06</b> | <b>18.245,79</b> | <b>20.558,34</b> |



Tổng tài sản của Công ty trong giai đoạn từ 2022 đến 2024 tăng từ 12.601,06 tỷ đồng lên 20.558,34 tỷ đồng, cho thấy quy mô của Công ty tăng trưởng ổn định qua các năm. Cơ cấu tài sản năm 2024 có tỷ trọng tài sản ngắn hạn và tài sản dài hạn trên tổng tài sản lần lượt là 64,30% và 34,70%.

- **Tài sản ngắn hạn:** Năm 2023 tài sản ngắn hạn đạt 13.032,87 tỷ đồng (chiếm 71,43% tổng tài sản). Đến năm 2024, con số này ghi nhận mức 13.425,28 tỷ đồng (chiếm 65,30% tổng tài sản), duy trì tính thanh khoản cao, góp phần đảm bảo khả năng đáp ứng các nghĩa vụ ngắn hạn.
- **Tài sản dài hạn:** Tài sản dài hạn của Công ty tăng từ 5.212,92 tỷ đồng năm 2023 (chiếm 28,57% tổng tài sản) lên 7.133,06 tỷ đồng vào năm 2024, chiếm 34,70% tổng tài sản chủ yếu tăng ở hoạt động đầu tư vào công ty liên doanh liên kết (~1.658 tỷ đồng). Điều này phù hợp với chủ

trương tái cấu trúc và tăng cường M&A của Tập đoàn trong năm 2024 vừa qua.

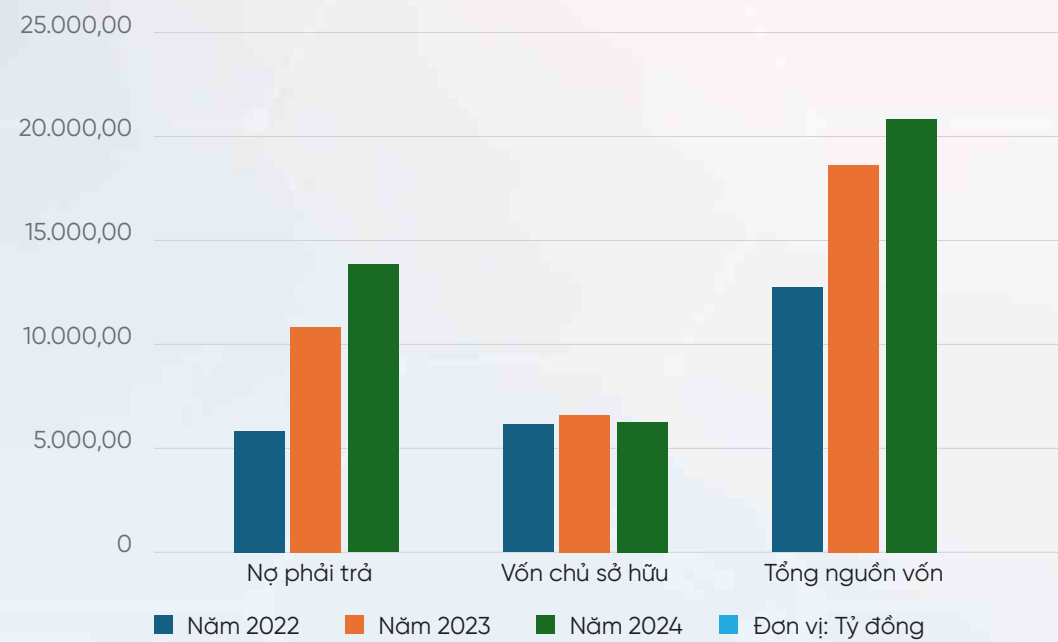
- **Nợ phải thu quá hạn:** Công ty có xấp xỉ 8,3 tỷ đồng là nợ phải thu quá hạn, tuy nhiên Công ty đã trích lập dự phòng giai đoạn 2021 đến 2023, do vậy các khoản phải thu quá hạn này sẽ không ảnh hưởng đến Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong tương lai. Ngoài ra, các khoản phải thu còn lại khác của Công ty được Ban Tổng Giám đốc đánh giá đều có khả năng thu hồi toàn bộ khi đến hạn.





2.2. TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

| Chỉ tiêu                 | Năm 2022  | Năm 2023  | Năm 2024  |
|--------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Nợ phải trả (tỷ đồng)    | 5.838,70  | 10.966,67 | 13.679,09 |
| Vốn chủ sở hữu (tỷ đồng) | 6.762,36  | 7.279,11  | 6.879,24  |
| Tổng nguồn vốn (tỷ đồng) | 12.601,06 | 18.245,79 | 20.558,34 |



Năm 2023, cơ cấu nguồn vốn của Công ty có hệ số nợ phải trả và vốn chủ sở hữu trên tổng nguồn vốn lần lượt là 60,11% và 39,89%. Khi chuyển sang năm 2024, với tổng nguồn vốn đạt 20.558,34 tỷ đồng, số liệu được cập nhật như sau:

- Nợ phải trả:** Năm 2024, nợ phải trả của Công ty là 13.679,09 tỷ đồng, tương đương với khoảng 66,54% tổng nguồn vốn. Cơ cấu nợ phải trả bao gồm:
  - Nợ ngắn hạn:** 8.570,72 tỷ đồng tương đương 62,66%
  - Nợ dài hạn:** 5.108,38 tỷ đồng tương đương 37,34%Nợ ngắn hạn chủ yếu tạo vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh thường xuyên, trong khi nợ dài hạn phục vụ cho các khoản đầu tư phát triển dài hạn, chủ yếu là phần nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh từ các đối tác đầu tư vào các dự án tiềm năng.
- Tình hình nợ phải trả quá hạn và ảnh hưởng chênh lệch lãi vay:** Mặc dù Công ty có sử dụng vốn vay, tuy nhiên dư nợ vay đã giảm khá nhiều nên kết quả hoạt động kinh doanh hiện tại ít bị ảnh hưởng bởi chênh lệch lãi vay. Đồng thời, Công ty không có nợ phải trả quá hạn.
- Ảnh hưởng chênh lệch của tỷ lệ giá hối đoái:** Công ty không có giao dịch liên quan đến ngoại tệ do vậy không phát sinh chênh lệch tỷ giá ngoại tệ.

03 NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

Năm 2024, Công ty tiếp tục kiên định với chiến lược phát triển bền vững, linh hoạt thích ứng với môi trường kinh doanh đầy biến động. Với tinh thần đổi mới mạnh mẽ, chúng tôi đã triển khai đồng bộ nhiều giải pháp nhằm tối ưu hóa mô hình tổ chức, nâng cao năng lực quản trị và hiệu quả vận hành, tạo tiền đề cho sự tăng trưởng bứt phá trong những năm tiếp theo.

- Tái cấu trúc tổ chức theo hướng tinh gọn, hiệu quả:**  
Công ty tiếp tục rà soát, sắp xếp lại mô hình tổ chức, tinh giản bộ máy theo hướng nâng cao tính chuyên nghiệp và hiệu suất làm việc. Hệ thống quản lý được cải tiến để đảm bảo sự phối hợp chặt chẽ giữa các phòng ban, tối ưu hóa nguồn lực.
- Mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh, khai thác tối đa tiềm năng phát triển:**  
Công ty đẩy mạnh chiến lược mở rộng mảng kinh doanh cốt lõi, tập trung đầu tư vào các lĩnh vực có tiềm năng tăng trưởng cao, nâng cao năng lực cạnh tranh trên thị trường. Bên cạnh đó, Công ty chủ động nắm bắt xu hướng thị trường, tìm kiếm cơ hội hợp tác chiến lược nhằm gia tăng giá trị và mở rộng thị phần.
- Đẩy mạnh tái cấu trúc các công ty con, tối ưu hóa chuỗi giá trị:**  
Với định hướng phát triển bền vững, Công ty tiếp tục thực hiện tái cơ cấu các công ty thành viên, sắp xếp lại danh mục đầu tư nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động. Việc tinh chỉnh mô hình quản lý, tối ưu hóa tài nguyên và đẩy mạnh liên kết giữa các đơn vị thành viên giúp Công ty gia tăng lợi thế cạnh tranh, phát huy tối đa tiềm năng của từng đơn vị.
- Ứng dụng công nghệ trong quản trị, nâng cao năng lực điều hành:**  
Chuyển đổi số tiếp tục là một trong những ưu tiên hàng đầu của Công ty. Chúng tôi nghiên cứu và ứng dụng các giải pháp công nghệ tiên tiến vào hoạt động quản trị và điều hành, bao gồm nâng cấp hạ tầng công nghệ thông tin và áp dụng trí tuệ nhân tạo (AI) trong phân tích dữ liệu, hỗ trợ ra quyết định. Những cải tiến này giúp nâng cao hiệu suất làm việc, giảm thiểu rủi ro và đảm bảo tính minh bạch trong vận hành.
- Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, xây dựng văn hóa doanh nghiệp vững mạnh:**  
Nhận thức rõ con người là yếu tố then chốt cho sự phát triển bền vững, Công ty chú trọng công tác đào tạo, bồi dưỡng đội ngũ nhân sự theo hướng chuyên môn hóa, đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của thị trường. Song song đó, văn hóa doanh nghiệp được củng cố trên nền tảng sáng tạo, đổi mới và tinh thần trách nhiệm, tạo động lực để mỗi cá nhân phát huy tối đa năng lực của mình.

04 KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

Bước sang năm 2025, nền kinh tế và thị trường bất động sản tiếp tục ghi nhận sự phục hồi ổn định, mở ra nhiều cơ hội cho các doanh nghiệp tiên phong. Không chỉ dừng lại ở việc nắm bắt xu thế chung, Sunshine Group chủ động kiến tạo động lực tăng trưởng riêng, xác lập những chiến lược đột phá nhằm thúc đẩy sự phát triển của toàn ngành.

Với tầm nhìn dài hạn, Sunshine Group đang từng bước hiện thực hóa mục tiêu trở thành tập đoàn đa ngành, đa lĩnh vực, tạo dựng nền tảng vững chắc cho hành trình bứt phá trong tương lai. Trên cơ sở những định hướng được Hội đồng Quản trị (HDQT) đã trình Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm 2025, Ban Tổng Giám đốc đã xây dựng chiến lược phát triển năm 2025 với các trọng tâm sau:



## 4.1. TÁI CẤU TRÚC VÀ TỐI ƯU HÓA HOẠT ĐỘNG

### • **Phương án phát hành cổ phiếu để chào mua công khai toàn bộ cổ phiếu đang lưu hành của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes ("Sunshine Homes"):**

Trong giai đoạn 2025-2026, với định hướng tái cấu trúc toàn diện của Tập đoàn cùng với sự gia nhập của Sunshine Homes và các công ty con, công ty liên kết vào hệ thống, Sunshine Group sẽ thực hiện những bước đi chiến lược sau:

- \* **Tái cấu trúc trong quản trị:** Trọng tâm của quá trình tái cấu trúc là triển khai một mô hình quản trị tập trung, kết hợp với phân cấp và phân quyền một cách hợp lý để đạt được sự chuyên nghiệp và tối giản trong mọi hoạt động của Tập đoàn. Việc này không chỉ giúp Sunshine Group vận hành linh hoạt, nhanh chóng mà còn tạo điều kiện cho các công ty con và công ty liên kết phát huy tối đa tiềm năng, đồng thời đảm bảo sự đồng nhất trong việc thực hiện các chiến lược phát triển chung của Tập đoàn.
- \* **Tăng cường nguồn lực và mở rộng danh mục đầu tư:** Với sự gia nhập của Sunshine Homes và các công ty con, công ty liên kết vào hệ thống, Sunshine Group sẽ có nguồn lực gia tăng đáng kể, từ đó tạo ra cơ hội mở rộng mạnh mẽ danh mục đầu tư và đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án trọng điểm. Tập đoàn sẽ tập trung vào việc xây dựng cơ chế kiểm soát tài chính chặt chẽ, giúp tối ưu hóa dòng tiền và nâng cao khả năng quản trị rủi ro, qua đó bảo đảm sự ổn định tài chính và tạo nền tảng vững chắc để duy trì tốc độ phát triển cao và bền vững trong tương lai.
- \* **Chiến lược phát triển đồng bộ:** Ngoài ra, Sunshine Group cũng sẽ chú trọng vào việc xây dựng chiến lược phát triển đồng bộ từ đầu tư, quy hoạch, phát triển dự án đến quản lý vận hành. Mỗi giai đoạn sẽ được phối hợp nhịp nhàng và tối ưu nhất, tạo ra sự khác biệt rõ rệt trong chất lượng và hiệu quả của các dự án bất động sản. Điều này sẽ góp phần nâng tầm giá trị thương hiệu Sunshine, khẳng định vị thế của Tập đoàn trên thị trường bất động sản.
- **Phương án mua lại cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG ("SCG"):**
  - \* Sau khi hoàn thành phương án tái cấu trúc, SCG sẽ trở thành đơn vị chủ lực trong lĩnh vực xây dựng của Tập đoàn. Ban điều hành của Tập đoàn sẽ xây dựng và triển khai các kế hoạch chi tiết, xác định hướng đi rõ ràng cho SCG, để đơn vị này đảm nhận vai trò thi công các dự án bất

động sản của Tập đoàn. Mục tiêu chính là đảm bảo chất lượng vượt trội, tiến độ nghiêm ngặt và tối ưu chi phí xây dựng cho tất cả các dự án.

- \* Bên cạnh việc phục vụ các dự án nội bộ, SCG cũng sẽ mở rộng thị trường và tăng quy mô hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, không chỉ giới hạn ở các dự án bất động sản mà còn hướng tới các dự án hạ tầng, dân dụng và công nghiệp. Điều này sẽ giúp Sunshine Group gia tăng sự hiện diện và nâng cao năng lực cạnh tranh trong nhiều lĩnh vực xây dựng khác nhau, mở ra cơ hội phát triển bền vững và lâu dài.
- \* Về mặt quản trị và vận hành, SCG sẽ được hợp nhất vào hệ thống quản lý tập trung của Sunshine Group, đảm bảo các chiến lược và kế hoạch điều hành được đồng bộ và thống nhất trên toàn Tập đoàn. Sunshine Group cũng sẽ tiến hành tái cấu trúc bộ máy tổ chức theo hướng tinh gọn, linh hoạt và tối ưu hóa hiệu quả vận hành, qua đó nâng cao năng suất và giảm thiểu sự chồng chéo trong các hoạt động.
- \* Đồng thời, một cơ chế kiểm soát tài chính và hoạch định tài chính hiệu quả sẽ được áp dụng, giúp Sunshine Group quản lý dòng tiền một cách chặt chẽ, giảm thiểu rủi ro trong quá trình triển khai các dự án xây dựng cũng như các dự án bất động sản.
- **Về chủ trương thực hiện đầu tư, M&A các dự án, chủ đầu tư:**
  - \* Sunshine Group sẽ thực hiện chiến lược M&A nhằm mở rộng quỹ đất và các dự án tiềm năng, từ đó gia tăng quy mô và danh mục đầu tư, đảm bảo tăng trưởng bền vững trong tương lai. Tập đoàn sẽ tập trung vào các dự án có pháp lý đầy đủ, vị trí chiến lược, và phù hợp với định hướng phát triển dài hạn của Tập đoàn.
  - \* Mỗi thương vụ M&A sẽ được đánh giá toàn diện về tiềm năng sinh lời, năng lực chủ đầu tư, và mức độ hoàn thiện pháp lý. Dựa trên các yếu tố này, Sunshine Group sẽ lựa chọn các hình thức đầu tư tối ưu, bao gồm mua lại toàn bộ, hợp tác phát triển, hoặc phân kỳ đầu tư, để tận dụng tối đa giá trị của từng dự án.
  - \* Các hoạt động M&A sẽ được triển khai theo lộ trình hợp lý, đảm bảo rằng các đối tác phải đáp ứng đầy đủ các tiêu chí M&A của Tập đoàn. Sunshine Group sẽ ưu tiên các dự án có tiềm năng khai thác cao, đồng thời tránh đầu tư dàn trải, nhằm tối ưu hóa hiệu quả sử dụng vốn và tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển lâu dài của Tập đoàn.

## 4.2. CÁC LĨNH VỰC KHÁC

Bên cạnh việc thực hiện đề án tái cấu trúc Tập đoàn nêu trên, Ban điều hành sẽ tiếp tục chú trọng phát triển các lĩnh vực trọng tâm của Công ty như sau:

### • **Kết hợp Bất động sản - Công nghệ:**

Với nền tảng công nghệ AI – tiện ích cho người dùng cuối, Sunshine Group hướng đến việc phát triển các dự án bất động sản bền vững, tạo ra không gian sống chất lượng và đầy đủ tiện ích cho cộng đồng. Tầm nhìn của Công ty trong những năm tiếp theo là xây dựng những khu đô thị thông minh, xanh, tích hợp các giải pháp công nghệ hiện đại, không chỉ phục vụ nhu cầu sống, làm việc mà còn nâng cao chất lượng cuộc sống của cư dân. Chúng tôi cam kết dẫn đầu trong lĩnh vực bất động sản thông qua việc áp dụng công nghệ tiên tiến, mang đến những sản phẩm và dịch vụ đột phá. Với sự kết hợp giữa thế mạnh bất động sản truyền thống và các giải pháp công nghệ hiện đại, chúng tôi tạo ra những dự án bất động sản thông minh, tối ưu hóa không gian sống và làm việc cho cộng đồng;

### • **Lĩnh vực Thương mại - Dịch vụ:**

Công ty định hướng phát triển thương mại - dịch vụ như một trụ cột trong hệ sinh thái đa ngành, không chỉ mở rộng kinh doanh mà còn nâng cao chất lượng sống cho cộng đồng. Thông qua hệ thống siêu thị, dịch vụ chăm sóc khách hàng và quản lý tòa nhà chuyên nghiệp, Sunshine Group kiến tạo môi trường sống hiện đại, tiện nghi, đáp ứng đầy đủ nhu cầu của cư dân và khách hàng;

### • **Lĩnh vực Y tế:**

Định hướng phát triển trong tương lai của Sunshine Hospital không chỉ tập trung vào việc xây dựng một cơ sở y tế hiện đại mà còn hình thành mô hình bệnh viện tương lai, với khả năng ứng dụng công nghệ đột phá và cung cấp dịch vụ y tế đẳng cấp. Tập đoàn Sunshine cam kết phát triển hệ thống y tế bền vững, tối ưu hóa tài nguyên và cơ sở hạ tầng, đồng thời tạo ra một không gian trị liệu hài hòa, thân

thiện với thiên nhiên, mang lại sự an tâm và thư giãn cho người bệnh.

Hướng tới tương lai, Sunshine Hospital sẽ tiếp tục không ngừng cải tiến và nâng cao chất lượng dịch vụ, phát triển thêm các dịch vụ y tế chuyên sâu và ứng dụng các xu hướng công nghệ y tế mới nhất, nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của người dân và đóng góp tích cực vào sự phát triển bền vững của hệ thống y tế quốc gia. Bệnh viện sẽ trở thành một mô hình chuẩn mực, không chỉ giúp nâng cao chất lượng cuộc sống của cộng đồng mà còn khẳng định cam kết của Tập đoàn Sunshine trong việc xây dựng một cộng đồng khỏe mạnh và tạo ra giá trị thực sự cho xã hội.

### • **Lĩnh vực Giáo dục:**

Hướng đến xây dựng một hệ sinh thái đa ngành toàn diện, Sunshine Group đặt giáo dục vào vị trí then chốt, xem đây là yếu tố nền tảng để tạo dựng một tương lai bền vững cho cộng đồng và khách hàng. Với tầm nhìn chiến lược, Tập đoàn tập trung phát triển các hệ thống giáo dục chất lượng cao, không chỉ đáp ứng nhu cầu học tập của thế hệ trẻ mà còn góp phần nâng cao năng lực trí tuệ và phát triển nhân tài cho xã hội.

Việc tích hợp giáo dục vào hệ sinh thái hoạt động của Sunshine Group không chỉ mang lại tiện ích giáo dục cho cư dân mà còn tạo ra một môi trường học tập toàn diện, nơi mỗi cá nhân được tiếp cận với các cơ hội học tập tiên tiến, phát triển kỹ năng và nâng cao chất lượng sống. Đặc biệt, Sunshine Group cam kết xây dựng những cơ sở giáo dục đẳng cấp, từ mầm non đến đại học, với phương pháp giảng dạy hiện đại và môi trường học tập sáng tạo, khuyến khích sự phát triển toàn diện của học sinh, sinh viên.

05

## GIẢI TRÌNH CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Không có



## BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

### ➤ Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường

Sunshine Group luôn xác định bảo vệ môi trường là một trong những ưu tiên chiến lược, gắn liền với mục tiêu phát triển bền vững và nâng cao chất lượng sống tại các khu đô thị. Trong năm 2024, Tập đoàn đã triển khai nhiều biện pháp nhằm kiểm soát và cải thiện hiệu quả sử dụng tài nguyên, giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường:

- **Tiêu thụ năng lượng:** Các tòa nhà và khu đô thị do Sunshine đầu tư đã được thiết kế và vận hành theo hướng tiết kiệm năng lượng, sử dụng hệ thống đèn LED, điều hòa tiết kiệm điện và ứng dụng công nghệ điều khiển thông minh. Một số dự án triển khai thí điểm giải pháp năng lượng mặt trời cho chiếu sáng công cộng và tiện ích chung.
- **Tiêu thụ nước:** Tập đoàn đẩy mạnh các giải pháp thu gom và tái sử dụng nước mưa, nước thải đã xử lý trong tưới cây và làm sạch cảnh quan. Các thiết bị tiết kiệm nước cũng được trang bị đồng bộ tại các công trình dân cư và thương mại.
- **Phát thải và rác thải:** Tại các công trình xây dựng và khu dân cư, Sunshine Group thực hiện giám sát phát thải tiếng ồn, bụi, nước thải và chất thải rắn theo đúng quy định. Đồng thời, tổ chức phân loại rác tại nguồn và hợp tác với các đơn vị xử lý đạt chuẩn nhằm đảm bảo không gây ảnh hưởng đến môi trường xung quanh.

Tất cả các dự án của Tập đoàn đều tuân thủ quy trình đánh giá tác động môi trường (ĐTM), thực hiện báo cáo giám sát định kỳ theo đúng yêu cầu của cơ quan chức năng.

### ➤ Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

Sunshine Group cam kết xây dựng môi trường làm việc an toàn, công bằng và hiệu quả, coi con người là tài sản quý giá nhất của doanh nghiệp. Trong năm 2024, các chính sách dành cho người lao động được thực hiện đồng bộ và minh bạch:

- **Chế độ phúc lợi và bảo hiểm:** 100% người lao động được ký hợp đồng lao động đúng quy định, tham gia đầy đủ BHXH, BHYT, BHTN. Các chính sách thưởng – phạt, nâng lương và phúc lợi dịp lễ, Tết được đảm bảo rõ ràng và công bằng.
- **An toàn lao động:** Tập đoàn tổ chức huấn luyện định kỳ về an toàn lao động, phòng cháy chữa cháy cho toàn thể cán bộ, kỹ sư và công nhân tại công trường. Công tác kiểm tra thiết bị, máy móc thi công được thực hiện nghiêm túc nhằm phòng ngừa tai nạn lao động.
- **Đào tạo và phát triển:** Sunshine chú trọng đào tạo nội bộ và liên kết với các đơn vị đào tạo bên ngoài để nâng cao năng lực chuyên môn, kỹ năng quản lý cho nhân viên các cấp. Năm 2024, hơn 800 lượt cán bộ nhân viên được đào tạo thông qua các khóa học chuyên sâu về bất động sản, tài chính, công nghệ và quản trị doanh nghiệp.

### ➤ Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

Gắn kết và đồng hành cùng cộng đồng là một phần không thể tách rời trong chiến lược phát triển của Tập đoàn. Sunshine Group luôn hướng tới mục tiêu “Phát triển hài hòa – Chia sẻ giá trị”, thông qua các hoạt động thiết thực trong năm qua:

- **Đầu tư vào hạ tầng địa phương:** Nhiều dự án của Sunshine không chỉ mang tính chất thương mại, mà còn đóng góp vào nâng cấp hệ thống giao thông, điện – nước, cảnh quan công cộng tại địa phương. Tập đoàn thường xuyên phối hợp với chính quyền sở tại để đảm bảo hạ tầng xung quanh dự án được cải thiện đồng bộ.
- **Tạo công ăn việc làm cho địa phương:** Tại các khu vực triển khai dự án, Sunshine ưu tiên sử dụng lao động địa phương trong các công tác hậu cần, dịch vụ, thi công phụ trợ... qua đó góp phần ổn định đời sống và phát triển kinh tế địa phương.
- **Hoạt động thiện nguyện và an sinh xã hội:** Sunshine triển khai các chương trình hỗ trợ học sinh nghèo vượt khó, trao học bổng, tặng quà Tết cho hộ nghèo, hỗ trợ khắc phục thiên tai.





# ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Tình hình hoạt động của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine trong năm 2024
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Tổng Giám đốc và các thành viên Ban điều hành
3. Kế hoạch sản xuất kinh doanh và định hướng hoạt động của HĐQT năm 2025



## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE TRONG NĂM 2024

### 1.1. TỔNG QUAN CÁC HOẠT ĐỘNG CHUNG TRONG NĂM 2024

Năm 2024 đánh dấu một chặng đường quan trọng trong sự phát triển của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine. Trong bối cảnh thị trường bất động sản khởi sắc sau giai đoạn đầy biến động, Sunshine Group đã chủ động thích ứng với những thay đổi của thị trường, tận dụng tốt các cơ hội và kiên định với chiến lược phát triển bền vững. Chúng tôi không ngừng nỗ lực để đảm bảo các dự án trọng điểm được triển khai đúng tiến độ, đạt chất lượng cao, đồng thời hệ sinh thái của Tập đoàn ngày càng hoàn thiện và mở rộng. Điều này không chỉ góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh mà còn tạo ra giá trị bền vững cho cổ đông và khách hàng. Các lĩnh vực chiến lược như bất động sản, công nghệ và tài chính không ngừng được mở rộng, củng cố vững chắc thương hiệu Sunshine Group như một Tập đoàn đa ngành hàng đầu, có tầm ảnh hưởng sâu rộng và đóng góp mạnh mẽ vào sự phát triển của nền kinh tế.

Bất động sản tiếp tục là lĩnh vực chủ đạo, giữ vai trò trụ cột trong chiến lược kinh doanh của Công ty. Trong năm qua, hàng loạt dự án quan trọng đã được đẩy nhanh tiến độ triển khai và đạt kết quả nổi bật, khẳng định năng lực triển khai vượt trội cũng như uy tín thương hiệu vững mạnh của Tập đoàn trên thị trường. Những thành công này minh chứng rõ nét cho sự tận tâm và chiến lược đúng đắn, tiêu biểu là các dự án:

- Tại Hà Nội, dự án Sunshine Golden River (Khu đô thị Nam Thăng Long) đã hoàn thiện và bắt đầu bàn giao cho khách hàng. Với 217 căn hộ hạng sang và 27 căn nhà thấp tầng có diện tích lớn, dự án không chỉ mang đến không gian sống đẳng cấp mà còn được trang bị hệ thống tiện ích đồng bộ, hoàn hảo góp phần nâng cao vị thế của Tập đoàn trong phân khúc bất động sản cao cấp tại Thủ đô.
- Tại TP. Hồ Chí Minh, dự án Sunshine Sky City tiếp tục được triển khai theo đúng kế hoạch. Trong năm 2024, Công ty đã hoàn thành cốt nóc 3 tòa tháp S2, S3 và S4, bước vào giai đoạn thi công hoàn thiện và dự kiến bắt đầu chuẩn bị bàn giao vào cuối Quý 3/2025. Dự án được kỳ vọng sẽ trở thành hình mẫu của một đô thị cao tầng hiện đại, góp phần khẳng định năng lực

phát triển các dự án quy mô lớn của Tập đoàn tại thị trường phía Nam.

- Việc duy trì tiến độ và chất lượng thi công, đặc biệt trong bối cảnh thị trường còn nhiều biến động, không chỉ sự kiên định của Tập đoàn mà còn là cam kết mạnh mẽ đối với chiến lược phát triển bất động sản một cách chuyên nghiệp, bài bản và bền vững.

Nhờ những nỗ lực không ngừng, năm 2024 Công ty đã ghi nhận kết quả kinh doanh ấn tượng, với tổng doanh thu hợp nhất đạt 3.168,02 tỷ đồng, hoàn thành 105,6% kế hoạch đề ra. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ đạt 679,17 tỷ đồng, đạt 118,12% kế hoạch đã đề ra, phản ánh hiệu quả trong chiến lược kinh doanh thông minh và tối ưu hóa chi phí vận hành.

Song song với việc duy trì đà tăng trưởng trong lĩnh vực bất động sản, Công ty tiếp tục tiên phong trong việc ứng dụng công nghệ vào quản lý, vận hành và nâng cao trải nghiệm khách hàng. Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud – công ty con của Công ty, đã phát triển thành công các giải pháp nhà thông minh, quản trị dữ liệu và hệ thống an ninh AI, góp phần tạo nên môi trường sống an toàn và tiện nghi vượt trội tại các dự án bất động sản. Bên cạnh đó, năm 2024 cũng đánh dấu sự ra mắt của Noble App – nền tảng số hỗ trợ giao dịch bất động sản, với mục tiêu minh bạch hóa thông tin và kết nối trực tiếp các nhà đầu tư với đội ngũ kinh doanh của Tập đoàn, mở ra những cơ hội tiềm năng.

Không chỉ tập trung vào phát triển hoạt động kinh doanh, Công ty cũng luôn chú trọng đến trách nhiệm đối với môi trường, xã hội và cộng đồng. Trong năm qua, Công ty đã đồng hành cùng Quỹ “Vì người nghèo” TP. Hà Nội, hỗ trợ các bệnh nhân có hoàn cảnh khó khăn tại nhiều bệnh viện lớn. Đồng thời, Công ty cũng đặc biệt quan tâm đến đời sống tinh thần của cư dân và đội ngũ CBNV thông qua các hoạt động gắn kết như giải bóng đá Sunshine Cup 2024, các chương trình khám sức khỏe định kỳ và các hoạt động thể thao, văn hóa sôi nổi, tạo dựng môi trường làm việc tích cực và đầy năng lượng.



### 1.2. HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ, M&A CỦA CÔNG TY TRONG NĂM 2024

Trong năm 2024, Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine tiếp tục thực hiện các thương vụ đầu tư và M&A quan trọng nhằm nâng cao vị thế, mở rộng phạm vi hoạt động và củng cố các lĩnh vực kinh doanh chiến lược. Các giao dịch tiêu biểu trong năm bao gồm:

- Công ty hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng 58% cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển S.I (“S.I”), theo đó tỷ lệ sở hữu của Công ty còn lại tại S.I là 7%.
- Công ty hoàn thành việc nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và dịch vụ Sunshine Mart (“Sunshine Mart”) và Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service (“S-Service”) dẫn đến Sunshine Mart và S-Service trở thành công ty con trực tiếp của Công ty. Đồng thời, thông qua tỷ lệ nắm giữ của S-Service tại Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn dẫn đến S-Service Sài Gòn là công ty con gián tiếp của Công ty.
- S-Service – công ty con của Công ty thực hiện góp vốn tăng thêm 39 tỷ đồng, qua đó nâng tỷ lệ sở hữu lên 70,91% tại Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear (“Maple Bear”); Đồng thời, Sunshine Mart – công ty con của Công ty đã góp vốn vào Maple Bear với số tiền là 15 tỷ chiếm 27,27 % vốn điều lệ. Theo đó, Maple Bear trở thành công ty con gián tiếp của Công ty.

- Công ty TNHH Dynamic Innovation (“DIC”) – công ty con của Công ty mua/nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô (“Thuận Phú Lăng Cô”) và Công ty TNHH Phú Thịnh Land (“Phú Thịnh Land”). Theo đó Thuận Phú Lăng Cô và Phú Thịnh Land trở thành công ty liên kết gián tiếp của Công ty.
- Công ty TNHH Dynamic Innovation đã góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng với số tiền 65 tỷ đồng chiếm 52% vốn điều lệ. Do đó, Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng trở thành công ty con gián tiếp của Công ty.

Những thương vụ này không chỉ giúp Công ty mở rộng quy mô trong các lĩnh vực trọng điểm như giáo dục, quản lý vận hành và thương mại dịch vụ, mà còn tạo nền tảng vững chắc cho giai đoạn phát triển tiếp theo. Bước sang năm 2025, Công ty sẽ tiếp tục triển khai các hoạt động đầu tư chiến lược, đẩy mạnh các thương vụ M&A nhằm tối ưu hóa hệ sinh thái kinh doanh, nâng cao hiệu quả hoạt động và củng cố vị thế trong các lĩnh vực cốt lõi, hướng tới mục tiêu trở thành Tập đoàn kinh tế đa ngành hàng đầu Việt Nam.





## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ CÁC THÀNH VIÊN BAN ĐIỀU HÀNH

### 2.1. HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Trong năm qua, TGD đã thể hiện vai trò lãnh đạo chiến lược và điều hành hiệu quả các hoạt động của Công ty, góp phần quan trọng vào việc thực hiện các mục tiêu phát triển dài hạn đã được Hội đồng quản trị đề ra. Cụ thể:

- **Về hoạt động kinh doanh:** thực hiện định hướng chiến lược của HĐQT và kịp thời chỉ đạo các thành viên Ban điều hành phối hợp chặt chẽ để thực hiện các điều chỉnh cần thiết, bảo đảm tốc độ và hướng đi của Công ty phù hợp với từng giai đoạn. Nhờ đó, Công ty đã duy trì được sự tăng trưởng ổn định trong bối cảnh thị trường có nhiều biến động.
- **Về phát triển nội lực:** TGD đã chú trọng nâng cấp bộ máy điều hành, tăng cường cả về số lượng lẫn chất lượng nguồn nhân lực, đồng thời xây dựng và hoàn thiện các cơ cấu tổ chức, chính sách

quản trị, phương thức vận hành hiện đại, tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững của Công ty.

- **Về tuân thủ pháp luật và nghĩa vụ xã hội:** Trước những thách thức từ môi trường kinh doanh và các yêu cầu pháp lý ngày càng khắt khe, TGD vẫn giữ vững tinh thần tuân thủ nghiêm ngặt các quy định pháp luật và các cam kết của Công ty. Đồng thời, luôn đảm bảo đầy đủ quyền lợi cho người lao động và thực hiện nghĩa vụ với các cơ quan quản lý nhà nước.
- **Về quản trị rủi ro:** Trước những biến động của thị trường, TGD đã chủ động nhận diện các rủi ro tiềm ẩn và triển khai các biện pháp kiểm soát phù hợp, giúp Công ty duy trì hoạt động ổn định và hạn chế các tác động tiêu cực.

### 2.2. HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC THÀNH VIÊN TRONG BAN ĐIỀU HÀNH

Các thành viên Ban điều hành đã phối hợp hiệu quả với TGD và HĐQT trong công tác điều hành, đảm bảo các hoạt động của Công ty diễn ra thông suốt và đạt được các mục tiêu đề ra. Những điểm nổi bật bao gồm:

- **Phối hợp và chia sẻ thông tin:** Các thành viên Ban điều hành luôn duy trì sự kết nối chặt chẽ với HĐQT và TGD, thường xuyên cập nhật tình hình thực tế và phản hồi kịp thời, giúp Hội đồng quản trị có thêm cơ sở để đưa ra các quyết định phù hợp.
- **Thực hiện chế độ báo cáo:** Ban điều hành đã chỉ đạo các bộ phận liên quan thực hiện đầy đủ và đúng hạn các báo cáo tài chính theo quy định, bao gồm báo cáo tài chính quý, báo cáo tài chính bán niên và báo cáo tài chính năm 2024, đảm bảo tính minh bạch và chính xác của các thông tin tài chính.
- **Đề xuất giải pháp:** Với sự am hiểu về các hoạt động kinh doanh của Công ty, các thành viên Ban điều hành đã chủ động đề xuất nhiều giải pháp thiết thực, giúp Công ty vượt qua các thách thức và nắm bắt cơ hội tăng trưởng.
- **Kiểm soát và nâng cao hiệu quả vận hành:** Bên cạnh việc thực hiện các nhiệm vụ theo chức năng, Ban điều hành còn tập trung vào việc nâng cao hiệu quả vận hành, tối ưu hóa quy trình làm việc và cải thiện năng suất lao động, góp phần quan trọng vào kết quả kinh doanh chung của Công ty.

## KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2025

### 3.1. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

Bước vào năm 2025 với nền tảng vững chắc từ kết quả kinh doanh tích cực trong năm 2024, Sunshine Group tiếp tục đặt mục tiêu duy trì đà tăng trưởng bền vững. Mặc dù thị trường bất động sản dự báo vẫn tiềm ẩn nhiều thách thức, HĐQT, trên cơ sở đánh

giá toàn diện tình hình sản xuất kinh doanh, nguồn lực nội tại và tiềm năng thị trường, đã xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2025 với định hướng phát triển ổn định, nâng cao hiệu quả hoạt động và tối ưu hóa lợi nhuận như sau:

| Chỉ tiêu             | Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025<br>(tỷ đồng) |
|----------------------|----------------------------------------------------|
| Tổng doanh thu       | Từ 50.000 đến 60.000                               |
| Lợi nhuận trước thuế | Từ 8.000 đến 12.000                                |

### 3.2. ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN NĂM 2025

Trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam và thị trường bất động sản đang trên đà phục hồi mạnh mẽ, Hội đồng quản trị nhận định năm 2025 là năm đánh dấu cột mốc quan trọng, đánh dấu thời điểm Sunshine Group bứt phá và phát triển mạnh mẽ. Với tầm nhìn dài hạn, Sunshine Group không chỉ tập trung vào chiến lược phát triển bất động sản chuyên nghiệp, mà còn đẩy mạnh phát triển công nghệ hạ tầng, nâng cao khả năng cạnh tranh và mở rộng quy

mô. Đồng thời, Công ty sẽ mở rộng sang lĩnh vực xây dựng, tạo dựng một hệ sinh thái toàn diện bao gồm Bất động sản - Công nghệ - Tài chính - Giáo dục - Y tế nhằm đáp ứng đầy đủ nhu cầu đa dạng của khách hàng. Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục đẩy mạnh các hoạt động M&A, gia tăng năng lực cạnh tranh và tối ưu hóa hiệu quả hoạt động, tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững trong tương lai.

#### 3.2.1. Tái cấu trúc

Đây là định hướng chiến lược và quan trọng bậc nhất của Tập đoàn, bắt đầu thực hiện ngay trong năm 2025. Đây không chỉ là một bước ngoặt quan trọng mà còn là cột mốc để Tập đoàn chuyển mình, vươn lên trở thành một trong những doanh nghiệp bất động sản hàng đầu, đồng hành cùng với đất nước và dân tộc trong hành trình bước vào kỷ nguyên mới. HĐQT đã tiến hành đánh giá toàn diện tình hình vĩ mô, thị trường trong nước và hoạt động của Tập đoàn cũng như các đơn vị thành viên. Dựa trên những nghiên cứu sâu sắc, HĐQT đã đề ra các phương hướng và chiến lược tái cấu trúc toàn diện, tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển mạnh mẽ. Để hiện thực hóa đề án chiến lược này, HĐQT Công ty đã trình ĐHCĐ thường niên 2025 một số tờ trình quan trọng, nhằm thúc đẩy các bước đi tiếp theo trong quá trình tái cấu trúc như sau:

- **Tờ trình Phương án phát hành cổ phiếu để chào mua công khai toàn bộ cổ phiếu đang lưu hành của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes ("Sunshine Homes"):**

Công ty ("**Tập đoàn**") cùng với **Sunshine Homes** là hai doanh nghiệp mũi nhọn, có cùng chiến lược

kinh doanh trong thị trường bất động sản và cùng phát triển, phân phối các sản phẩm với những thương hiệu để lại dấu ấn sâu sắc trên thị trường bất động sản là Sunshine và Sunshine Homes. Trong bối cảnh vận hội mới của đất nước, dân tộc nói chung và của thị trường bất động sản nói riêng, Tập đoàn không thể không thực hiện bước



đi tất yếu là tái cấu trúc toàn diện trên mọi khía cạnh về nguồn lực, chiến lược kinh doanh, định tuyến thương hiệu, thống nhất quản trị, quản lý, điều hành. Việc thực hiện phương án này sẽ là bước ngoặt, đánh dấu bước phát triển vượt bậc cho Tập đoàn ở các khía cạnh như sau:

Sau khi được UBCKNN cấp phép, Tập đoàn sẽ thực hiện phương án phát hành để hoán đổi theo phương thức chào mua công khai, toàn Tập đoàn sẽ có sự tăng trưởng mạnh mẽ về quy mô và vốn điều lệ, góp phần nâng cao năng lực tài chính cũng như củng cố vị thế vững mạnh của mình trên thị trường.

Cùng với đó, Sunshine Homes và toàn bộ hệ thống công ty con, công ty liên kết của Sunshine Homes sẽ trở thành công ty con/công ty liên kết của Tập đoàn, qua đó gia tăng một nguồn lực to lớn vào Tập đoàn cũng như thống nhất và đồng bộ hóa phương hướng chiến lược kinh doanh bất động sản, phát triển các dự án, cũng như định hướng thương hiệu của Tập đoàn trong tương lai.

Với bước đi này, Tập đoàn kỳ vọng sẽ tối ưu hóa khả năng quản lý và điều hành, đồng thời tạo ra những cơ hội phát triển bền vững và vượt trội trong ngành bất động sản. Tái cấu trúc toàn diện trong công tác quản trị, điều hành và quản lý của Tập đoàn tạo ra một cơ cấu tổ chức chuyên nghiệp, tinh gọn và hiệu quả. Tập đoàn sẽ thực hiện các thay đổi mạnh mẽ trong việc phân cấp, phân quyền với mục tiêu tối ưu hóa quy trình làm việc, nâng cao năng suất lao động và giảm thiểu chi phí vận hành. Qua đó, Tập đoàn sẽ hoạt động với mô hình tối ưu về hiệu suất, đồng thời tiết giảm mạnh mẽ về chi phí và từ đó gia tăng hiệu quả công việc cũng như khả năng cạnh tranh trên thị trường.

Bên cạnh đó, Sunshine Group không ngừng phát triển để trở thành một trong những doanh nghiệp đầu ngành trong lĩnh vực bất động sản, mang lại giá trị cộng hưởng vượt trội không chỉ cho doanh nghiệp mà còn cho các nhà đầu tư, khách hàng, cộng đồng và xã hội. Sunshine Group tin rằng chiến lược này sẽ tạo ra nền tảng vững chắc, thúc đẩy sự phát triển bền vững và mở rộng quy mô, đồng thời góp phần nâng cao vị thế uy tín của Công ty trong ngành bất động sản.

### • **Tờ trình phương án nhận chuyển nhượng/mua lại cổ phiếu của các cổ đông tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG ("SCG"):**

SCG, với vai trò là doanh nghiệp xây dựng luôn song hành cùng các dự án bất động sản của Tập đoàn, đã có những bước phát triển vượt trội từ một doanh nghiệp non trẻ và từng bước phát triển mạnh mẽ. Đến nay SCG đã trở thành công ty đại chúng niêm yết, với tổng doanh thu ước đạt hơn 3.000 tỷ đồng và vốn hóa gần 6.000 tỷ đồng. Thành công này là minh chứng rõ ràng cho sự phát triển mạnh mẽ và uy tín của SCG trong ngành xây dựng.

Nhằm tối ưu hóa hơn nữa sự chủ động trong chiến lược phát triển dự án, chiến lược bán hàng gắn với tiến độ triển khai, cũng như kiểm soát chặt chẽ chất lượng và chi phí đối với mọi dự án bất động sản của Tập đoàn, Sunshine Group xác định sẽ thực hiện một bước đi chiến lược quan trọng: đưa SCG trở thành công ty con của Công ty thông qua việc mua lại cổ phiếu với tỷ lệ chi phối. Điều này sẽ tạo ra sự chủ động tối đa trong việc điều phối các dự án, bảo đảm tính đồng bộ và hiệu quả trong tất cả các giai đoạn của quá trình phát triển dự án, từ việc triển khai cho đến bàn giao sản phẩm.

Việc sở hữu cổ phần chi phối tại SCG sẽ không chỉ tạo điều kiện thuận lợi cho việc điều phối đồng bộ và tăng cường hiệu quả trong quản lý dự án, mà còn mở ra cơ hội tối ưu hóa nguồn lực, tăng cường khả năng cạnh tranh và nâng cao giá trị cho tất cả các bên liên quan. Tập đoàn tin tưởng rằng với quyết định này, Sunshine Group sẽ xây dựng nền tảng vững chắc hơn nữa để phát triển bền vững và đạt được những thành công lớn trong thời gian tới.

### • **Tờ trình chủ trương thực hiện đầu tư, M&A các dự án, chủ đầu tư:**

Hướng tới thực hiện chiến lược mở rộng quỹ đất và quỹ dự án, đồng thời đảm bảo tính pháp lý minh bạch, vị trí chiến lược và phù hợp với tầm nhìn phát triển của Tập đoàn, HĐQT đã quyết định thông qua chủ trương thực hiện các hoạt động đầu tư và M&A đối với các chủ đầu tư và dự án tiềm năng.

Mục tiêu của các giao dịch này là tìm kiếm và hợp tác với những đối tác có dự án có tiềm năng, pháp lý rõ ràng, đồng thời đáp ứng các tiêu chí chiến lược của Tập đoàn, nhằm gia tăng giá trị tài sản và tạo ra cơ hội phát triển lâu dài. HĐQT sẽ chỉ thực hiện các thương vụ M&A khi đối tác đạt đủ các điều kiện cần thiết và phù hợp với khả năng tài chính, nguồn lực của Tập đoàn trong từng giai đoạn cụ thể.

### 3.2.2. Các lĩnh vực khác

Song song với chiến lược tái cấu trúc toàn diện, Sunshine Group tiếp tục khẳng định các mục tiêu chiến lược quan trọng và tập trung nguồn lực phát triển mạnh mẽ vào các lĩnh vực then chốt. Những lĩnh vực này không chỉ phù hợp với xu hướng toàn cầu mà còn tận dụng tối đa tiềm lực và thế mạnh của Tập đoàn, tạo nền tảng vững chắc cho sự tăng trưởng lâu dài và ổn định.

• **Bất động sản:** Phát triển bất động sản tiếp tục là lĩnh vực cốt lõi, được HĐQT xác định là nền tảng chiến lược dài hạn của Sunshine Group. Trong năm 2025, Tập đoàn đặt mục tiêu chuyên nghiệp hóa toàn diện hoạt động phát triển bất động sản, từ đầu tư, thiết kế, xây dựng đến vận hành và cung ứng dịch vụ. Trọng tâm là chuẩn hóa quy trình triển khai dự án, tái cấu trúc mô hình quản lý theo hướng tinh gọn, hiệu quả và phân cấp rõ ràng, đồng thời tích hợp sâu công nghệ tiên tiến như AI và dữ liệu lớn Big data vào quy trình hoạt động.

\* Danh mục đầu tư bất động sản cũng sẽ được mở rộng mạnh mẽ thông qua chủ trương về các thương vụ M&A quy mô lớn, nhằm tiếp nhận các dự án đã hoàn thiện đầy đủ pháp lý, có vị trí chiến lược và đủ điều kiện triển khai kinh doanh, qua đó đóng góp đáng kể vào doanh thu toàn hệ thống Tập đoàn trong giai đoạn bắt đầu từ năm 2025, 2026 với tổng giá trị ước tính lên tới hơn 200.000 tỷ đồng.

\* Đồng thời, với đề án đưa Sunshine Homes gia nhập Tập đoàn, chúng tôi tin rằng sẽ là bước chuyển mình ngoạn mục, tạo động lực mới và thúc đẩy sự phát triển vượt bậc trong lĩnh vực bất động sản của Tập đoàn.

• **Công nghệ:** Công ty tiếp tục duy trì định hướng phát triển các giải pháp công nghệ tiên tiến cho ngân hàng số, trung gian thanh toán và trí tuệ nhân tạo AI. Trong năm 2025, Tập đoàn xác định phát triển công nghệ là trụ cột chiến lược, tập trung đầu tư vào các lĩnh vực then chốt như AI, bán dẫn, dữ liệu lớn, tài chính số và tiền ảo.

\* Tập đoàn sẽ đẩy mạnh xây dựng các trung tâm nghiên cứu phát triển (R&D), nhà máy sản xuất thiết bị AI và bán dẫn nhằm chủ động làm chủ công nghệ lõi trong tương lai.

\* Đặc biệt trong lĩnh vực tiền ảo, Tập đoàn sẽ nghiên cứu và phát triển các giải pháp blockchain và tiền điện tử, tạo ra nền tảng cho các sản phẩm tài chính số và giao dịch an toàn, minh bạch. Tập đoàn dự kiến sẽ tích

hợp công nghệ tiền ảo vào các hệ sinh thái tài chính và bất động sản, mở ra cơ hội mới cho việc thanh toán và đầu tư. Các giải pháp công nghệ khác cũng tiếp tục được tích hợp sâu vào các lĩnh vực hoạt động cốt lõi của Tập đoàn, như bất động sản, tài chính và thương mại, với các ứng dụng tiên phong như Noble App, Digital Banking Platform, hệ máy STM, robot AI và mô hình tài chính thông minh...

• **Tài chính:** Công ty tập trung phát triển Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind, đẩy mạnh ứng dụng công nghệ để cung cấp các sản phẩm dịch vụ tiên tiến trong lĩnh vực chứng khoán. Đồng thời, Công ty sẽ nâng cao năng lực phân tích và quản trị rủi ro, từ đó mang đến trải nghiệm tối ưu và đáng tin cậy cho các Nhà đầu tư. Ngoài ra, Công ty cũng sẽ mở rộng hợp tác với các tổ chức tài chính trong và ngoài nước, nhằm huy động vốn hiệu quả cho các dự án trọng điểm và có quy mô lớn, góp phần thúc đẩy sự phát triển của Tập đoàn.

• **Y tế:** Khẳng định chiến lược phát triển hệ sinh thái đa ngành, Sunshine Group tiếp tục mở rộng hoạt động sang lĩnh vực y tế với dự án bệnh viện quốc tế Sunshine Hospital, chính thức khởi công vào quý I năm 2025 tại khu đô thị Noble Palace Tay Thang Long. Đây là một công trình trọng điểm nằm trong hệ tiện ích "All in One" 5 sao, được xây dựng theo mô hình bệnh viện đa khoa quốc tế phức hợp, kết hợp giữa điều trị và nghỉ dưỡng cao cấp.

\* Với tổng diện tích gần 80.000m<sup>2</sup>, bao gồm 07 tầng nổi và 01 tầng hầm, Sunshine Hospital được quy hoạch theo tiêu chuẩn quốc tế và tích hợp các công nghệ tiên tiến nhất như hệ thống HIS, AI hỗ trợ chẩn đoán hình ảnh và đọc kết quả xét nghiệm, robot hỗ trợ phẫu thuật và vận chuyển vật tư, hệ thống IoT theo dõi bệnh nhân, cùng với ứng dụng Telemedicine cho việc khám chữa bệnh từ xa cùng hệ thống dịch vụ thông minh toàn diện.

\* Đặc biệt, 1/3 diện tích bệnh viện được dành riêng cho nghiên cứu và chẩn trị Đông y, kết hợp giữa tinh hoa y học cổ truyền và các thành tựu công nghệ hiện đại. Dự án này không chỉ được kỳ vọng sẽ trở thành mô hình mẫu trong lĩnh vực y tế tư nhân mà còn đóng góp tích cực vào mục tiêu chăm sóc sức khỏe cộng đồng, nâng cao chất lượng an sinh xã hội và thúc đẩy sự phát triển trong ngành y tế.



• **Giáo dục:** Giáo dục tiếp tục là lĩnh vực được Sunshine Group ưu tiên đầu tư, với tầm nhìn dài hạn, hướng tới mục tiêu đào tạo thế hệ công dân toàn cầu, đặc biệt trong các lĩnh vực tài chính và trí tuệ nhân tạo AI. Trong năm 2024, Tập đoàn đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng vốn tại Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng và Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear, qua đó chính thức đưa hai đơn vị này trở thành công ty con gián tiếp của Công ty. Đây là bước đi chiến lược, tạo tiền đề vững chắc để Sunshine Group mở rộng hệ sinh thái giáo dục trong giai đoạn tiếp theo.

\* Trong năm 2025, Tập đoàn đặt mục tiêu phát triển chuỗi giáo dục liên cấp theo mô hình hội nhập quốc tế, không chỉ có hệ mầm non và trung học cơ sở mà còn mở rộng sang hệ phổ thông có đại học và từng bước hình thành một hệ sinh thái giáo dục toàn diện mang thương hiệu Sunshine. Đặc biệt, Tập đoàn sẽ xúc tiến thành lập trường đại học chuyên sâu về tài chính và trí tuệ AI, triển khai các chương trình đào tạo quốc tế và thiết lập liên kết với các trường đại học danh tiếng trên thế giới. Cơ sở vật chất đồng bộ, đạt tiêu chuẩn quốc tế tại Ciputra đã sẵn sàng cho kế hoạch triển khai trong năm 2025-2026.

\* Song song với việc mở rộng mạng lưới giáo dục, Tập đoàn cũng mạnh mẽ ứng dụng công nghệ hiện đại vào công tác quản lý, vận hành và giảng dạy, hướng tới xây dựng môi trường giáo dục thông minh, phù hợp với xu hướng giáo dục toàn cầu. Đây là tiền đề để Sunshine Group tạo dựng thương hiệu giáo dục riêng, đóng góp vào việc đào tạo nguồn nhân lực chất lượng cao, đáp ứng nhu cầu của kỷ nguyên số.

• **Thương mại và dịch vụ vận hành:** Việc chính thức đưa Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart và Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service trở thành công ty con của Tập đoàn là bước đi quan trọng trong chiến lược tích hợp hệ sinh thái đa ngành của Sunshine Group.

\* Dự kiến từ năm 2025, hai đơn vị này sẽ đóng vai trò nòng cốt trong việc phát triển chuỗi siêu thị, hệ thống bán lẻ và các dịch vụ vận hành hiện đại, chuyên nghiệp, đồng bộ tại các khu đô thị do Tập đoàn đầu tư. Thông qua việc kiểm soát toàn diện các hoạt động thương mại nội khu và dịch vụ tiện ích, Sunshine Group hướng tới tối ưu hóa trải nghiệm cư dân, gia tăng giá trị dịch vụ đồng thời thiết lập chuẩn sống mới tại các khu đô thị thông minh, tiện ích và khép kín mà Tập đoàn phát triển...





## QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị
2. Ban Kiểm soát
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát



# 01 HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## 1.1. THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm 2024, HĐQT của Công ty tiếp tục duy trì cơ cấu gồm 05 thành viên, trong đó có 01 thành viên độc lập, 03 thành viên không điều hành và 01 thành viên điều hành. Các thành viên HĐQT đều đáp ứng đầy đủ các tiêu chuẩn theo quy định, có trình độ chuyên môn cao và kinh nghiệm phong phú trong các lĩnh vực pháp luật, tài chính, chứng khoán, bất động sản...

nhằm đảm bảo hoạt động quản trị hiệu quả. Cơ cấu HĐQT được xây dựng hợp lý, đảm bảo tính cân đối giữa các thành viên, tăng cường tính minh bạch và tuân thủ chặt chẽ các quy định pháp luật về quản trị công ty đại chúng và công ty niêm yết. Trong năm, HĐQT đã hoạt động tích cực, đưa ra nhiều quyết định quan trọng nhằm định hướng chiến lược phát triển bền vững cho Công ty.



Ông **Đỗ Anh Tuấn**

Chủ tịch HĐQT và Người Đại diện theo pháp luật

|                                                          |                                                              |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Ngày sinh:                                               | 15/05/1975                                                   |
| Trình độ chuyên môn:                                     | Cử nhân – Đại học Khoa học Tự nhiên, Đại học Quốc gia Hà Nội |
| Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty:                        | 54,24%                                                       |
| Số lượng chức danh thành viên HĐQT tại các công ty khác: | 03                                                           |

### CÁC CHỨC VỤ NẴM GIỮ TẠI TỔ CHỨC KHÁC

- Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Home
- Phó Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
- Phó Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG



Bà **Đỗ Thị Định**

Thành viên HĐQT

|                                                          |                            |
|----------------------------------------------------------|----------------------------|
| Ngày sinh:                                               | 26/12/1983                 |
| Trình độ chuyên môn:                                     | Cử nhân Học viện tài chính |
| Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty:                        | 4,24%                      |
| Số lượng chức danh thành viên HĐQT tại các công ty khác: | 01                         |

### CÁC CHỨC VỤ NẴM GIỮ TẠI TỔ CHỨC KHÁC

- Phó Giám đốc - Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa
- Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind
- Phó Giám đốc - Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Xuân La
- Phó Giám đốc - Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland





## Ông **Đỗ Văn Trường**

### Thành viên HĐQT

|                                                                 |                                        |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Ngày sinh:</b>                                               | 01/05/1979                             |
| <b>Trình độ chuyên môn:</b>                                     | Cử nhân Công nghệ điện tử - Viễn thông |
| <b>Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty:</b>                        | 0,074%                                 |
| <b>Số lượng chức danh thành viên HĐQT tại các công ty khác:</b> | 05                                     |

### CÁC CHỨC VỤ NĂM GIỮ TẠI TỔ CHỨC KHÁC

- Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc – CTCP Sao Ánh Dương
- Giám đốc – Công ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng
- Tổng Giám đốc – CTCP Sunshine Cab
- Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc – CTCP Phát triển Tập đoàn Sunshine
- Tổng Giám đốc – CTCP S'School
- Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc – CTCP Tập đoàn Sunshine Sài Gòn
- Phó Tổng Giám đốc – CTCP Đầu tư kinh doanh bất động sản S-Homes
- Chủ tịch HĐQT/Giám đốc – CTCP Bất động sản Fulland
- Tổng Giám đốc/Chủ tịch HĐQT – Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart
- Chủ tịch HĐQT – Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG
- Phó Tổng Giám đốc – Công ty TNHH Đầu tư Big Gain
- Tổng Giám đốc – Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh
- Giám đốc – Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát
- Giám đốc – Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên
- Phó Giám đốc – Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình



## Ông **Vũ Lê Hiếu**

### Thành viên độc lập HĐQT

|                                                                 |            |
|-----------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Ngày sinh</b>                                                | 27/08/1988 |
| <b>Trình độ chuyên môn:</b>                                     | Thạc sĩ    |
| <b>Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty:</b>                        | 0,02958%   |
| <b>Số lượng chức danh thành viên HĐQT tại các công ty khác:</b> | 0          |

### CÁC CHỨC VỤ NĂM GIỮ TẠI TỔ CHỨC KHÁC

- Phụ trách quản trị Công ty – Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes



## Bà **Nguyễn Thị Phương Loan**

### Thành viên HĐQT

|                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| <b>Số lượng chức danh thành viên HĐQT tại các công ty khác:</b> | 02 |
|-----------------------------------------------------------------|----|

Đã được trình bày ở mục 2.1 Danh sách Ban điều hành.

## 1.2. CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Không có

## 1.3. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### a. Các hoạt động chung

HĐQT đã thường xuyên theo sát tình hình hoạt động của Công ty và việc điều hành của Ban TGD. Qua đó HĐQT thảo luận với Ban TGD về các vấn đề quan trọng trong công tác điều hành cũng như các hoạt động kinh doanh, cụ thể như sau:

- Yêu cầu tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành liên quan đến Quản trị Công ty và Công bố thông tin đầy đủ, đúng hạn về tình hình hoạt động kinh doanh cho cổ đông, cơ quan quản lý và các bên liên quan dựa trên cơ sở minh bạch, chính xác, kịp thời.

- Đảm bảo môi trường ổn định cho Công ty và an toàn cho hoạt động kinh doanh.
- Tuân thủ cao nhất các quy định của pháp luật.
- Xem xét phê duyệt kế hoạch kinh doanh 2024.
- Tăng cường giám sát việc Quản trị rủi ro và tính tuân thủ của Công ty.



**b. Các Nghị quyết/Quyết nghị của HĐQT**

Trong năm 2024 Hội đồng quản trị đã thực hiện 25 cuộc họp để đưa ra các nội dung quan trọng, cụ thể như sau:

| STT | Số Nghị quyết/Quyết định | Ngày       | Nội dung                                                                                                                                                                                                                           | Tỷ lệ thông qua |
|-----|--------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1   | 03/2024/RTG/NQ-HĐQT      | 06/02/2024 | NQ HĐQT thông qua ký kết Hợp đồng mua bán với Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart.                                                                                                                         | 100%            |
| 2   | 04/2024/RTG/NQ-HĐQT      | 20/02/2024 | NQ HĐQT thông qua kế hoạch tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024.                                                                                                                                                                 | 100%            |
| 3   | 05/2024/RTG/NQ-HĐQT      | 23/03/2024 | NQ HĐQT thông qua phụ lục Thỏa thuận chia sẻ chi phí sử dụng điện văn phòng với Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service.                                                                                                      | 100%            |
| 4   | 06/2024/RTG/NQ-HĐQT      | 05/04/2024 | NQ HĐQT thông qua thời gian, chương trình và tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.                                                                                                                               | 100%            |
| 5   | 07/2024/RTG/NQ-HĐQT      | 17/04/2024 | NQ HĐQT thông qua Thông qua đề cử ứng viên thành viên độc lập HĐQT.                                                                                                                                                                | 100%            |
| 6   | 08/2024/RTG/NQ-HĐQT      | 25/04/2024 | NQ HĐQT thông qua việc đề cử ứng viên và sửa đổi, bổ sung tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên 2024.                                                                                                                                     | 100%            |
| 7   | 09/2024/RTG/NQ-HĐQT      | 25/04/2024 | NQ HĐQT thông qua việc miễn nhiệm và bổ nhiệm Kế toán trưởng Công ty.                                                                                                                                                              | 100%            |
| 8   | 09a/2024/RTG/NQ-HĐQT     | 25/04/2024 | NQ HĐQT thông qua việc ký Hợp đồng dịch vụ tư vấn quản lý vận hành với Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa.                                                                                                                         | 100%            |
| 9   | 10/2024/RTG/NQ-HĐQT      | 26/04/2024 | NQ HĐQT thông qua việc cập nhật, sửa đổi, bổ sung tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024.                                                                                                                                         | 100%            |
| 10  | 11/2024/RTG/NQ-HĐQT      | 03/05/2024 | NQ HĐQT thông việc lựa chọn tên, email, website của Công ty.                                                                                                                                                                       | 100%            |
| 11  | 12/2024/SSG/NQ-HĐQT      | 15/05/2024 | NQ HĐQT thay đổi nội dung đăng ký hoạt động văn phòng đại diện của Công ty tại Thành phố Hồ Chí Minh.                                                                                                                              | 100%            |
| 12  | 15/2024/SSG/NQ-HĐQT      | 10/06/2024 | NQ thông qua việc chuyển nhượng cổ phần sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Phát triển S.I và Công ty Cổ phần Thiên Hải.                                                                                                        | 100%            |
| 13  | 16/2024/SSG/NQ-HĐQT      | 17/06/2024 | NQ HĐQT thông qua chủ trương ký kết phụ lục Hợp đồng về việc điều chỉnh giá thuê của Hợp đồng thuê văn phòng số 01/2023/HĐTVP/SSSG-RTG ngày 22/06/2023 giữa Công ty với bên liên quan – Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn. | 100%            |
| 14  | 17/2024/SSG/NQ-HĐQT      | 04/07/2024 | NQ HĐQT thông qua chủ trương ký kết hợp Hợp đồng cung cấp và thi công với Công ty Cổ phần S-Decoro.                                                                                                                                | 100%            |

| STT | Số Nghị quyết/Quyết định | Ngày       | Nội dung                                                                                                                                                                                                                   | Tỷ lệ thông qua |
|-----|--------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 15  | 18/2024/SSG/NQ-HĐQT      | 22/07/2024 | NQ HĐQT thông qua chủ trương ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh với bên liên quan – Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service.                                                                                          | 100%            |
| 16  | 19/2024/SSG/NQ-HĐQT      | 22/08/2024 | NQ HĐQT thông qua chủ trương ký kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Dynamic Innovation với bên liên quan – Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa.                                                | 100%            |
| 17  | 20/2024/SSG/NQ-HĐQT      | 14/10/2024 | NQ HĐQT thông qua việc Công ty nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Kinh doanh và Dịch vụ Sunshine Mart và Thông qua việc Công ty nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service. | 100%            |
| 18  | 21/2024/SSG/NQ-HĐQT      | 15/10/2024 | NQ HĐQT thông qua miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc Kinh doanh Công ty.                                                                                                                                                 | 100%            |
| 19  | 22/2024/SSG/NQ-HĐQT      | 15/10/2024 | NQ HĐQT thông qua việc cho phép CTCP Sunshine Sky Villa thực hiện bảo lãnh cho nghĩa vụ nợ và dùng các tài sản để đảm bảo cho nghĩa vụ tại Ngân hàng TMCP Phát triển TP HCM ( HD Bank).                                    | 100%            |
| 20  | 23/2024/SSG/NQ-HĐQT      | 26/10/2024 | NQ HĐQT thông qua chủ trương ký kết Hợp đồng dịch vụ tư vấn quản lý vận hành doanh nghiệp với Công ty TNHH Dynamic Innovation.                                                                                             | 100%            |
| 21  | 24/2024/SSG/NQ-HĐQT      | 31/10/2024 | NQ HĐQT cho phép CTCP Sunshine Sky Villa thực hiện bảo lãnh cho nghĩa vụ nợ và dùng các tài sản để đảm bảo cho nghĩa vụ tại Ngân hàng TMCP Phát triển TP HCM.                                                              | 100%            |
| 22  | 25/2024/SSG/NQ-HĐQT      | 04/12/2024 | NQ HĐQT về việc Chấp thuận công ty con của Công ty thực hiện mua/nhận chuyển nhượng cổ phần dẫn đến Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô trở thành công ty liên kết gián tiếp của Công ty.                  | 100%            |
| 23  | 26/2024/SSG/NQ-HĐQT      | 20/12/2024 | NQ HĐQT thông qua việc chấp thuận Công ty TNHH Dynamic Innovation – Công ty con của Công ty góp vốn vào Công ty TNHH Phú Thịnh Land dẫn đến Phú Thịnh Land trở thành công ty liên kết gián tiếp của Công ty.               | 100%            |



| STT | Số Nghị quyết/Quyết định | Ngày       | Nội dung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Tỷ lệ thông qua |
|-----|--------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 24  | 27/2024/SSG/NQ-HĐQT      | 23/12/2024 | NQ HĐQT thông qua chủ trương ký kết Hợp đồng thuê diện tích thương mại với Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 100%            |
| 25  | 28/2024/SSG/NQ-HĐQT      | 31/12/2024 | NQ HĐQT thông qua các nội dung gồm điều chỉnh nội dung của hoạt động đầu tư của Công ty vào CTCP quản lý & vận hành S-Service theo Nghị quyết HĐQT số 20/2024/SSG/NQ-HĐQT; Công ty TNHH Dynamic Innovation góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng, Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service và Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart góp vốn vào Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear; ký kết Phụ lục hợp đồng về việc gia hạn thời gian hiệu lực hợp đồng giữa Công ty và S-Service. | 100%            |

Trong năm 2024, HĐQT đã thực hiện các nhiệm vụ quản trị với tinh thần trách nhiệm, đảm bảo tuân thủ các quy định về quản trị công ty đại chúng. Các hoạt động chủ yếu tập trung vào việc giám sát và định hướng hoạt động chung của Công ty.

Các cuộc họp của HĐQT được tổ chức khi cần thiết để xem xét và thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền, với các hình thức trao đổi linh hoạt nhằm đảm bảo hoạt động quản trị không bị gián đoạn.

Đồng thời, HĐQT cũng thực hiện giám sát việc triển khai các Nghị quyết/Quyết định của ĐHĐCĐ và HĐQT, theo dõi sát sao hoạt động của Ban Tổng Giám đốc trong quá trình thực hiện các mục tiêu, kế hoạch kinh doanh đã đề ra.

Nhìn chung, HĐQT đã thực hiện đầy đủ các chức năng quản trị, giám sát và định hướng hoạt động của Công ty, góp phần duy trì sự ổn định và đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành.

1.4. HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (BÁO CÁO CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT)

a. Hoạt động của Thành viên độc lập HĐQT

Công ty có 01 thành viên độc lập HĐQT. Ngày 27/04/2024, ĐHĐCĐ thường niên đã thông qua việc miễn nhiệm ông Trần Đình Phương với lý do cá nhân và bầu bổ sung ông Vũ Lê Hiếu. Thành viên độc lập HĐQT đã thực hiện các nhiệm vụ được giao theo nguyên tắc khách quan và độc lập, đảm bảo bảo vệ lợi ích của cổ đông và giám sát hoạt động của Công ty tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành, cụ thể như sau:

- Tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT, đóng góp ý kiến xây dựng các mục tiêu kinh doanh và chính sách vận hành của Công ty.
- Góp ý điều chỉnh các quy chế nội bộ nhằm nâng cao hiệu quả quản trị doanh nghiệp.

- Nhận diện những điểm chưa hoàn thiện trong công tác quản trị và đề xuất giải pháp khắc phục kịp thời.
- Đóng vai trò phản biện độc lập, hỗ trợ HĐQT đưa ra các quyết định đúng đắn và hạn chế xung đột lợi ích.
- Giám sát: tình hình thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2024; việc chấp hành pháp luật, điều lệ; thực hiện các Nghị quyết/Quyết định của HĐQT;
- Tham gia chia sẻ kiến thức và kinh nghiệm nhằm nâng cao năng lực quản trị của các bộ phận liên quan.

b. Kiến nghị

Thành viên HĐQT độc lập kiến nghị về công tác quản trị, điều hành của HĐQT như sau:

- Các phòng ban của Công ty tiếp tục tuân thủ chặt chẽ các quy định tại Điều lệ và pháp luật, đặc biệt trong các giao dịch với người nội bộ, người có liên quan và công ty con (nếu có), nhằm đảm bảo tính minh bạch và hạn chế rủi ro pháp lý.

- Việc kiểm tra, đánh giá hoạt động kinh doanh nên được thực hiện định kỳ để kịp thời nhận diện và hạn chế các rủi ro trong quá trình vận hành.
- Công ty có thể tiếp tục hoàn thiện các quy trình quản trị và kiểm soát nội bộ nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động và đảm bảo sự phát triển bền vững.

1.5. DANH SÁCH CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÓ CHỨNG CHỈ ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Không có





## 02 BAN KIỂM SOÁT

### 2.1. THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA BAN KIỂM SOÁT



Bà **Nguyễn Thị Thanh Huyền**

Trưởng Ban kiểm soát

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Quốc tịch:                        | Việt Nam        |
| Trình độ chuyên môn:              | Cử nhân Kinh tế |
| Thời gian bổ nhiệm:               | 23/10/2020      |
| Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty: | 0,074%          |



Bà **Vũ Thị Thúy Nga**

Thành viên Ban kiểm soát

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Quốc tịch:                        | Việt Nam        |
| Trình độ chuyên môn:              | Cử nhân Kế toán |
| Thời gian bổ nhiệm:               | 23/10/2020      |
| Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty: | 0%              |



Bà **Đỗ Ngọc Anh**

Thành viên Ban Kiểm soát

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Quốc tịch:                        | Việt Nam        |
| Trình độ chuyên môn:              | Cử nhân Kinh tế |
| Thời gian bổ nhiệm:               | 27/05/2023      |
| Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty: | 0,0000033%      |

### 2.2. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Ban Kiểm soát hoạt động tuân thủ theo Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát đã ban hành. Trong năm 2024, Ban Kiểm soát đã tổ chức giám sát và kiểm tra tập trung trên một số nội dung sau:

- Giám sát việc thực hiện Nghị quyết, Quyết định của ĐHĐCĐ và Hội đồng quản trị ("HĐQT") nhằm đảm bảo tuân thủ đúng quy định và định hướng phát triển của Công ty.
- Đại diện Ban Kiểm soát tham gia các cuộc họp HĐQT và làm việc với Ban Điều hành để đóng góp ý kiến liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc đảm bảo tuân thủ quy định của Pháp luật và của Công ty.
- Thẩm tra các Báo cáo tài chính nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính, tuân thủ các chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, các quy định của pháp luật hiện hành.
- Rà soát và giám sát các giao dịch bên liên quan tuân thủ chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, các quy định của pháp luật hiện hành.
- Kiểm soát việc tuân thủ các quy định về công bố thông tin của Công ty theo các quy định của pháp luật.
- Thực hiện các công tác khác theo chức năng, nhiệm vụ của Ban Kiểm soát.

Trong năm 2024, Ban Kiểm soát đã tổ chức 03 cuộc họp để đánh giá hoạt động của công ty với sự tham gia của đầy đủ các thành viên Ban Kiểm soát và nhất trí 100% của các thành viên ban kiểm soát:

- Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023, tổng kết hoạt động năm 2023 và công tác chuẩn bị Đại hội đồng cổ đông năm 2024.
- Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh 6 tháng đầu năm 2024 và kế hoạch hoạt động quý 3/2024.
- Tổng kết các công việc đã thực hiện Quý 3 và thảo luận kế hoạch triển khai hoạt động trong quý tiếp theo.
- Ngoài ra, Ban Kiểm soát thực hiện các công tác khác theo chức năng, nhiệm vụ của Ban Kiểm soát.



03

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

 3.1. LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

| STT                                    | Họ và tên                  | Chức vụ                                         | Tổng lương, thưởng, thù lao (đồng) | Ghi chú                      |
|----------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|
| HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC |                            |                                                 |                                    |                              |
| 1                                      | Ông: Đỗ Anh Tuấn           | Chủ tịch HĐQT                                   | 6.000.000.000                      | Cả năm                       |
| 2                                      | Bà: Đỗ Thị Định            | Thành viên HĐQT                                 | 5.254.307.737                      | Cả năm                       |
| 3                                      | Ông: Đỗ Văn Trường         | Thành viên HĐQT                                 | 2.440.000.000                      | Từ 27/04/2024 đến 31/12/2024 |
| 4                                      | Bà: Nguyễn Thị Phương Loan | Thành viên HĐQT – Tổng Giám đốc                 | 1.200.000.000                      | Cả năm                       |
| 5                                      | Ông: Vũ Lê Hiếu            | Thành viên độc lập HĐQT                         | 162.666.667                        | Từ 27/04/2024 đến 31/12/2024 |
| 6                                      | Ông: Trần Đình Phương      | Thành viên độc lập HĐQT (miễn nhiệm 27/04/2024) | 38.666.667                         | Từ 01/01/2024 đến 27/04/2024 |
| 7                                      | Ông: Phan Ích Long         | Phó Tổng Giám đốc                               | 946.228.174                        | Cả năm                       |
| 8                                      | Bà: Đỗ Thu Huyền           | Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh                    | 1.199.070.000                      | Từ 01/01/2024 đến 15/10/2024 |
| Tổng cộng                              |                            |                                                 | 17.240.939.245                     |                              |
| BAN KIỂM SOÁT                          |                            |                                                 |                                    |                              |
| 1                                      | Bà: Nguyễn Thị Thanh Huyền | Trưởng ban                                      | 120.000.000                        | Cả năm                       |
| 2                                      | Bà: Vũ Thị Thúy Nga        | Thành viên                                      | 60.000.000                         | Cả năm                       |
| 3                                      | Bà: Đỗ Ngọc Anh            | Thành viên                                      | 60.000.000                         | Cả năm                       |
| Tổng cộng                              |                            |                                                 | 240.000.000                        |                              |

 3.2. GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

| STT | Người thực hiện giao dịch                  | Quan hệ với người nội bộ | Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ |          | Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ |       | Lý do tăng, giảm (mua bán, chuyển đổi, thưởng) | Ghi chú                                                                       |
|-----|--------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|----------|----------------------------|-------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                            |                          | Số cổ phiếu               | Tỷ lệ    | Số cổ phiếu                | Tỷ lệ |                                                |                                                                               |
| 1   | Trần Đình Phương – Thành viên độc lập HĐQT | -                        | 226.860                   | 0,07562% | 0%                         | 0%    | Bán                                            | Từ ngày 27/04/2024 Ông Trần Đình Phương không còn là người nội bộ của Công ty |

 3.3. HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

Thông tin về hợp đồng, hoặc giao dịch đã được ký kết hoặc đã được thực hiện trong năm với công ty, các công ty con, các công ty mà công ty nắm quyền kiểm soát của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát/Ủy ban kiểm toán, Giám đốc (Tổng Giám đốc), các cán bộ quản lý và những người liên quan tới các đối tượng nói trên:

Các giao dịch giữa Công ty, công ty con với thành viên HĐQT và những người có liên quan của thành viên đó; giao dịch giữa Công ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị là thành viên sáng lập hoặc người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm

gần nhất trước thời điểm giao dịch đã được công bố thông tin tại Mục VII Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2024 của Công ty. Nội dung này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty tại đường dẫn <https://sunshinegroup.vn/bao-cao-quan-tri-cong-ty/>.

Trình tự, thủ tục phê duyệt các giao dịch giữa Công ty với các bên liên quan được thực hiện nghiêm túc theo các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Quy chế quản trị nội bộ Công ty. Các giao dịch giữa Công ty với các bên liên quan do HĐQT phê duyệt và được công bố thông tin theo quy định của pháp luật.

 3.4. ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Quản trị Công ty là một trong những vấn đề được doanh nghiệp đặc biệt chú trọng và được thực hiện theo đúng quy định của Pháp luật, Điều lệ và Quy chế quản trị nội bộ của Công ty. Vì mục tiêu, lợi ích của Công ty và của các cổ đông, cũng như tạo điều kiện thuận lợi cho việc giám sát hoạt động của Công ty một cách hiệu quả, khuyến khích Công ty sử dụng các nguồn lực một cách tốt nhất. Công ty đã ban hành hệ thống các quy chế quản lý nội bộ nhằm tạo ra một cơ chế quản trị thống nhất và xuyên suốt để kiểm soát, giám sát hoạt động của doanh nghiệp một cách

chuyên nghiệp, minh bạch và hiệu quả, góp phần đảm bảo lợi ích của cổ đông và sự hài hòa với lợi ích của các bên liên quan bao gồm khách hàng, người lao động và cộng đồng. Năm 2024, Công ty thực hiện nghiêm túc các quy định về quản trị Công ty như Quy chế Công bố thông tin, Điều lệ, Quy chế Quản trị nội bộ công ty. Bên cạnh đó, Ban lãnh đạo cũng thường xuyên cập nhật các thay đổi trong quy định của pháp luật về quản trị để thực hiện bổ sung, điều chỉnh các quy định về quản trị của Công ty theo đúng các quy định của pháp luật.





## BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

1. Thông điệp về Phát triển bền vững
2. Nguyên tắc phát triển bền vững của Sunshine Group
3. Đánh giá liên quan đến môi trường và xã hội



# 01 THÔNG ĐIỆP VỀ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

## ➤ Sunshine Group – Phát triển bền vững, kiến tạo giá trị sống

Trong chiến lược phát triển, Sunshine Group luôn đề cao trách nhiệm song hành cùng tăng trưởng, lấy phát triển bền vững làm kim chỉ nam. Với vai trò là một nhà phát triển dự án, Sunshine Group không chỉ kiến tạo các công trình bất động sản mà còn mang đến những không gian sống chất lượng, gia tăng giá trị thực tiễn cho khách hàng và cộng đồng. Công ty thấu hiểu rằng mọi quyết định không chỉ tác động đến khách hàng mà còn góp phần định hình chất lượng sống của cư dân và sự phát triển kinh tế - xã hội của từng địa phương nơi dự án hiện diện.

Mọi dự án của Sunshine Group đều được triển khai với sự cam kết cao nhất về phát triển bền vững, tuân thủ nghiêm ngặt các tiêu chuẩn hiện hành. Tuy nhiên, không dừng lại ở việc đáp ứng các quy định, công ty chủ động nâng tầm chất lượng, tạo ra những giá trị khác biệt và đột phá. Đây chính là yếu tố giúp Sunshine Group duy trì vị thế cạnh tranh vững chắc và khẳng định giá trị lâu dài trên thị trường.

**Tầm nhìn dài hạn** của Sunshine Group là thiết lập một hệ tiêu chuẩn phát triển riêng, vượt trên các quy định chung của ngành. Điều này không chỉ đảm bảo sự khác biệt mà còn giúp công ty dẫn dắt xu hướng, kiến tạo thị trường thay vì chỉ chạy theo nhu cầu sẵn có. Dù thuộc phân khúc nhà ở dân dụng hay nghỉ dưỡng – du lịch, mỗi dự án đều được xây dựng với mục tiêu mang đến trải nghiệm sống đẳng cấp, tiện nghi và hạnh phúc cho khách hàng, đồng thời nâng cao mặt bằng tiêu chuẩn của toàn thị trường bất động sản.

Ở **giai đoạn trung hạn**, Sunshine Group đẩy mạnh triển khai các chương trình hành động cụ thể để tích hợp phát triển bền vững vào mọi hoạt động – từ chiến lược kinh doanh đến vận hành dự án. Điều này đảm bảo rằng mỗi sản phẩm, dịch vụ và quy trình vận hành của công ty đều không ngừng được cải tiến, tối ưu hóa chất lượng, tiếp tục khẳng định vị thế tiên phong trên thị trường bất động sản.

Với sự cam kết mạnh mẽ, Sunshine Group không chỉ phát triển những dự án chất lượng mà còn tạo ra những giá trị bền vững, đóng góp vào sự thịnh vượng chung của cộng đồng và xã hội.

# 02 NGUYÊN TẮC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA SUNSHINE GROUP

## ➤ Phát triển cùng địa phương

Tập đoàn luôn đồng hành cùng sự phát triển của các địa phương, đặc biệt tại những khu vực đô thị đang mở rộng. Không chỉ xây dựng các dự án bất động sản, Sunshine Group còn góp phần thay đổi diện mạo đô thị, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế và nâng cao chất lượng sống theo hướng hiện đại, văn minh.

Mỗi dự án đều được quy hoạch bài bản, phù hợp với định hướng phát triển của từng địa phương, đồng thời đáp ứng các tiêu chuẩn cao cấp, tương đương với các đô thị lớn. Không chỉ mang đến những công trình chất lượng, Sunshine Group còn kiến tạo môi trường sống bền vững, nâng tầm cuộc sống cho cư dân và cộng đồng.

## ➤ Phát triển bền vững và trách nhiệm

Công ty luôn chú trọng khai thác tối đa lợi thế tự nhiên và cảnh quan sẵn có trong quá trình phát triển dự án. Với năng lực quy hoạch và thiết kế kiến trúc hiện đại, doanh nghiệp hướng đến sự hài hòa giữa công trình và môi trường, tạo không gian sống xanh và bền vững.

Bên cạnh đó, Sunshine Group không ngừng nghiên cứu và ứng dụng các giải pháp tiên tiến nhằm tối ưu hóa việc sử dụng tài nguyên. Doanh nghiệp ưu tiên công nghệ và kỹ thuật hiện đại để giảm thiểu năng lượng, hạn chế khí thải và tối thiểu hóa tác động đến môi trường, góp phần kiến tạo các dự án phát triển theo hướng bền vững, thân thiện với hệ sinh thái.

## ➤ Phát triển nguồn nhân lực

Luôn đặt con người làm trọng tâm, không ngừng nâng cao chất lượng cuộc sống và phát triển nguồn nhân lực. Sunshine Group xây dựng môi trường làm việc nhân văn, cải thiện chính sách phúc lợi và tạo điều kiện để nhân viên phát huy tối đa tiềm năng thông qua tuyển dụng linh hoạt và đào tạo chuyên sâu.

Với khách hàng, Công ty cam kết mang đến không gian sống tối ưu, nâng cao chất lượng cuộc sống. Đồng thời, doanh nghiệp tích cực triển khai các chương trình hỗ trợ cộng đồng, đặc biệt trong lĩnh vực giáo dục, văn hóa và y tế. Hướng tới phát triển bền vững, Sunshine Group sẽ tiếp tục mở rộng các chiến lược dài hạn, tạo ra những giá trị thiết thực và bền vững cho xã hội.

| Chỉ tiêu                               | Năm 2023   | Năm 2024   |
|----------------------------------------|------------|------------|
| Thu nhập trung bình (đồng/người/tháng) | 23.665.941 | 27.717.673 |

## ➤ Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Tập đoàn Sunshine xác định bảo vệ môi trường không chỉ là yêu cầu pháp lý mà còn là một trong những trụ cột chiến lược trong định hướng phát triển bền vững. Với quan điểm “phát triển kinh tế phải song hành với trách nhiệm xã hội và môi trường”, Tập đoàn đã chủ động tích hợp các tiêu chuẩn môi trường vào toàn bộ chuỗi hoạt động – từ quy hoạch, thiết kế, thi công cho đến vận hành và quản lý dự án.

Tất cả các dự án do Sunshine đầu tư và phát triển đều tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của pháp luật về môi trường, bao gồm thực hiện đầy đủ báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM), giám sát môi trường định kỳ, và áp dụng các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm theo khuyến nghị của cơ quan chức năng. Đặc biệt, Tập đoàn ưu tiên ứng dụng các công nghệ xanh, vật liệu thân thiện với môi trường, và giải pháp tiết kiệm năng lượng trong xây dựng

và vận hành công trình.

Không dừng lại ở việc tuân thủ, Sunshine còn hướng tới việc kiến tạo các khu đô thị sinh thái, công trình xanh – thông minh, hài hòa giữa phát triển hạ tầng và bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên, góp phần tích cực vào mục tiêu phát triển bền vững quốc gia và thích ứng với biến đổi khí hậu toàn cầu.

Cam kết về môi trường của Sunshine Group không chỉ thể hiện qua hệ thống văn bản nội bộ, mà còn được cụ thể hóa bằng hành động – thông qua các chương trình trồng cây xanh, quản lý rác thải xây dựng, kiểm soát phát thải CO<sup>2</sup>, và nâng cao ý thức bảo vệ môi trường trong toàn thể cán bộ, nhân viên.

Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không có.

# 03 ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

## • TÁC ĐỘNG LÊN MÔI TRƯỜNG

Môi trường là một trong những yếu tố cốt lõi trong chiến lược phát triển bền vững của Sunshine Group. Công ty chú trọng đến việc áp dụng các giải pháp xây dựng xanh, sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường và tích hợp các công nghệ tiết kiệm năng lượng vào các dự án. Điều này không chỉ giúp bảo vệ tài nguyên thiên nhiên mà còn giảm thiểu ô nhiễm không khí, giảm lượng khí thải CO<sup>2</sup> và hạn chế tác động xấu đến hệ sinh thái.

Chúng tôi cam kết thực hiện các phương pháp xây dựng hiện đại và bảo vệ môi trường trong suốt vòng đời của công trình. Từ giai đoạn thiết kế, thi công cho đến vận hành, các dự án của Sunshine Group luôn tuân thủ các tiêu chuẩn bảo vệ môi trường, bao gồm việc xử lý chất thải xây dựng, sử dụng các vật liệu tái chế và thiết kế tòa nhà thông minh.



### ➤ Tiêu thụ năng lượng

Sunshine Group áp dụng các giải pháp tiết kiệm năng lượng trong toàn bộ quá trình xây dựng và vận hành. Một trong những chiến lược quan trọng của công ty là ứng dụng năng lượng tái tạo như năng lượng mặt trời để cung cấp điện cho các tòa nhà, từ đó giảm thiểu lượng điện tiêu thụ từ nguồn năng lượng không tái tạo. Các tòa nhà và khu đô thị của Sunshine Group đều được thiết kế với hệ

thống tiết kiệm năng lượng, sử dụng các thiết bị tiêu thụ ít điện năng như đèn LED, điều hòa không khí hiệu suất cao và hệ thống điều khiển thông minh giúp giảm thiểu tiêu thụ điện năng không cần thiết. Điều này không chỉ giúp giảm chi phí cho cư dân mà còn giúp bảo vệ môi trường, giảm phát thải khí nhà kính và góp phần vào cuộc chiến chống biến đổi khí hậu.

### ➤ Đối với vật liệu phục vụ thi công công trình

Tập đoàn ưu tiên sử dụng các vật liệu thân thiện môi trường, vật liệu xây dựng có sẵn trong nước (gạch đá, thiết bị công nghệ, đường ống công nghệ...) thay thế dần các vật liệu nhập khẩu. Sử dụng các loại sàn gỗ sản xuất từ gỗ nhân tạo, gỗ laminate,

MDF, ván ép plywood, trần mặt cửa... thay thế cho gỗ tự nhiên. Gỗ nhân tạo có tính năng tốt, ít cong vênh, chịu nước, chịu mài mòn, đáp ứng thẩm mỹ và tiết kiệm chi phí.

### ➤ Đối với nguồn nước

Công ty đảm bảo đáp ứng nhu cầu vận hành mà vẫn tối ưu hóa việc tiết kiệm, sử dụng nguồn nước sạch từ các nhà máy cấp nước địa phương, được điều phối hợp lý theo từng dự án cụ thể. Đối với các công trình có nhu cầu sử dụng nước nóng lớn, Sunshine Group ưu tiên tích hợp hệ thống nước nóng năng lượng mặt trời, góp phần giảm thiểu tiêu thụ điện năng và nâng cao hiệu quả sử dụng

năng lượng tái tạo. Đặc biệt, công ty áp dụng các giải pháp công nghệ hiện đại trong quản lý và giám sát nước, như hệ thống kiểm soát tự động giúp đo lường chính xác lượng nước tiêu thụ. Nhờ đó, có thể phát hiện kịp thời các sự cố, rò rỉ hoặc thất thoát, từ đó nhanh chóng triển khai biện pháp khắc phục, tránh lãng phí và đảm bảo sử dụng tài nguyên nước một cách tối ưu.

### ➤ Chất thải

Áp dụng các quy trình kiểm soát chất thải nghiêm ngặt, từ phân loại đến xử lý theo đúng tiêu chuẩn, nhằm giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường. Tổ chức các chương trình tuyên truyền, nâng cao ý

thức phân loại và xử lý rác thải cho cư dân và nhân viên, khuyến khích mô hình sống xanh, giảm thiểu sử dụng túi nylon, nhựa dùng một lần tại các dự án và hệ sinh thái dịch vụ của Sunshine Group.

### ➤ Bên cạnh các sáng kiến bảo vệ môi trường trong các dự án xây dựng

Bên cạnh các sáng kiến bảo vệ môi trường trong các dự án xây dựng, Sunshine Group cũng tham gia vào các hoạt động cộng đồng như trồng cây xanh, cải tạo không gian công cộng và phát triển các

khu vực sinh thái. Các dự án của Sunshine Group luôn bao gồm không gian xanh, công viên và các khu vực dành cho hoạt động cộng đồng, tạo ra môi trường sống lành mạnh và bền vững cho cư dân.

## • XÃ HỘI

### ➤ Đóng góp vào cộng đồng và an sinh xã hội

Sunshine Group luôn coi trọng việc đóng góp cho cộng đồng và thực hiện các chương trình từ thiện giúp nâng cao đời sống cho những đối tượng có hoàn cảnh khó khăn. Công ty thực hiện các hoạt động hỗ trợ trẻ em nghèo, gia đình khó khăn, các đối tượng khuyết tật và người cao tuổi thông qua việc xây dựng nhà tình nghĩa, cung cấp học bổng

cho học sinh, và hỗ trợ các bệnh viện trong việc cung cấp dịch vụ y tế. Các chương trình hỗ trợ cộng đồng của Sunshine Group không chỉ giúp nâng cao chất lượng cuộc sống cho các đối tượng yếu thế mà còn góp phần xây dựng một xã hội công bằng và phát triển.

### ➤ Tạo ra môi trường làm việc công bằng và phát triển

Sunshine Group luôn chú trọng đến việc xây dựng một môi trường làm việc công bằng, minh bạch và không phân biệt. Mọi nhân viên đều có cơ hội được phát triển nghề nghiệp và thăng tiến dựa trên năng lực cá nhân, chứ không phải các yếu tố khác. Công ty cũng đảm bảo tất cả các quyền lợi cho người lao

động như bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội, các phúc lợi khác và môi trường làm việc an toàn. Chúng tôi cam kết phát triển đội ngũ nhân viên thông qua các chương trình đào tạo chuyên môn, các buổi huấn luyện kỹ năng mềm và tạo điều kiện cho nhân viên tham gia vào các chương trình học tập nâng cao.

### ➤ Xây dựng mối quan hệ cộng đồng và hợp tác lâu dài với khách hàng

An toàn và sức khỏe khách hàng: Sunshine Group luôn đặt sức khỏe và an toàn của khách hàng lên hàng đầu. Mọi dự án đều tuân thủ chặt chẽ các tiêu chuẩn về an toàn, phòng cháy chữa cháy, an ninh và tiện ích. Công ty không ngừng nâng cấp hệ thống quản lý, ứng dụng các tiêu chuẩn hiện đại như Fitwell để đảm bảo môi trường sống tiện nghi, an toàn và thân thiện cho mọi đối tượng, bao gồm trẻ em, người già và người khuyết tật.

Bảo mật thông tin khách hàng: Công ty cam kết bảo mật tuyệt đối thông tin khách hàng theo quy định của pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng. Mọi dữ liệu cá nhân đều được bảo vệ chặt chẽ, không chia sẻ, sử dụng hay cung cấp cho bên thứ ba nếu không có sự đồng ý từ khách hàng hoặc theo quy định của pháp luật.

Sunshine Group không chỉ duy trì mối quan hệ tốt với các đối tác trong ngành mà còn tích cực tham gia vào các hoạt động hợp tác với các tổ chức xã hội, các cơ quan chức năng và các cộng đồng địa phương. Chúng tôi thường xuyên tổ chức các cuộc đối thoại cộng đồng, tham gia các hoạt động hỗ trợ địa phương và các dự án phát triển xã hội bền vững.

Công ty hiểu rằng, để phát triển bền vững, mối quan hệ giữa doanh nghiệp và cộng đồng phải được xây dựng trên cơ sở hợp tác và lắng nghe, từ đó cùng nhau giải quyết các vấn đề xã hội, nâng cao chất lượng sống và đảm bảo sự phát triển lâu dài cho cả hai bên.

### ➤ Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN

Hướng tới mục tiêu phát triển bền vững theo định hướng của Chính phủ và thông qua các văn bản hướng dẫn của UBCKNN, Công ty sẽ tập trung vào thị trường trái phiếu xanh và cổ phiếu xanh như một giải pháp huy động vốn hiệu quả, đồng thời góp phần vào quá trình chuyển đổi sang nền kinh tế xanh.

Nguồn vốn huy động từ các kênh tài chính bền vững này sẽ được Công ty ưu tiên đầu tư vào các dự án

xanh, thân thiện với môi trường, bao gồm phát triển khu đô thị sinh thái, ứng dụng công nghệ xây dựng hiện đại nhằm giảm thiểu phát thải khí nhà kính, tiết kiệm năng lượng và tối ưu hóa tài nguyên thiên nhiên.

Thông qua chiến lược này, Công ty không chỉ nâng cao giá trị thương hiệu và hiệu quả tài chính mà còn khẳng định trách nhiệm đối với cộng đồng, hướng đến mục tiêu phát triển lâu dài, bền vững và hài hòa với môi trường...



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
2. Báo cáo Kiểm toán độc lập
3. Bảng cân đối kế toán hợp nhất
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
6. Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất



Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (Trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech) (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

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

##### Hội đồng Quản trị

|                           |                                                        |
|---------------------------|--------------------------------------------------------|
| Ông Đỗ Anh Tuấn           | Chủ tịch                                               |
| Ông Đỗ Văn Trường         | Thành viên (bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2024)         |
| Ông Vũ Lê Hiếu            | Thành viên độc lập (bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2024) |
| Bà Nguyễn Thị Phương Loan | Thành viên                                             |
| Bà Đỗ Thị Định            | Thành viên                                             |
| Ông Phan Ích Long         | Thành viên (miễn nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2024)       |
| Ông Trần Đình Phương      | Thành viên (miễn nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2024)       |

##### Ban Tổng Giám đốc

|                           |                                                                                          |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bà Nguyễn Thị Phương Loan | Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)                                        |
| Ông Đỗ Văn Trường         | Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01 tháng 3 năm 2025 và miễn nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025) |
| Bà Đỗ Thị Định            | Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 3 năm 2025)                                      |
| Ông Cao Phi Hùng          | Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)                                    |
| Ông Lê Văn Nhỏ            | Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)                                    |
| Ông Nguyễn Thanh Hưng     | Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)                                    |
| Bà Trần Thị Như Loan      | Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)                                    |
| Ông Đinh Chí Hiếu         | Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)                                    |
| Ông Phan Ích Long         | Phó Tổng Giám đốc                                                                        |
| Ông Lê Hoàng Nam          | Phó Tổng Giám đốc                                                                        |
| Bà Đỗ Thu Huyền           | Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 15 tháng 10 năm 2024)                                 |

#### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Thị Phương Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2025



## 02 BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech) (gọi tắt là “Công ty”), và các công ty con, được lập ngày 29 tháng 3 năm 2025, từ trang 05 đến trang 64, bao gồm gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

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

### Vấn đề cần nhấn mạnh

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

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



**Trần Huy Công**  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 0891-2023-001-1

**Đào Đức Anh Dũng**  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 4202-2023-001-1

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

Ngày 29 tháng 3 năm 2025  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam



03

BẢNG CÂN ĐỐI  
KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

| TÀI SẢN                                      | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm               | Số đầu năm                |
|----------------------------------------------|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b> |             | <b>13.425.276.158.439</b> | <b>13.032.869.122.941</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | <b>5</b>    | <b>386.043.130.794</b>    | <b>171.150.280.676</b>    |
| 1. Tiền                                      | 111        |             | 381.043.130.794           | 154.650.280.676           |
| 2. Các khoản tương đương tiền                | 112        |             | 5.000.000.000             | 16.500.000.000            |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b> |             | <b>2.153.208.768.193</b>  | <b>1.411.837.286.977</b>  |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                    | 121        | 6           | 1.669.563.123.810         | 1.407.265.320.977         |
| 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 123        | 6           | 483.645.644.383           | 4.571.966.000             |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b> |             | <b>9.322.885.312.942</b>  | <b>9.217.025.454.422</b>  |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        | 7           | 279.655.008.067           | 248.931.874.029           |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        | 8           | 2.711.334.683.001         | 2.666.734.343.763         |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 135        | 9           | 3.821.863.783.328         | 3.826.494.938.784         |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 136        | 10          | 2.518.318.956.133         | 2.485.642.024.507         |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 137        | 11          | (8.287.117.587)           | (10.777.726.661)          |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> | <b>12</b>   | <b>865.694.841.782</b>    | <b>1.902.515.329.511</b>  |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141        |             | 868.191.803.255           | 1.902.515.329.511         |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho            | 149        |             | (2.496.961.473)           | -                         |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>150</b> |             | <b>697.444.104.728</b>    | <b>330.340.771.355</b>    |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 151        | 13          | 615.660.304.422           | 277.832.828.593           |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ       | 152        |             | 62.704.240.128            | 48.424.466.036            |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 153        | 14          | 19.079.560.178            | 4.083.476.726             |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

| TÀI SẢN                                    | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm               | Số đầu năm                |
|--------------------------------------------|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                  | <b>200</b> |             | <b>7.133.060.641.996</b>  | <b>5.212.915.900.461</b>  |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>       | <b>210</b> |             | <b>1.059.064.214.021</b>  | <b>1.017.691.279.725</b>  |
| 1. Phải thu về cho vay dài hạn             | 215        | 9           | 19.300.000.000            | -                         |
| 2. Phải thu dài hạn khác                   | 216        | 10          | 1.039.764.214.021         | 1.017.691.279.725         |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                 | <b>220</b> |             | <b>348.167.487.643</b>    | <b>82.193.433.880</b>     |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                | 221        | 15          | 331.652.704.130           | 68.349.138.287            |
| - Nguyên giá                               | 222        |             | 427.701.727.563           | 104.361.427.236           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                   | 223        |             | (96.049.023.433)          | (36.012.288.949)          |
| 2. Tài sản cố định vô hình                 | 227        | 16          | 16.514.783.513            | 13.844.295.593            |
| - Nguyên giá                               | 228        |             | 47.644.136.765            | 29.928.707.272            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                   | 229        |             | (31.129.353.252)          | (16.084.411.679)          |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>            | <b>230</b> | <b>17</b>   | <b>412.485.638.467</b>    | <b>313.427.568.518</b>    |
| - Nguyên giá                               | 231        |             | 537.185.063.768           | 429.654.232.169           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                   | 232        |             | (124.699.425.301)         | (116.226.663.651)         |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>         | <b>240</b> |             | <b>2.874.293.737.388</b>  | <b>2.767.823.125.266</b>  |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang         | 242        | 18          | 2.874.293.737.388         | 2.767.823.125.266         |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>         | <b>250</b> |             | <b>2.431.067.837.715</b>  | <b>1.013.880.724.500</b>  |
| 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252        | 19          | 1.658.045.168.408         | -                         |
| 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác          | 253        | 19          | 206.343.125.000           | 255.000.000.000           |
| 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn       | 254        | 19          | (847.404.351)             | (3.683.828.931)           |
| 4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn         | 255        | 6           | 567.526.948.658           | 762.564.553.431           |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>            | <b>260</b> |             | <b>7.981.726.762</b>      | <b>17.899.768.572</b>     |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn               | 261        | 13          | 7.981.726.762             | 17.899.768.572            |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>     | <b>270</b> |             | <b>20.558.336.800.435</b> | <b>18.245.785.023.402</b> |



04

BÁO CÁO KẾT QUẢ  
HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

| NGUỒN VỐN                                                     | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm               | Số đầu năm                |
|---------------------------------------------------------------|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                                         | <b>300</b> |             | <b>13.679.093.265.300</b> | <b>10.966.670.158.611</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                         | <b>310</b> |             | <b>8.570.717.074.780</b>  | <b>7.235.381.175.134</b>  |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                                | 311        | 20          | 450.919.618.783           | 266.091.570.593           |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                          | 312        | 21          | 5.677.621.830.540         | 2.610.435.664.705         |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                        | 313        | 14          | 576.043.267.846           | 109.324.483.601           |
| 4. Phải trả người lao động                                    | 314        |             | 36.180.097.680            | 16.281.515.935            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                                  | 315        | 22          | 647.638.728.789           | 597.445.878.304           |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                          | 318        | 23          | 3.241.921.909             | 1.786.708.326             |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác                                     | 319        | 24          | 435.987.696.645           | 1.157.057.790.150         |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                          | 320        | 26          | 737.344.254.158           | 2.472.790.819.072         |
| 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn                                 | 321        | 25          | 1.572.913.982             | -                         |
| 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                 | 322        |             | 4.166.744.448             | 4.166.744.448             |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                                         | <b>330</b> |             | <b>5.108.376.190.520</b>  | <b>3.731.288.983.477</b>  |
| 1. Chi phí phải trả dài hạn                                   | 333        | 22          | 23.716.526.220            | -                         |
| 2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                           | 336        | 23          | -                         | 6.831.163.908             |
| 3. Phải trả dài hạn khác                                      | 337        | 24          | 4.873.648.878.637         | 3.500.150.000.000         |
| 4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                           | 338        | 27          | 209.150.280.440           | 222.645.541.320           |
| 5. Dự phòng phải trả dài hạn                                  | 342        | 25          | 1.860.505.223             | 1.662.278.249             |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                      | <b>400</b> |             | <b>6.879.243.535.135</b>  | <b>7.279.114.864.791</b>  |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                      | <b>410</b> | <b>28</b>   | <b>6.879.243.535.135</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        |             | (22.382.401.049)          | (291.384.769.686)         |
| 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                          | 421        |             | 2.031.352.194.033         | 1.268.136.302.062         |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a       |             | 1.267.096.302.062         | 1.129.247.836.165         |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay                   | 421b       |             | 764.255.891.971           | 138.888.465.897           |
| 4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát                        | 429        |             | 1.870.273.742.151         | 3.302.363.332.415         |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>                      | <b>440</b> |             | <b>20.558.336.800.435</b> | <b>18.245.785.023.402</b> |

  
Nguyễn Hữu Khánh  
Người lập biểu

  
Hồ Đức Việt  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thị Phương Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2025

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

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU                                                               | Mã số | Thuyết minh | Năm nay           | Năm trước       |
|------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-------------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                              | 01    | 31          | 2.469.680.760.318 | 554.618.871.168 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                        | 02    | 31          | 212.200.447       | -               |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)          | 10    |             | 2.469.468.559.871 | 554.618.871.168 |
| 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp                                | 11    | 32          | 1.234.656.901.726 | 259.859.388.692 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)            | 20    |             | 1.234.811.658.145 | 294.759.482.476 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                       | 21    | 34          | 698.336.724.379   | 595.485.016.000 |
| 7. Chi phí tài chính                                                   | 22    | 35          | 634.776.204.860   | 433.665.051.247 |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                                            | 23    |             | 142.629.019.126   | 55.330.413.900  |
| 8. Phần lãi trong công ty liên kết                                     | 24    |             | 18.168.408        | -               |
| 9. Chi phí bán hàng                                                    | 25    | 36          | 158.199.490.222   | 38.178.573.964  |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                       | 26    | 36          | 166.510.094.523   | 157.526.849.295 |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26)) | 30    |             | 973.680.761.327   | 260.874.023.970 |
| 12. Thu nhập khác                                                      | 31    |             | 6.968.572.503     | 5.720.389.773   |
| 13. Chi phí khác                                                       | 32    |             | 6.240.769.203     | 7.433.039.714   |
| 14. Lợi nhuận/(lỗ) khác (40=31-32)                                     | 40    |             | 727.803.300       | (1.712.649.941) |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)                       | 50    |             | 974.408.564.627   | 259.161.374.029 |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                       | 51    | 37          | 200.559.876.716   | 55.004.810.827  |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)                | 60    |             | 773.848.687.911   | 204.156.563.202 |
| Trong đó:                                                              |       |             |                   |                 |
| Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ                                      | 61    |             | 679.170.213.386   | 138.888.465.897 |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát                         | 62    |             | 94.678.474.525    | 65.268.097.305  |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                           | 70    | 38          | 2.264             | 463             |

  
Nguyễn Hữu Khánh  
Người lập biểu

  
Hồ Đức Việt  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thị Phương Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2025



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

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU                                                                                     | Mã số | Năm nay             | Năm trước           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------|---------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                            |       |                     |                     |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                      | 01    | 974.408.564.627     | 259.161.374.029     |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:                                                                 |       |                     |                     |
| Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình             | 02    | 40.101.253.863      | 576.210.567         |
| Các khoản dự phòng                                                                           | 03    | (4.173.946.666)     | 4.075.342.942       |
| Lãi từ hoạt động đầu tư                                                                      | 05    | (624.387.788.735)   | (479.698.117.644)   |
| Chi phí lãi vay                                                                              | 06    | 142.629.019.126     | 55.330.413.900      |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                             | 08    | 528.577.102.215     | (160.554.776.206)   |
| Thay đổi các khoản phải thu                                                                  | 09    | 92.662.698.905      | 599.509.919.017     |
| Thay đổi hàng tồn kho                                                                        | 10    | 1.055.053.103.722   | 118.925.402.624     |
| Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11    | 4.540.587.201.533   | 1.503.246.137.941   |
| Thay đổi chi phí trả trước                                                                   | 12    | (327.909.434.019)   | (148.616.364.361)   |
| Thay đổi chứng khoán kinh doanh                                                              | 13    | (262.297.802.833)   | (433.175.603.977)   |
| Tiền lãi vay đã trả                                                                          | 14    | (123.670.644.426)   | (59.074.569.715)    |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                            | 15    | (85.573.648.964)    | (64.357.573.896)    |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                        | 16    | 1.562.236.000.000   | 170.000.000.000     |
| - Tiền thu về từ hợp đồng hợp tác kinh doanh                                                 |       | 685.036.000.000     | 170.000.000.000     |
| - Tiền thu về đặt cọc                                                                        |       | 877.200.000.000     | -                   |
| Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                       | 17    | (1.604.518.374.983) | (406.500.000.000)   |
| - Tiền chi các hợp đồng hợp tác kinh doanh                                                   |       | (1.229.401.561.642) | (406.500.000.000)   |
| - Tiền chi đặt cọc chuyển nhượng cổ phần                                                     |       | (375.000.000.000)   | -                   |
| - Tiền chi khác                                                                              |       | (116.813.341)       | -                   |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                                | 20    | 5.375.146.201.150   | 1.119.402.571.427   |
| <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    | (981.202.988.788)   | (466.519.978.121)   |
| 2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán tài sản cố định                                             | 22    | -                   | 10.711.076.503      |
| 3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác                                          | 23    | (4.962.077.873.804) | (2.710.506.966.000) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                              | 24    | 4.795.275.651.993   | 1.942.158.656.316   |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                   | 25    | (3.071.937.653.002) | (1.626.785.842.419) |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác                                                   | 26    | 776.994.045.693     | -                   |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                       | 27    | 129.757.392.670     | 660.560.037.512     |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                    | 30    | (3.313.191.425.238) | (2.190.383.016.209) |

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

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

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU                                           | Mã số | Năm nay             | Năm trước         |
|----------------------------------------------------|-------|---------------------|-------------------|
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> |       |                     |                   |
| 1. Tiền thu từ đi vay                              | 33    | 626.318.790.370     | 2.042.249.112.032 |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay                             | 34    | (2.473.380.716.164) | (899.660.753.131) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính       | 40    | (1.847.061.925.794) | 1.142.588.358.901 |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)      | 50    | 214.892.850.118     | 71.607.914.119    |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm                   | 60    | 171.150.280.676     | 99.542.366.557    |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)       | 70    | 386.043.130.794     | 171.150.280.676   |

  
Nguyễn Hữu Khánh  
Người lập biểu

  
Hồ Đức Việt  
Kế toán trưởng



  
Nguyễn Thị Phương Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2025



06

THUYẾT MINH  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech, đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine kể từ ngày 04 tháng 5 năm 2024) là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 09 tháng 02 năm 2015, đăng ký thay đổi gần nhất là lần thứ 13 ngày 26 tháng 3 năm 2025.

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.073 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 355 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

- Đầu tư và xây dựng căn hộ chung cư để bán, kinh doanh bất động sản, quản lý, khai thác các tài sản sau đầu tư;
- Xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng;
- Môi giới chứng khoán, tự doanh chứng khoán, tư vấn đầu tư chứng khoán và bảo lãnh phát hành chứng khoán;
- Dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy tính;
- Dịch vụ vận hành tòa nhà, chăm sóc duy trì cảnh quan;
- Bán lẻ trong siêu thị, bán lẻ tại cửa hàng tiện lợi; và
- Dịch vụ giáo dục.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

Chuyển nhượng Công ty Cổ phần Phát triển S.I

Theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2024/HĐCNCP/SI/SS-SMART ngày 11 tháng 6 năm 2024 giữa Công ty (bên chuyển nhượng) và Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại S-Mart (bên nhận chuyển nhượng), các bên đồng ý chuyển nhượng 29.000.000 cổ phần phổ thông thuộc sở hữu của bên chuyển nhượng, chiếm 58% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển S.I. Ngày 12 tháng 6 năm 2024, Công ty đã hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng 58% cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển S.I với giá chuyển nhượng là 522.000.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

Nhận chuyển nhượng vốn góp Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart

Theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 1311/2024/HĐCN ngày 13 tháng 11 năm 2024 giữa Công ty (bên nhận chuyển nhượng) và ông Đỗ Văn Trường (bên chuyển nhượng), các bên chấp thuận Công ty sẽ mua lại 51% vốn góp tại Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart. Ngày 13 tháng 11 năm 2024, Công ty đã hoàn thành nhận chuyển nhượng 51% vốn góp tại Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart với giá nhận chuyển nhượng là 20.400.000.000 VND.

Theo đó, Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart trở thành công ty con trực tiếp của Công ty kể từ ngày hoàn thành giao dịch nhận chuyển nhượng này với tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết là 51%.

Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service

Theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 2412/2024/HĐCN ngày 24 tháng 12 năm 2024 giữa Công ty (bên nhận chuyển nhượng) và bà Đỗ Thị Hồng Nhung (bên chuyển nhượng), các bên chấp thuận Công ty sẽ mua lại 55% vốn góp tại Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service. Ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã hoàn thành nhận chuyển nhượng 55% cổ phần tại Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service với giá nhận chuyển nhượng là 47.700.000.000 VND.

Theo đó, Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service trở thành công ty con trực tiếp của Công ty kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2024 với tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết là 55%.

Cấu trúc doanh nghiệp

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

| STT                        | Tên công ty con                                             | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ phần sở hữu (%) | Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) | Hoạt động chính                                                                             |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Công ty con trực tiếp      |                                                             |                            |                       |                            |                                                                                             |
| 1.                         | Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (i)                      | Hà Nội                     | 92,00%                | 92,00%                     | Kinh doanh bất động sản                                                                     |
| 2.                         | Công ty TNHH Dynamic Innovation (ii)                        | Hồ Chí Minh                | 85,80%                | 85,80%                     | Kinh doanh bất động sản                                                                     |
| 3.                         | Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud (iii)           | Hà Nội                     | 78,48%                | 84,44%                     | Dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy tính                          |
| 4.                         | Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind                       | Hà Nội                     | 50,99%                | 50,99%                     | Môi giới chứng khoán, tự doanh chứng khoán, tư vấn đầu tư và bảo lãnh phát hành chứng khoán |
| 5.                         | Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service                | Hà Nội                     | 55,00%                | 55,00%                     | Dịch vụ vận hành tòa nhà, chăm sóc duy trì cảnh quan                                        |
| 6.                         | Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart | Hà Nội                     | 51,00%                | 51,00%                     | Bán lẻ trong siêu thị, bán lẻ tại cửa hàng tiện lợi                                         |
| Công ty con gián tiếp (iv) |                                                             |                            |                       |                            |                                                                                             |
| 1.                         | Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip                          | Hồ Chí Minh                | 78,46%                | 99,98%                     | Kinh doanh thiết bị điện tử                                                                 |



| STT                                    | Tên công ty con                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ phần sở hữu (%) | Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) | Hoạt động chính                                      |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------------|------------------------------------------------------|
| 2.                                     | Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Hà Nội                     | 77,70%                | 99,00%                     | Kinh doanh phần mềm                                  |
| 3.                                     | Công ty Cổ phần S- Service Sài Gòn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Hồ Chí Minh                | 38,50%                | 70,00%                     | Dịch vụ vận hành tòa nhà, chăm sóc duy trì cảnh quan |
| 4.                                     | Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear (v)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Hà Nội                     | 52,91%                | 98,18%                     | Dịch vụ giáo dục                                     |
| 5.                                     | Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng (vi)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Hà Nội                     | 44,62%                | 52,00%                     | Dịch vụ giáo dục                                     |
| <b>Công ty liên kết gián tiếp (iv)</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                            |                       |                            |                                                      |
| 1.                                     | Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô (vii)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Thừa Thiên Huế             | 33,91%                | 39,52%                     | Kinh doanh bất động sản                              |
| 2.                                     | Công ty TNHH Phú Thịnh Land (viii)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Hồ Chí Minh                | 37,58%                | 43,80%                     | Kinh doanh bất động sản                              |
| (i)                                    | Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 18.400.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa đang được sử dụng làm tài sản để bảo đảm khoản vay của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Hồ Gươm – Phòng giao dịch Thủ đô.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                            |                       |                            |                                                      |
| (ii)                                   | Theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng vốn góp số 0706/2021/HDDC và các phụ lục hợp đồng (gần nhất phụ lục số 03 ngày 30 tháng 4 năm 2024) giữa Công ty (bên nhận chuyển nhượng) và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart (bên chuyển nhượng), các bên chấp thuận Công ty sẽ mua lại 100% vốn góp tại Công ty TNHH Dynamic Innovation (“Dynamic”) với giá chuyển nhượng là 3.763.000.000.000 VND.<br><br>- Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, Công ty đã hoàn thành nhận chuyển nhượng thêm 16,1% vốn góp tại Dynamic với số tiền là 605.800.000.000 VND. Theo đó, tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại Dynamic là 66,99%.<br><br>- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã hoàn thành nhận chuyển nhượng thêm 18,81% vốn góp tại Dynamic với số tiền là 708.000.000.000 VND. Theo đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại Dynamic là 85,8%. |                            |                       |                            |                                                      |
| (iii)                                  | Tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud phản ánh tỷ lệ nắm giữ trực tiếp và gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - công ty con của Công ty.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                            |                       |                            |                                                      |
| (iv)                                   | Tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết của các khoản đầu tư này khác nhau do Công ty đầu tư trực tiếp và gián tiếp qua các công ty con.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                            |                       |                            |                                                      |
| (v)                                    | Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service đã góp vốn bằng chuyển khoản vào Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear với số tiền là 39.000.000.000 VND chiếm 70,91% vốn điều lệ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và dịch vụ Sunshine Mart (công ty con của Công ty) đã góp vốn bằng chuyển khoản vào Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear với số tiền là 15.000.000.000 VND chiếm 27,27 % vốn điều lệ. Theo đó, Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear trở thành công ty con gián tiếp của Công ty kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2024.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                            |                       |                            |                                                      |
| (vi)                                   | Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty TNHH Dynamic Innovation đã góp vốn bằng chuyển khoản vào Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng với số tiền 65.000.000.000 VND chiếm 52% vốn điều lệ. Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng trở thành công ty con gián tiếp của Công ty với tỷ lệ phần sở hữu là 44,62% và tỷ lệ quyền biểu quyết là 52%.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                            |                       |                            |                                                      |

- (vii) Tại ngày 12 tháng 12 năm 2024, Công ty TNHH Dynamic Innovation đã hoàn thành nhận chuyển nhượng 101.649.920 cổ phần chiếm 39,52% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô từ Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C và Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô trở thành công ty liên kết gián tiếp của Công ty với tỷ lệ phần sở hữu là 33,91% và tỷ lệ quyền biểu quyết là 39,52%.
- (viii) Tại ngày 20 tháng 12 năm 2024, Công ty TNHH Dynamic Innovation đã góp vốn bằng chuyển khoản vào Công ty TNHH Phú Thịnh Land với số tiền là 600.000.000.000 VND chiếm 43,80% vốn điều lệ. Công ty TNHH Phú Thịnh Land trở thành công ty liên kết gián tiếp của Công ty với tỷ lệ phần sở hữu là 37,58% và tỷ lệ quyền biểu quyết là 43,8%.

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

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

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản cho vay

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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



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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

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

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

Thuê tài sản

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

Công ty và các công ty con là bên cho thuê

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

Công ty và các công ty con là bên đi thuê

Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

|                          | Số năm |
|--------------------------|--------|
| Nhà cửa và vật kiến trúc | 5 - 50 |
| Máy móc thiết bị         | 3 - 15 |
| Phương tiện vận tải      | 4 - 10 |
| Thiết bị văn phòng       | 3 - 10 |

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

|                          | Số năm  |
|--------------------------|---------|
| Chương trình phần mềm    | 03 - 15 |
| Quyền sở hữu công nghiệp | 27      |
| Bản quyền                | 10      |

Bất động sản đầu tư và khấu hao

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc và máy móc, thiết bị thuộc dự án Sunshine Riverside; Tòa tháp S1 và Mặt sàn Trung tâm Thương mại thuộc dự án Sunshine Sky City; nhà cửa, vật kiến trúc thuộc dự án Sunshine Golden River; và Mặt sàn Trung tâm Thương mại King Palace thuộc dự án Tòa nhà hỗn hợp Thương mại, Dịch vụ, Văn Phòng, Khách sạn, Căn hộ và Nhà ở để bán – King Palace, do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị đã được quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đầu tư.

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

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

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



**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**Các khoản trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các khoản chi phí trả trước bao gồm chi phí hoa hồng môi giới, chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng, chi phí cam kết rút vốn và các khoản chi phí trả trước khác.

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

Chi phí cam kết rút vốn phát sinh khi Công ty và các công ty con thực hiện đi vay vốn từ ngân hàng. Chi phí này sẽ được phân bổ theo đường thẳng vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời hạn khoản vay.

**Ghi nhận doanh thu****Doanh thu chuyển nhượng bất động sản**

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản thuộc Dự án Sunshine Riverside, Dự án Sunshine Sky City và Dự án Sunshine Golden River được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- 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;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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

**Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất; 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 hoạt động chứng khoán**

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

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

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- 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;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất; 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 trên cơ sở dồn tích. Các khoản doanh thu liên quan đến nhiều kỳ kế toán được ghi nhận theo tiến độ hoàn thành hoặc phân bổ theo đường thẳng trong thời gian cung cấp dịch vụ. Giá trị chưa phân bổ được ghi nhận là doanh thu chưa thực hiện trên báo cáo tài chính hợp nhất.

**Doanh thu hoạt động tài chính**

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

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

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

**Doanh thu chưa thực hiện**

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

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

Phí dịch vụ quản lý tòa nhà cho khách hàng được ghi nhận như một khoản doanh thu chưa thực hiện tại thời điểm bàn giao căn hộ cho khách hàng và định kỳ phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.



Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm giảm giá hàng bán.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa dịch vụ đã tiêu thụ trong năm báo cáo nhưng đến năm sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại, Công ty và các công ty con ghi giảm doanh thu ghi nhận trong năm báo cáo nếu các khoản giảm trừ doanh thu này phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính.

Chi phí đi vay

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

Thuế

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

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

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

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

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

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

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

4. HỢP NHẤT KINH DOANH DƯỚI SỰ KIỂM SOÁT CHUNG

a) Hợp nhất kinh doanh Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service

Như trình bày tại Thuyết minh số 01, ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service trở thành công ty con của Công ty với tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết là 55%.

Giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả và tài sản thuần của Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service tại ngày mua như sau:

|                                                                                       | Giá trị ghi sổ ghi nhận tại<br>ngày mua<br>VND |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Tài sản</b>                                                                        |                                                |
| Tiền                                                                                  | 21.067.546.862                                 |
| Các khoản phải thu ngắn hạn                                                           | 31.894.533.775                                 |
| Hàng tồn kho                                                                          | 1.575.676.708                                  |
| Tài sản ngắn hạn khác                                                                 | 169.949.556                                    |
| Các khoản phải thu dài hạn                                                            | 45.538.220.955                                 |
| Tài sản cố định                                                                       | 165.490.910                                    |
| Đầu tư tài chính dài hạn                                                              | 39.000.000.000                                 |
| Tài sản dài hạn khác                                                                  | 182.662.064                                    |
|                                                                                       | <b>139.594.080.830</b>                         |
| <b>Nợ phải trả</b>                                                                    |                                                |
| Nợ ngắn hạn                                                                           | 42.738.089.260                                 |
| Nợ dài hạn                                                                            | -                                              |
|                                                                                       | <b>42.738.089.260</b>                          |
| <b>Tổng tài sản thuần theo giá trị ghi sổ [a]</b>                                     | <b>96.855.991.570</b>                          |
| Cổ đông không kiểm soát [b]                                                           | 43.585.196.207                                 |
| Phần lãi trong công ty liên kết trước khi nắm quyền kiểm soát [c]                     | -                                              |
| Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần [d]                                 | (5.570.795.364)                                |
| <b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán<br/>[e] = [a] - [b] + [c] + [d]</b> | <b>47.700.000.000</b>                          |
| <b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con trong năm</b>                 |                                                |
| Tiền thu về từ công ty con                                                            | 21.067.546.862                                 |
| Tiền chi để mua công ty con                                                           | (47.700.000.000)                               |
| <b>Tổng tiền thuần đã chi cho nghiệp vụ mua</b>                                       | <b>(26.632.453.138)</b>                        |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

b) Hợp nhất kinh doanh Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart

Như trình bày tại Thuyết minh số 01, Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart trở thành công ty con của Công ty với tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết là 51%.

Giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả và tài sản thuần của Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart tại ngày mua như sau:

|                                                                                       | Giá trị ghi sổ ghi nhận tại<br>ngày mua<br>VND |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Tài sản</b>                                                                        |                                                |
| Tiền                                                                                  | 20.129.590.035                                 |
| Các khoản phải thu ngắn hạn                                                           | 8.971.735.672                                  |
| Hàng tồn kho                                                                          | 14.802.265.410                                 |
| Tài sản ngắn hạn khác                                                                 | 506.901.170                                    |
| Các khoản phải thu dài hạn                                                            | 150.000.000                                    |
| Tài sản cố định                                                                       | 10.810.163.993                                 |
| Tài sản dài hạn khác                                                                  | 590.711.627                                    |
|                                                                                       | <b>55.961.367.907</b>                          |
| <b>Nợ phải trả</b>                                                                    |                                                |
| Nợ ngắn hạn                                                                           | 23.695.096.362                                 |
| Nợ dài hạn                                                                            | 201.770.491                                    |
|                                                                                       | <b>23.896.866.853</b>                          |
| <b>Tổng tài sản thuần theo giá trị ghi sổ [a]</b>                                     | <b>32.064.501.054</b>                          |
| Cổ đông không kiểm soát [b]                                                           | 15.711.605.516                                 |
| Phần lãi trong công ty liên kết trước khi nắm quyền kiểm soát [c]                     | -                                              |
| Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần [d]                                 | 4.047.104.462                                  |
| <b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán<br/>[e] = [a] - [b] + [c] + [d]</b> | <b>20.400.000.000</b>                          |
| <b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con trong năm</b>                 |                                                |
| Tiền thu về từ công ty con                                                            | 20.129.590.035                                 |
| Tiền chi để mua công ty con                                                           | (20.400.000.000)                               |
| <b>Tổng tiền thuần đã chi cho nghiệp vụ mua</b>                                       | <b>(270.409.965)</b>                           |

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

|                                 | Số cuối năm<br>VND     | Số đầu năm<br>VND      |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| Tiền mặt                        | 11.097.650.903         | 5.039.517.849          |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 369.945.479.891        | 149.610.762.827        |
| Các khoản tương đương tiền (*)  | 5.000.000.000          | 16.500.000.000         |
|                                 | <b>386.043.130.794</b> | <b>171.150.280.676</b> |

(\*) Các khoản tương đương tiền cuối năm phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Kiên Long với lãi suất 3,1%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: lãi suất 3,95%/năm).

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

|                                                         | Số cuối năm<br>VND       |                 |          | Số đầu năm<br>VND        |                 |          |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|----------|--------------------------|-----------------|----------|
|                                                         | Giá gốc                  | Giá trị hợp lý  | Dự phòng | Giá gốc                  | Giá trị hợp lý  | Dự phòng |
| <b>a. Chứng khoán kinh doanh</b>                        |                          |                 |          |                          |                 |          |
| Cổ phiếu (i)                                            | 1.669.563.123.810        | 457.138.433.800 | -        | 1.407.265.320.977        | 410.189.164.800 | -        |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG                 | 417.939.240.000          | 271.485.141.800 | -        | 373.739.240.000          | 232.297.400.800 | -        |
| - Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes             | 238.835.300.000          | 169.153.292.000 | -        | 194.635.300.000          | 161.579.264.000 | -        |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE | 164.103.940.000          | 16.500.000.000  | -        | 164.103.940.000          | 16.312.500.000  | -        |
| Trái phiếu chưa niêm yết                                | 15.000.000.000           | (*)             | -        | 15.000.000.000           | (*)             | -        |
|                                                         | 1.251.623.883.810        |                 | -        | 1.033.526.080.977        |                 | -        |
| <b>b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>               |                          |                 |          |                          |                 |          |
| b1) Ngắn hạn                                            | 1.051.172.593.041        | 39.041.564.464  | -        | 767.136.519.431          | 4.571.966.000   | -        |
| Tiền gửi có kỳ hạn                                      | 483.645.644.383          |                 | -        | 4.571.966.000            |                 | -        |
| Trái phiếu (ii)                                         | 39.041.564.464           | (*)             | -        | 4.571.966.000            | 4.571.966.000   | -        |
|                                                         | 444.604.079.919          |                 | -        | -                        | (*)             | -        |
| b2) Dài hạn                                             | 567.526.948.658          |                 | -        | 762.564.553.431          |                 | -        |
| Trái phiếu (ii)                                         | 512.298.128.658          | (*)             | -        | 707.335.733.431          | (*)             | -        |
| Cổ phiếu ưu đãi                                         | 55.228.820.000           | (*)             | -        | 55.228.820.000           | (*)             | -        |
| - Công ty Cổ phần Kiến trúc Xây dựng Việt Mỹ (iii)      | 55.228.820.000           |                 | -        | 55.228.820.000           |                 | -        |
|                                                         | <b>2.720.735.716.851</b> |                 | -        | <b>2.174.401.840.408</b> |                 | -        |

**Trong đó:**  
Chứng khoán kinh doanh tại các bên liên quan chủ yếu  
(Chi tiết tại Thuyết minh số 40)  
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn tại các bên  
liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)  
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn tại các bên liên  
quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)

778.942.285.206

4.200.000.000

707.335.733.431



(i) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư là cổ phiếu trên sàn chứng khoán HNX được xác định dựa vào giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày 31 tháng 12 năm 2024. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư là cổ phiếu trên sàn chứng khoán UPCoM được xác định dựa vào bình quân giá quyền của các mức giá giao dịch lô chẵn thực hiện theo phương thức khớp lệnh liên tục của ngày giao dịch gần nhất trước đó.

(ii) Phản ánh số dư trái phiếu của các công con của Công ty nắm giữ chi tiết như sau:

| Tổ chức phát hành                              | Số dư đầu năm   | Số dư cuối năm  | Số lượng trái phiếu nắm giữ | Lãi suất (%/năm) |
|------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------------|------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                             | VND             | VND             |                             |                  |
| - Công ty Cổ phần Sunshine AM                  | -               | 444.604.079.919 | 4.448.703                   | 9,17%            |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh    | -               | 333.450.231.798 | 3.334.218                   | 11,70%           |
| - Công ty TNHH Đầu tư Big Gain                 | -               | 107.528.824.392 | 1.079.010                   | 9,17%            |
| <b>b. Dài hạn</b>                              |                 | 3.625.023.729   | 35.475                      |                  |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh    | 707.335.733.431 | 512.298.128.658 | 4.818.745                   | 11,70%           |
| - Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland      | 378.336.995.349 | 277.047.012.703 | 2.766.028                   | 9,17%            |
| - Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Nguyễn Bình       | -               | 225.907.501.820 | 1.960.000                   | 10,80%           |
| - Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine | -               | 3.650.328.041   | 37.693                      | 9,93%            |
| - Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine      | -               | 2.895.895.983   | 26.654                      | 9,17% - 11,30%   |
| - Công ty Cổ phần Sunshine AM                  | 328.998.738.082 | 2.188.818.424   | 20.602                      | 9,17%            |
|                                                |                 | 608.571.687     | 7.768                       |                  |

(iii) Phản ánh cổ phần ưu đãi cổ tức của Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng Việt Mỹ được mua tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cụ thể như sau:

- Số lượng: 5.522.882 cổ phần ưu đãi cổ tức (chiếm 2,401% vốn điều lệ)
- Mệnh giá: 10.000 VND
- Cổ tức ưu đãi: cổ định hàng năm 16% mệnh giá cổ phần ưu đãi.
- Trong vòng 6 năm kể từ ngày hoàn tất việc phát hành cổ phần ưu đãi, Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng Việt Mỹ sẽ mua lại toàn bộ cổ phần ưu đãi với giá mua lại 01 cổ phần ưu đãi tối thiểu bằng mệnh giá của cổ phần ưu đãi.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

|                                                                 | Số cuối năm<br>VND     | Số đầu năm<br>VND      |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản                | 198.978.867.277        | 124.994.707.707        |
| Phải thu từ hoạt động cung cấp dịch vụ phần mềm và bán thiết bị | 50.293.769.506         | 96.833.596.333         |
| Phải thu từ hoạt động kinh doanh chứng khoán                    | 364.532.825            | 17.428.700             |
| Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác                           | 30.017.838.459         | 27.086.141.289         |
|                                                                 | <b>279.655.008.067</b> | <b>248.931.874.029</b> |

Trong đó:

|                                                                                   |                |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Phải thu khách hàng là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40) | 44.736.740.525 | 108.615.481.551 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|

8. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|                                                          | Số cuối năm<br>VND       | Số đầu năm<br>VND        |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn (i)            | 2.312.542.953.029        | 1.929.345.515.453        |
| Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C (ii)                | 275.288.846.184          | 416.762.290.054          |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (iii) | 97.148.921.167           | 141.391.502.050          |
| Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc (iii)   | -                        | 160.118.610.924          |
| Khác                                                     | 26.353.962.621           | 19.116.425.282           |
|                                                          | <b>2.711.334.683.001</b> | <b>2.666.734.343.763</b> |

Trong đó:

|                                                                                                |                   |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40) | 2.312.542.953.029 | 1.929.345.515.453 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Số cuối năm<br>VND       | Số đầu năm<br>VND        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>a. Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |                          |
| Công ty TNHH Trung Hà Invest (i)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 756.410.000.000          | -                        |
| Công ty TNHH Đầu tư Eco Villas (i)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 740.000.000.000          | -                        |
| Công ty TNHH Đầu tư Big Gain (i)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 597.360.000.000          | 420.670.000.000          |
| Công ty TNHH Hà Trung Sài Gòn (i)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 325.750.276.714          | -                        |
| Công ty Cổ phần Yamato E&C (i)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 262.355.000.000          | 434.890.000.000          |
| Công ty Cổ phần Sunshine Marina (i)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 236.084.589.041          | 493.784.589.041          |
| Công ty TNHH Modern Realty (i)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 180.070.000.000          | -                        |
| Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Hùng Cường (ii)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 163.400.000.000          | -                        |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland (iii)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 161.970.000.000          | 357.970.000.000          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư FSI Financial (i)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 139.915.039.452          | 325.305.000.000          |
| Cho các nhà đầu tư vay mua chứng khoán                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 124.983.878.121          | 94.998.733.305           |
| Công ty TNHH Kinh doanh và Đầu tư S-land (iv)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 80.450.000.000           | 77.150.000.000           |
| Công ty TNHH Ngôi nhà Việt Viethomes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 20.000.000.000           | 154.500.000.000          |
| Công ty Cổ phần Golden Great                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | -                        | 773.200.000.000          |
| Công ty Cổ phần River Wind                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | -                        | 512.989.616.438          |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Châu Á                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | -                        | 109.150.000.000          |
| Ông Nguyễn Xuân Lượng                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | -                        | 60.572.000.000           |
| Khác                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 33.115.000.000           | 11.315.000.000           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>3.821.863.783.328</b> | <b>3.826.494.938.784</b> |
| <b>Trong đó:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                          |                          |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 762.390.000.000          | -                        |
| <b>b. Phải thu về cho vay dài hạn</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |                          |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland (iii)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 19.300.000.000           | -                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>19.300.000.000</b>    | -                        |
| <b>Trong đó:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                          |                          |
| Phải thu về cho dài hạn các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 19.300.000.000           | -                        |
| (i) Phản ánh các khoản Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) cho vay các doanh nghiệp với thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân, trong đó một số khoản cho vay được gia hạn tới năm 2025 theo phụ lục hợp đồng đã ký kết. Lãi suất cho vay trong năm dao động từ 8%/năm đến 15,5%/năm. Bên vay được tự do sử dụng khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật. Khoản cho vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đáo hạn.                                            |                          |                          |
| (ii) Phản ánh khoản Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) cho Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Hùng Cường vay tín chấp theo Hợp đồng hạn mức số 12122024/2024/HĐVV/SKY-HC ngày 12 tháng 12 năm 2024 với hạn mức cho vay là 163.400.000.000 VND. Thời gian cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay trong hạn là 5%/năm. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đến hạn.                                                                             |                          |                          |
| (iii) Phản ánh khoản Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uniclound (công ty con của Công ty) cho Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland vay tín chấp với thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Trong đó khoản cho vay dài hạn với số tiền 19.300.000.000 là khoản vay được gia hạn thêm 2 năm kể từ ngày đáo hạn khoản vay theo các phụ lục gia hạn số 01 ngày 28 tháng 12 năm 2024 và phụ lục số 02 ngày 13 tháng 3 năm 2025. Lãi suất cho vay từ 3%/năm đến 8,5%/năm. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đến hạn. |                          |                          |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

(iv) Phản ánh khoản Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) cho Công ty TNHH Kinh doanh và Đầu tư S-land vay, bao gồm:

- Hợp đồng số 0108/2023/HĐVV/SKV-SLAND ngày 01 tháng 8 năm 2023, Phụ lục hợp đồng cho vay số 01/SKY-SLAND và số 02/SKY-SLAND ngày 01 tháng 08 năm 2024 với hạn mức cho vay là 77.150.000.000 VND. Thời hạn cho vay 18 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay trong hạn là 10%/năm. Khoản cho vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đến hạn.
- Hợp đồng số 0103/2024/HĐVV/SKV-SLAND ngày 07 tháng 02 năm 2024 và phụ lục số 01/SKYVILLA-SLAND ngày 01 tháng 08 năm 2024 với hạn mức cho vay là 3.300.000.000 VND. Thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất vay trong hạn là 10%/năm. Khoản cho vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đến hạn.

10. PHẢI THU KHÁC

|                                                                                      | Số cuối năm<br>VND       | Số đầu năm<br>VND        |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                                                   |                          |                          |
| Phải thu các công ty về tiền nhận nợ thay cho các khách hàng mua căn hộ (i)          | 1.379.912.044.009        | 1.430.868.538.402        |
| - Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance                                          | 778.657.159.982          | 649.989.778.380          |
| - Phải thu Công ty Cổ phần KSHomes Plus                                              | 527.260.657.455          | 613.879.620.499          |
| - Phải thu Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn                                 | 34.232.232.990           | -                        |
| - Phải thu Công ty Cổ phần KSHomes Premier                                           | 30.979.993.582           | 107.688.873.897          |
| - Phải thu Công ty Cổ phần KS Group                                                  | 8.782.000.000            | 28.138.415.426           |
| - Phải thu Công ty Cổ phần Công nghệ Umeehomes Plus                                  | -                        | 31.171.850.200           |
| Phải thu về lãi cho vay, lãi trái phiếu                                              | 537.900.528.269          | 103.022.346.981          |
| Đặt cọc, ký cược, ký quỹ ngắn hạn                                                    | 509.841.100.000          | 170.030.000.000          |
| - Đặt cọc mua cổ phần tại Công ty TNHH Đầu tư Big Gain (ii)                          | 275.000.000.000          | -                        |
| - Đặt cọc mua cổ phần tại Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Thiên Hà (iii)   | 134.800.000.000          | 170.000.000.000          |
| - Đặt cọc mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô (iv)   | 100.000.000.000          | -                        |
| - Đặt cọc, ký cược, ký quỹ ngắn hạn khác                                             | 41.100.000               | 30.000.000               |
| Phải thu về chuyển nhượng trái phiếu                                                 | 49.038.336.863           | 218.218.000.000          |
| Phải thu về cổ tức                                                                   | 10.700.773.017           | 31.369.210.432           |
| Tạm ứng                                                                              | 2.202.002.825            | 285.561.435              |
| Phải thu ông Dương Văn Phúc về ủy thác đầu tư                                        | -                        | 420.000.000.000          |
| Phải thu Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C                                        | -                        | 100.092.198.336          |
| Phải thu ngắn hạn khác                                                               | 28.724.171.150           | 11.756.168.921           |
|                                                                                      | <b>2.518.318.956.133</b> | <b>2.485.642.024.507</b> |
| <b>b. Dài hạn</b>                                                                    |                          |                          |
| Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (v)                                 | 990.068.000.000          | 990.068.000.000          |
| Phải thu về hợp đồng ủy thác đầu tư                                                  | 45.328.220.955           | -                        |
| Đặt cọc, ký cược, ký quỹ                                                             | 1.567.763.000            | 25.463.834.250           |
| Phải thu dài hạn khác                                                                | 2.800.230.066            | 2.159.445.475            |
|                                                                                      | <b>1.039.764.214.021</b> | <b>1.017.691.279.725</b> |
| <b>Trong đó:</b>                                                                     |                          |                          |
| Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40) | 186.253.353.480          | 299.206.239.135          |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

- (i)

Phản ánh khoản phải thu từ các công ty tài chính do các công ty này nhận nợ thay cho khách hàng cá nhân nhận chuyển nhượng bất động sản thuộc tòa S1, S2 và S4 của dự án Sunshine Sky City, dự án Sunshine Golden River và lãi trả chậm phát sinh theo các Biên bản nhận nợ và xác nhận nghĩa vụ thanh toán ký trong năm giữa các công ty con và các công ty tài chính này. Thời hạn thu hồi là 6 tháng kể từ ngày ký biên bản nhận nợ. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, các công ty con đã thu hồi các khoản phải thu đến hạn.
- (ii)

Phản ánh khoản Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) đặt cọc cho Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản AMG theo Hợp đồng đặt cọc số 2012/2024/HĐDCCP/DIC-AMG ngày 20 tháng 12 năm 2024 về việc nhận chuyển nhượng 4% vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư Big Gain. Thời hạn đặt cọc là 12 tháng kể từ ngày hoàn thành việc chuyển tiền đặt cọc.
- (iii)

Phản ánh khoản Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) đặt cọc cho ông Đình Hữu Thành theo hợp đồng số 01/2023/HĐĐC/SKV-ĐHT ngày 11 tháng 8 năm 2023 về việc nhận chuyển nhượng vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Thiên Hà với giá trị phần vốn góp chuyển nhượng là 340.000.000.000 VND, chiếm 6,9% vốn điều lệ. Hai bên đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc theo thỏa thuận số 1111/2024/TTCD/SKV-ĐHT ngày 11 tháng 11 năm 2024, khoản đặt cọc hoàn trả chậm nhất vào ngày 30 tháng 6 năm 2025.
- (iv)

Phản ánh khoản Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) đặt cọc cho Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc về việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô theo Hợp đồng số 0708/2024/HĐĐC/SKV-HTMB ngày 07 tháng 8 năm 2024 với giá trị vốn chuyển nhượng là 150.000.000.000 VND, chiếm 5,83% vốn điều lệ. Trong vòng 12 tháng kể từ ngày hợp đồng này được ký kết, các bên sẽ thỏa thuận và thống nhất các điều kiện để chuyển nhượng vốn góp.
- (v)

Phản ánh khoản phải thu dài hạn khác từ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (“Phát Đạt”) liên quan đến Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT-E3/2017 ký ngày 26 tháng 12 năm 2017 giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) và Phát Đạt thuộc dự án Sunshine Sky City (sau đó được sửa đổi thành Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT-E3/2018 ký ngày 10 tháng 12 năm 2018). Dựa theo hợp đồng này và các phụ lục điều chỉnh với phụ lục điều chỉnh mới nhất ký ngày ngày 20 tháng 11 năm 2024:

a.

Phát Đạt có nghĩa vụ nỗ lực phối hợp, hợp tác và thúc đẩy các thủ tục pháp lý để đảm bảo hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại lô B2 và B3 của Phần Dự Án Hợp tác không muộn hơn ngày 30 tháng 6 năm 2026, và xin cấp văn bản chấp thuận chuyển nhượng lô B2 và lô B3 của phần dự án hợp tác sang cho Công ty không muộn hơn ngày 30 tháng 9 năm 2026.

b.

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

c.

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

d.

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

e.

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

f.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

11. NỢ XẤU

|                                                   | Số cuối năm          |                        |                        | Số đầu năm            |                        |                         |
|---------------------------------------------------|----------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|
|                                                   | Giá gốc              | Giá trị có thể thu hồi | Dự phòng               | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi | Dự phòng                |
| Công ty Cổ phần Cơ điện Fugytech                  | 2.630.677.980        | -                      | (2.630.677.980)        | 2.630.677.980         | -                      | (2.630.677.980)         |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart Sài Gòn | 1.072.462.700        | 750.723.890            | (321.738.810)          | 1.072.462.700         | 1.072.462.700          | -                       |
| Ông Nguyễn Khắc Trung                             | -                    | -                      | -                      | 3.154.786.165         | -                      | (3.154.786.165)         |
| Bà Đỗ Thị Xoan                                    | -                    | -                      | -                      | 1.997.486.142         | -                      | (1.997.486.142)         |
| Các đối tượng khác                                | 5.905.322.214        | 570.621.417            | (5.334.700.797)        | 10.410.790.000        | 7.416.013.626          | (2.994.776.374)         |
|                                                   | <b>9.608.462.894</b> | <b>1.321.345.307</b>   | <b>(8.287.117.587)</b> | <b>19.266.202.987</b> | <b>8.488.476.326</b>   | <b>(10.777.726.661)</b> |

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc đánh giá các khoản phải thu khách hàng, trả trước cho người bán, phải thu về cho vay và các khoản phải thu khác còn lại của Công ty và các công ty con có khả năng thu hồi toàn bộ khi đến hạn.

12. HÀNG TỒN KHO

|                                      | Số cuối năm            |                        |  | Số đầu năm               |          |  |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|--|--------------------------|----------|--|
|                                      | Giá gốc                | Dự phòng               |  | Giá gốc                  | Dự phòng |  |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 8.641.125.121          | -                      |  | 1.675.592.912.618        | -        |  |
| Thành phẩm                           | 831.504.504.950        | -                      |  | 188.531.020.790          | -        |  |
| - Thành phẩm bất động sản (i)        | 830.182.789.068        | -                      |  | 184.486.724.204          | -        |  |
| - Thành phẩm khác                    | 1.321.715.882          | -                      |  | 4.044.296.586            | -        |  |
| Hàng hóa                             | 26.240.863.429         | (2.496.961.473)        |  | 24.072.015.828           | -        |  |
| Nguyên vật liệu                      | 1.652.903.762          | -                      |  | 14.209.448.110           | -        |  |
| Công cụ dụng cụ                      | 152.405.993            | -                      |  | 109.932.165              | -        |  |
|                                      | <b>868.191.803.255</b> | <b>(2.496.961.473)</b> |  | <b>1.902.515.329.511</b> | -        |  |

Trong năm, công ty con của Công ty đã trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho là 618.053.968 VND và dự phòng giảm giá hàng tồn kho tăng do hợp nhất kinh doanh công ty con là 1.878.907.505 VND.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

(i) Phản ánh các thành phẩm bất động sản hình thành từ các dự án chi tiết như sau:

|                             | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|
|                             | VND                    | VND                    |
| Dự án Sunshine Golden River | 681.672.394.249        | -                      |
| Dự án Sunshine Sky City     | 128.881.496.099        | 160.651.729.826        |
| Dự án Sunshine Riverside    | 19.628.898.720         | 23.834.994.378         |
|                             | <b>830.182.789.068</b> | <b>184.486.724.204</b> |

Như trình bày tại Thuyết minh số 26 và 27, một số dự án đã được thế chấp để bảo đảm cho các khoản vay tại ngân hàng, chi tiết như sau:

- Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) đã thế chấp thành phẩm bất động sản được hình thành tại Dự án Sunshine Sky City (không bao gồm diện tích căn hộ đã bán tại ngày thế chấp) để bảo đảm cho các khoản cấp tín dụng của Công ty TNHH Dynamic Innovation và bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long.
- Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) đã thế chấp tài sản hình thành tại Dự án Sunshine Golden River bao gồm toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án Sunshine Golden River để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

|                               | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|
|                               | VND                    | VND                    |
| <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 trả trước khác        | 5.698.138.644          | 5.282.751.545          |
|                               | <b>615.660.304.422</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 khác                 | 3.045.793.764        | 7.298.458.522         |
|                              | <b>7.981.726.762</b> | <b>17.899.768.572</b> |

- (i) Chi phí hoa hồng môi giới và chi phí hỗ trợ lãi suất được các công ty con ghi nhận cho các hợp đồng bán căn hộ tại các dự án. Các chi phí này được theo dõi trên tài khoản chi phí trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo doanh thu ghi nhận tương ứng.
- (ii) Phản ánh phí cam kết rút vốn theo các kế 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.

THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘ NHÀ NƯỚC

|                                | Số đầu năm             | Giảm do thoái vốn    | Tăng do hợp nhất kinh doanh | Số phải thu/ nộp trong năm | Số đã bù trừ/ thực nộp trong năm | Số cuối năm            |
|--------------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------------|------------------------|
|                                | VND                    | VND                  |                             | VND                        | VND                              | VND                    |
| <b>a. Các khoản phải thu</b>   |                        |                      |                             |                            |                                  |                        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp (*) | 2.338.372.149          | 264.730.827          | 71.409.243                  | 61.409.243                 | 16.738.063.570                   | 18.821.704.892         |
| Thuế khác                      | 1.745.104.577          | -                    | 3.431.360                   | 1.915.641.766              | 424.961.115                      | 257.855.286            |
|                                | <b>4.083.476.726</b>   | <b>264.730.827</b>   | <b>74.840.603</b>           | <b>1.977.051.009</b>       | <b>17.163.024.685</b>            | <b>19.079.560.178</b>  |
| <b>b. Các khoản phải nộp</b>   |                        |                      |                             |                            |                                  |                        |
| Thuế giá trị gia tăng          | 30.591.980.520         | -                    | 2.285.876.261               | 558.544.730.962            | 221.360.433.264                  | 370.062.154.479        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp     | 63.908.932.318         | -                    | 1.857.109.604               | 201.574.947.787            | 68.835.585.394                   | 198.505.404.315        |
| Thuế thu nhập cá nhân          | 5.998.086.494          | 6.687.000            | 1.058.936.328               | 39.073.064.930             | 39.392.628.782                   | 6.730.771.970          |
| Thuế khác                      | 8.825.484.269          | 8.825.197.620        | 694.319.855                 | 3.009.461.830              | 2.959.131.252                    | 744.937.082            |
|                                | <b>109.324.483.601</b> | <b>8.831.884.620</b> | <b>5.896.242.048</b>        | <b>802.202.205.509</b>     | <b>332.547.778.692</b>           | <b>576.043.267.846</b> |

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



15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

| NGUỒN GIÁ                         | Nhà xưởng<br>và vật kiến trúc | Máy móc<br>và thiết bị | Thiết bị<br>văn phòng | Phương tiện<br>vận tải | Tổng            |
|-----------------------------------|-------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------|
|                                   | VND                           | VND                    | VND                   | VND                    | VND             |
| Số dư đầu năm                     | -                             | 40.029.971.784         | 16.048.072.805        | 48.283.382.647         | 104.361.427.236 |
| Tăng do hợp nhất kinh doanh       | 83.750.517.898                | 15.032.502.207         | 1.142.691.827         | 28.125.993.437         | 128.051.705.369 |
| Phân loại lại                     | 16.532.455.230                | 3.927.405.459          | (252.370.000)         | -                      | 20.207.490.689  |
| Tăng trong năm                    | 20.482.687.782                | 99.714.000             | 2.648.403.799         | -                      | 23.230.805.581  |
| Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành | 151.850.298.688               | -                      | -                     | -                      | 151.850.298.688 |
| Số dư cuối năm                    | 272.615.959.598               | 59.089.593.450         | 19.586.798.431        | 76.409.376.084         | 427.701.727.563 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ            |                               |                        |                       |                        |                 |
| Số dư đầu năm                     | -                             | 16.104.839.505         | 5.733.929.672         | 14.173.519.772         | 36.012.288.949  |
| Khấu hao trong năm                | 4.911.893.122                 | 9.078.189.779          | 1.851.960.379         | 5.094.064.518          | 20.936.107.798  |
| Tăng do hợp nhất kinh doanh       | 11.542.632.820                | 7.531.659.557          | 929.191.573           | 16.035.127.874         | 36.038.611.824  |
| Phân loại lại                     | 1.722.146.180                 | 1.339.868.682          | -                     | -                      | 3.062.014.862   |
| Số dư cuối năm                    | 18.176.672.122                | 34.054.557.523         | 8.515.081.624         | 35.302.712.164         | 96.049.023.433  |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI                   |                               |                        |                       |                        |                 |
| Tại ngày đầu năm                  | -                             | 23.925.132.279         | 10.314.143.133        | 34.109.862.875         | 68.349.138.287  |
| Tại ngày cuối năm                 | 254.439.287.476               | 25.035.035.927         | 11.071.716.807        | 41.106.663.920         | 331.652.704.130 |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 8.254.249.396 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 5.167.499.121 VND).

Như trình bày tại Thuyết minh số 26 và số 27, Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) đã thế chấp tài sản hình thành tại Dự án Sunshine Golden River bao gồm toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án Sunshine Golden River để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicolor “Unicolor” (công ty con của Công ty) đã thế chấp 04 xe ô tô con với tổng giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 4.507.756.468 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 5.188.671.556 VND) theo các Hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo cho các khoản nghĩa vụ đang tồn tại hoặc sẽ phát sinh trong tương lai của Unicolor tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 01/2024/12202941/HĐTD ngày 15 tháng 8 năm 2024.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

16. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

| NGUỒN GIÁ                   | Chương trình phần mềm | Bản quyền     | Quyền sở hữu<br>công nghiệp | Tổng           |
|-----------------------------|-----------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
|                             | VND                   | VND           | VND                         | VND            |
| Số dư đầu năm               | 29.928.707.272        | -             | -                           | 29.928.707.272 |
| Tăng do hợp nhất kinh doanh | 8.523.000.000         | 8.771.585.049 | -                           | 17.294.585.049 |
| Tăng do mua sắm             | 156.400.000           | -             | -                           | 156.400.000    |
| Phân loại lại               | 146.644.444           | -             | 117.800.000                 | 264.444.444    |
| Số dư cuối năm              | 38.754.751.716        | 8.771.585.049 | 117.800.000                 | 47.644.136.765 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ      |                       |               |                             |                |
| Số dư đầu năm               | 16.084.411.679        | -             | -                           | 16.084.411.679 |
| Tăng do hợp nhất kinh doanh | 2.946.533.368         | 4.413.326.008 | -                           | 7.359.859.376  |
| Khấu hao trong năm          | 7.621.677.689         | -             | 8.691.864                   | 7.630.369.553  |
| Phân loại lại               | 44.762.918            | -             | 9.949.726                   | 54.712.644     |
| Số dư cuối năm              | 26.697.385.654        | 4.413.326.008 | 18.641.590                  | 31.129.353.252 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI             |                       |               |                             |                |
| Tại ngày đầu năm            | 13.844.295.593        | -             | -                           | 13.844.295.593 |
| Tại ngày cuối năm           | 12.057.366.062        | 4.358.259.041 | 99.158.410                  | 16.514.783.513 |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, nguyên giá của tài sản cố định vô hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 15.756.834.272 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1.526.834.272 VND).



17. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

|                                   | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc,<br>thiết bị | Tổng             |
|-----------------------------------|---------------------------|----------------------|------------------|
|                                   | VND                       | VND                  | VND              |
| NGUYÊN GIÁ                        |                           |                      |                  |
| Số dư đầu năm                     | 386.622.924.317           | 43.031.307.852       | 429.654.232.169  |
| Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành | 116.141.653.096           | -                    | 116.141.653.096  |
| Phân loại lại                     | (16.532.455.230)          | (3.675.035.459)      | (20.207.490.689) |
| Tăng khác                         | 11.596.669.192            | -                    | 11.596.669.192   |
| Số dư cuối năm                    | 497.828.791.375           | 39.356.272.393       | 537.185.063.768  |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ            |                           |                      |                  |
| Số dư đầu năm                     | 76.213.057.359            | 40.013.606.292       | 116.226.663.651  |
| Khấu hao trong năm                | 11.112.484.916            | 422.291.596          | 11.534.776.512   |
| Phân loại lại                     | (1.722.146.180)           | (1.339.868.682)      | (3.062.014.862)  |
| Số dư cuối năm                    | 85.603.396.095            | 39.096.029.206       | 124.699.425.301  |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI                   |                           |                      |                  |
| Tại ngày đầu năm                  | 310.409.866.958           | 3.017.701.560        | 313.427.568.518  |
| Tại ngày cuối năm                 | 412.225.395.280           | 260.243.187          | 412.485.638.467  |

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

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

|                                                                | Số cuối năm       |                 |                        | Số đầu năm        |                 |                        |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|------------------------|-------------------|-----------------|------------------------|
|                                                                | Nguyên giá<br>VND | Hao mòn<br>VND  | Giá trị còn lại<br>VND | Nguyên giá<br>VND | Hao mòn<br>VND  | Giá trị còn lại<br>VND |
| Bất động sản đầu tư liên quan dự án Sunshine Sky City (i)      | 210.515.960.846   | 14.405.119.830  | 196.110.841.016        | 210.515.960.846   | 9.658.270.804   | 200.857.690.042        |
| Bất động sản đầu tư liên quan dự án Sunshine Golden River (ii) | 127.738.322.288   | 3.683.407.710   | 124.054.914.578        | -                 | -               | -                      |
| Bất động sản đầu tư liên quan dự án Sunshine Riverside (iii)   | 101.597.857.695   | 99.941.790.063  | 1.656.067.632          | 121.805.348.384   | 102.062.238.997 | 19.743.109.387         |
| Bất động sản đầu tư liên quan sàn thương mại King Palace (iv)  | 97.332.922.939    | 6.669.107.698   | 90.663.815.241         | 97.332.922.939    | 4.506.153.850   | 92.826.769.089         |
|                                                                | 537.185.063.768   | 124.699.425.301 | 412.485.638.467        | 429.654.232.169   | 116.226.663.651 | 313.427.568.518        |

- (i) Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) và Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud (công ty con của Công ty) đã thế chấp bất động sản đầu tư liên quan đến dự án Sunshine Sky City để bảo đảm cho các khoản cấp tín dụng của Công ty TNHH Dynamic Innovatio và bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long.
- (ii) Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) đã thế chấp tài sản hình thành tại Dự án Sunshine Golden River bao gồm toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án Sunshine Golden River để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.
- (iii) Công ty đã thế chấp một phần sàn thương mại với diện tích 2.804,3 m<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.
- (iv) Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud (công ty con của Công ty) đã thế chấp diện tích Mặt sàn Trung tâm Thương mại King Palace với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 90.663.815.241 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 92.826.769.089 VND) theo hợp đồng thế chấp tài sản số 004/23/HĐTC-QTS/0800-12558 ngày 17 tháng 01 năm 2023 để bảo đảm cho khoản tiền vay của Công ty TNHH Giải pháp Thiện Tài với Ngân hàng TMCP Kiên Long – Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 014/23/HĐTD/0800-12558 ngày 17 tháng 01 năm 2023, Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 012/23/HĐHM/0800-12558 ngày 17 tháng 01 năm 2023 và các hợp đồng sửa đổi bổ sung/phụ lục hợp đồng kèm theo.

18. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

|                             | Số cuối năm<br>VND | Số đầu năm<br>VND |
|-----------------------------|--------------------|-------------------|
| Dự án Sunshine Sky City (i) | 2.873.798.610.810  | 2.459.617.475.972 |
| Dự án Sunshine Golden River | -                  | 230.643.017.614   |
| Dự án Sân golf Hòn Rơm      | -                  | 77.562.631.680    |
| Dự án khác                  | 495.126.578        | -                 |
|                             | 2.874.293.737.388  | 2.767.823.125.266 |

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

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

|                             | Năm nay<br>VND | Năm trước<br>VND |
|-----------------------------|----------------|------------------|
| Dự án Sunshine Sky City     | 44.018.445.275 | 44712112852      |
| Dự án Sunshine Golden River | -              | 87.681.578.423   |
|                             | 44.018.445.275 | 132.393.691.275  |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

19. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

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

|                                                     | Số cuối năm              |                                         | Số đầu năm |                                         |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------|------------|-----------------------------------------|
|                                                     | VND                      |                                         | VND        |                                         |
|                                                     | Giá gốc                  | Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu | Giá gốc    | Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu |
| <b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>                  |                          |                                         |            |                                         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cổ | 1.058.027.000.000        | 1.058.018.568.254                       | -          | -                                       |
| Công ty TNHH Phú Thịnh Land                         | 600.000.000.000          | 600.026.600.154                         | -          | -                                       |
|                                                     | <b>1.658.027.000.000</b> | <b>1.658.045.168.408</b>                | -          | -                                       |

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

|                                                            | Số cuối năm            |                      | Số đầu năm             |                        |
|------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|------------------------|
|                                                            | VND                    |                      | VND                    |                        |
|                                                            | Giá gốc                | Dự phòng             | Giá gốc                | Dự phòng               |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG (i)                  | 121.732.325.000        | -                    | -                      | -                      |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE (ii) | 21.610.800.000         | -                    | -                      | -                      |
| Công ty Cổ phần Phát triển S.I (iii)                       | 63.000.000.000         | (847.404.351)        | -                      | -                      |
| Công ty Cổ phần Thiên Hải (iv)                             | -                      | -                    | 255.000.000.000        | (3.683.828.931)        |
|                                                            | <b>206.343.125.000</b> | <b>(847.404.351)</b> | <b>255.000.000.000</b> | <b>(3.683.828.931)</b> |

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) nắm giữ 1.870.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG, tương đương với tỷ lệ 2,2% vốn cổ phần.
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) nắm giữ 500.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE, tương đương với tỷ lệ 5% vốn cổ phần.
- (iii) Như trình bày tại Thuyết minh số 01, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 58% cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển S.I. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty nắm giữ 3.500.000 cổ phần còn lại của Công ty Cổ phần Phát triển S.I (tương đương 7% vốn cổ phần) và sử dụng 3.500.000 cổ phần còn lại này làm tài sản bảo đảm cho khoản trái phiếu phát hành của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-homes.
- (iv) Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 728.573 cổ phần tại Công ty Cổ phần Thiên Hải (tương đương 7,29% vốn cổ phần) cho Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-homes
- Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|                                              | Số cuối năm            |                        | Số đầu năm             |                        |
|----------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                              | VND                    |                        | VND                    |                        |
|                                              | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn    | 322.755.871.463        | 322.755.871.463        | 111.591.329.438        | 111.591.329.438        |
| Công ty Cổ phần Eurowindow                   | 13.742.788.950         | 13.742.788.950         | 14.507.451.069         | 14.507.451.069         |
| Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine | 543.782.291            | 543.782.291            | 11.434.812.225         | 11.434.812.225         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance             | -                      | -                      | 27.500.087.467         | 27.500.087.467         |
| Các đối tượng khác                           | 113.877.176.079        | 113.877.176.079        | 101.057.890.394        | 101.057.890.394        |
|                                              | <b>450.919.618.783</b> | <b>450.919.618.783</b> | <b>266.091.570.593</b> | <b>266.091.570.593</b> |

**Trong đó:**  
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan chủ yếu (chi tiết tại Thuyết minh số 40)

|                             |                 |                 |                 |                 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Phải trả người bán ngắn hạn | 327.231.388.232 | 327.231.388.232 | 137.594.372.274 | 137.594.372.274 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

|                                                                       | Số cuối năm              |  | Số đầu năm               |  |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--|--------------------------|--|
|                                                                       | VND                      |  | VND                      |  |
|                                                                       |                          |  |                          |  |
| Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Sky City     | 5.363.530.162.879        |  | 998.240.703.037          |  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S - Homes (i)          | 242.633.020.947          |  | 258.835.596.567          |  |
| Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Golden River | 43.352.304.461           |  | 1.347.158.833.347        |  |
| Các đối tượng khác                                                    | 28.106.342.253           |  | 6.200.531.754            |  |
|                                                                       | <b>5.677.621.830.540</b> |  | <b>2.610.435.664.705</b> |  |

**Trong đó:**  
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan chủ yếu (chi tiết tại Thuyết minh số 40)

|                                   |                 |                 |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 249.797.877.694 | 262.419.514.784 |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|

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



22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Số cuối năm<br>VND     | Số đầu năm<br>VND      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                        |                        |
| Trích trước chi phí phát triển bất động sản (i)                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 250.365.429.438        | 357.370.655.229        |
| Lợi nhuận tối thiểu của hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả (ii)                                                                                                                                                                                                                                                                          | 297.236.780.825        | 121.466.989.043        |
| Trích trước chi phí lãi vay                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 89.406.382.200         | 78.375.217.202         |
| Trích trước tiền sử dụng đất phải nộp                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | -                      | 31.589.600.000         |
| Khác                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 10.630.136.326         | 8.643.416.830          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>647.638.728.789</b> | <b>597.445.878.304</b> |
| <b>b. Dài hạn</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                        |                        |
| Phải trả lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 23.438.307.041         | -                      |
| Trích trước chi phí lãi vay                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 278.219.179            | -                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>23.716.526.220</b>  | <b>-</b>               |
| <b>Trong đó:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                        |                        |
| Chi phí phải trả ngắn hạn các bên liên quan chủ yếu (chi tiết tại Thuyết minh số 40)                                                                                                                                                                                                                                                       | 234.670.687.758        | 321.410.596.958        |
| (i) Phản ánh các khoản trích trước chi phí giá vốn các căn hộ, diện tích thương mại đã bàn giao.                                                                                                                                                                                                                                           |                        |                        |
| (ii) Phản ánh khoản lợi nhuận tối thiểu phải trả các bên tham gia góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của Dự án, được xác định theo tỷ suất cố định 8% - 14,55%/năm dựa trên giá trị vốn góp Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) đã nhận (xem Thuyết minh số 24 và số 35). |                        |                        |
| (iii) Phản ánh khoản tiền hợp tác kinh doanh phải trả Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Đảo Ngọc (xem Thuyết minh số 24).                                                                                                                                                                                                                 |                        |                        |

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

|                                                                       | Số cuối năm<br>VND   | Số đầu năm<br>VND    |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                                    |                      |                      |
| Phí dịch vụ quản lý tòa nhà                                           | 2.521.705.917        | 354.550.772          |
| Phí lưu ký, quản lý tài sản bảo đảm, đại diện người sở hữu trái phiếu | 425.408.818          | 1.076.468.363        |
| Doanh thu cho thuê mặt bằng                                           | 275.499.901          | 104.487.268          |
| Khác                                                                  | 19.307.273           | 251.201.923          |
|                                                                       | <b>3.241.921.909</b> | <b>1.786.708.326</b> |
| <b>b. Dài hạn</b>                                                     |                      |                      |
| Phí dịch vụ quản lý tòa nhà                                           | -                    | 6.831.163.908        |
|                                                                       | <b>-</b>             | <b>6.831.163.908</b> |

24. PHẢI TRẢ KHÁC

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | Số cuối năm<br>VND       | Số đầu năm<br>VND        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                          |                          |
| Ông Dương Văn Phúc (i)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | 265.000.000.000          | 265.000.000.000          |
| Kinh phí bảo trì (ii)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  | 146.614.265.720          | 65.744.183.214           |
| Nhận đặt cọc ngắn hạn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  | 520.000.000              | 5.370.155.383            |
| Phải trả lợi tức Hợp đồng hợp tác kinh doanh                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | -                        | 43.479.452.054           |
| Nhận góp vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | -                        | 750.000.000.000          |
| Các khoản phải trả khác                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  | 23.853.430.925           | 27.463.999.499           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | <b>435.987.696.645</b>   | <b>1.157.057.790.150</b> |
| <b>b. Dài hạn</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                          |                          |
| Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  | 4.030.736.000.000        | 3.500.000.000.000        |
| - Công ty TNHH Xây dựng Nhà Nhật Tân (iii)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  | 1.000.000.000.000        | 1.000.000.000.000        |
| - Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Đảo Ngọc (iv)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | 685.036.000.000          | -                        |
| - Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Hoàn Mỹ (iii)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | 637.500.000.000          | 637.500.000.000          |
| - Công ty TNHH Angel Holding (iii)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | 637.500.000.000          | 637.500.000.000          |
| - Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh thương mại Hoàng An (iii)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | 600.000.000.000          | 600.000.000.000          |
| - Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Tân Trường Giang (iii)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | 470.700.000.000          | 625.000.000.000          |
| Đặt cọc dịch vụ môi giới (v)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | 842.000.000.000          | -                        |
| Khác                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 912.878.637              | 150.000.000              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | <b>4.873.648.878.637</b> | <b>3.500.150.000.000</b> |
| (i) Phản ánh khoản tiền còn phải trả ông Dương Văn Phúc theo hợp đồng số 02/2020/PT-S.I ngày 09 tháng 9 năm 2020 và Phụ lục số 07 ngày 06 tháng 01 năm 2022.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |                          |                          |
| (ii) Phản ánh khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Riverside, Dự án Sunshine Sky City và Dự án Sunshine Golden River được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và khoản lãi tương ứng phát sinh từ việc gửi tiết kiệm khoản kinh phí bảo trì. Các khoản này sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                          |                          |
| (iii) Phản ánh các khoản nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh từ các đối tác vào Dự án Sunshine Sky City (ngoại trừ tòa S1) và các dự án tiềm năng khác với tổng giá trị 3.345.700.000.000 đồng. Hợp đồng có thời hạn từ 02 - 03 năm kể từ ngày nhận đủ vốn góp. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các bên đã góp đủ vốn theo cam kết hợp đồng hợp tác đầu tư.<br><br>Trong đó, Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) là đơn vị chịu trách nhiệm đầu tư xây dựng, quản lý thi công và giám sát chất lượng dự án. Các bên thực hiện phân chia kết quả kinh doanh theo phương thức phân chia lợi nhuận trước thuế của dự án, tỷ lệ phân chia cho các đối tác tương ứng với tỷ lệ giá trị vốn góp hợp tác kinh doanh trên tổng vốn đầu tư của dự án và được Công ty TNHH Dynamic Innovation đảm bảo trong mọi trường hợp không thấp hơn giá trị vốn góp của các đối tác cộng với lợi ích tăng thêm từ 8% – 14.55%/năm tính trên giá trị vốn góp. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty TNHH Dynamic Innovation tạm trích lợi nhuận phải trả các đối tác theo tỷ lệ tối thiểu 8% - 14,55%/năm với tổng giá trị 397.655.682.192 VND và đã thanh toán 221.885.890.410 VND. |  |                          |                          |
| (iv) Phản ánh khoản tiền Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) đã nhận từ Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Đảo Ngọc theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1203/HDHT/SKY-DN ngày 12 tháng 3 năm 2024 và phụ lục số 01 ngày 25 tháng 11 năm 2024 có giá trị vốn góp là 776.107.000.000 VND. Các bên thực hiện phân chia kết quả kinh doanh theo phương thức phân chia lợi nhuận (sau thuế) của Dự án. Tỷ lệ phân chia cho bên góp vốn tương ứng với tỷ lệ Giá trị vốn góp/Tổng vốn hợp tác. Bên nhận góp vốn sẽ thực hiện hoàn trả giá trị vốn góp hoặc giá trị vốn góp còn lại cho bên góp vốn 36 tháng/lần kể từ ngày nhận được vốn hợp tác và bảo đảm rằng lợi ích phân chia cho bên góp vốn trong mọi trường hợp không thấp hơn 39% giá trị vốn góp của bên góp vốn và định kỳ 3 tháng/lần trích trước                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                          |                          |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

từ Lợi ích phân chia tối thiểu theo tỷ lệ 2,5% tính trên giá trị vốn góp. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa tạm trích lợi nhuận phải trả đối tác theo tỷ lệ 13%/năm với tổng giá trị là 51.483.307.041 VND và đã thanh toán 28.000.000.000 VND.

(v) Phản ánh khoản tiền đặt cọc đã nhận từ Công ty TNHH MTV Dương Văn theo Hợp đồng dịch vụ tư vấn và môi giới Bất động sản số 0909/2024/HDTVMG-SKY-DV ngày 09 tháng 9 năm 2024 với số tiền là 842.000.000.000 VND có thời hạn 24 tháng để bảo đảm cho việc được độc quyền thực hiện các dịch vụ tại hợp đồng. Khoản tiền cọc sẽ được hoàn trả theo từng đợt dựa trên cơ sở các sản phẩm bất động sản có giao dịch thành công tương ứng với doanh số thu tiền bán căn hộ theo tỷ lệ 55%.

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Phản ánh số dư dự phòng bảo hành cho các thành phẩm bất động sản đã hoàn thành và bàn giao tại dự án Sunshine Riverside, Tòa tháp S1 thuộc Dự án Sunshine Sky City và dự án Sunshine Golden River trong thời hạn 05 năm kể từ ngày bàn giao cho khách hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

|                                                                                              | Số đầu năm               |                          |                             | Trong năm              |                          |                        | Số cuối năm            |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                                              | Giá trị                  | Số có khả năng trả nợ    | Tăng do hợp nhất kinh doanh | Tăng                   | Giảm                     | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | VND                    |
| <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> |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) (i)                               | 159.664.387.471          | 159.664.387.471          | -                           | 142.614.790.370        | 159.714.284.563          | 142.564.893.278        | 142.564.893.278        | 142.564.893.278        |
| Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Serena (ii)                                             | -                        | -                        | -                           | 110.000.000.000        | -                        | 110.000.000.000        | 110.000.000.000        | 110.000.000.000        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Đại Hưng Thịnh                                           | -                        | -                        | 16.685.000.000              | -                      | -                        | 16.685.000.000         | 16.685.000.000         | 16.685.000.000         |
| Công ty Cổ phần Xây dựng V-pro                                                               | -                        | -                        | 1.500.000.000               | -                      | -                        | 1.500.000.000          | 1.500.000.000          | 1.500.000.000          |
| Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt                                                    | 1.133.900.000.000        | 1.133.900.000.000        | -                           | -                      | 1.133.900.000.000        | -                      | -                      | -                      |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam                                                 | 1.447.026.600            | 1.447.026.600            | -                           | -                      | 1.447.026.600            | -                      | -                      | -                      |
| Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hồ Gươm - Phòng giao dịch Thủ đô | 666.188.600.000          | 666.188.600.000          | -                           | -                      | 666.188.600.000          | -                      | -                      | -                      |
| Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng Apac                                  | 1.200.000.000            | 1.200.000.000            | -                           | -                      | 1.200.000.000            | -                      | -                      | -                      |
| Vay cá nhân                                                                                  | -                        | -                        | -                           | 540.000.000            | 540.000.000              | -                      | -                      | -                      |
| <b>Vay dài hạn đến hạn trả</b><br>(Xem thêm tại Thuyết minh số 27)                           | <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>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> |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

(i) Phần ánh khoản vay với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (“VPBank”) theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2019/HĐHM/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 5 năm 2019 và phụ lục hợp đồng kèm theo với hạn mức vay là 1.500.000.000.000 VND, kỳ hạn cho vay của các khoản vay từng lần không quá 24 tháng và kỳ trả nợ cuối cùng của từng kế ước không vượt quá 60 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Khoản vay nhằm mục đích tài trợ chi phí thực hiện dự án Sunshine Sky City. Khoản vay chịu lãi suất từ 10%/năm đến 13,5%/năm được thỏa thuận theo cung cầu thị trường, nhu cầu vay vốn và mức độ tín nhiệm của Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) và được quy định cụ thể trong các kế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation và VPBank.

Theo hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2019/HĐTC-TSHTTL/VPB-DIC ngày 18 tháng 6 năm 2019 và phụ lục hợp đồng số 03/PLHĐ ngày 18 tháng 3 năm 2022, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/2019/HĐTC-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 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản vay được bảo đảm bằng:

- a. Quyền sử dụng đất lô B4 thuộc dự án Khu nhà ở Phường Tân Phú tại phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh (dự án Sunshine Sky City) theo 03 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CI 831608, CI 831607 và CI 831606, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09 tháng 8 năm 2018 thuộc sở hữu của Công ty TNHH Dynamic Innovation với tổng diện tích 10.254,6 m2 (như trình bày tại Thuyết minh số 17);
  - b. Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai trên lô đất B4 thuộc dự án Sunshine Sky City thuộc sở hữu của Công ty TNHH Dynamic Innovation (như trình bày tại Thuyết minh số 17).
- (ii) Phần ánh khoản vay với Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Serena theo Hợp đồng vay tiền số 2706/2024/HĐCV/SERENA-DNIM ngày 27 tháng 6 năm 2024 với thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay trong hạn là 10%/năm. Bên vay được tự do sử dụng khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đáo hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

27. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

|                                                                                                            | Số đầu năm             |                        |                             | Trong năm              |                        |                        | Số cuối năm            |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|--|
|                                                                                                            | VND                    |                        |                             | VND                    |                        |                        | VND                    |  |
|                                                                                                            | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Tăng do hợp nhất kinh doanh | Tăng                   | Giảm                   | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |  |
| <b>Vay dài hạn</b>                                                                                         | <b>733.036.346.321</b> | <b>733.036.346.321</b> | <b>79.935.100.000</b>       | <b>373.164.000.000</b> | <b>510.390.805.001</b> | <b>675.744.641.320</b> | <b>675.744.641.320</b> |  |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) (i)                                             | 271.960.444.121        | 271.960.444.121        | -                           | 273.164.000.000        | 271.960.444.121        | 273.164.000.000        | 273.164.000.000        |  |
| Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hồ Gươm - Phòng Giao dịch Thủ đô (HDBank) (ii) | 461.075.902.200        | 461.075.902.200        | -                           | -                      | 238.430.360.880        | 222.645.541.320        | 222.645.541.320        |  |
| Công ty TNHH Bất động sản Square Land (iii)                                                                | -                      | -                      | -                           | 100.000.000.000        | -                      | 100.000.000.000        | 100.000.000.000        |  |
| Ông Đỗ Văn Trường                                                                                          | -                      | -                      | 54.355.000.000              | -                      | -                      | 54.355.000.000         | 54.355.000.000         |  |
| Ông Đỗ Anh Tuấn                                                                                            | -                      | -                      | 23.520.100.000              | -                      | -                      | 23.520.100.000         | 23.520.100.000         |  |
| Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Công trình Việt                                                             | -                      | -                      | 2.060.000.000               | -                      | -                      | 2.060.000.000          | 2.060.000.000          |  |
|                                                                                                            | <b>733.036.346.321</b> | <b>733.036.346.321</b> | <b>79.935.100.000</b>       | <b>373.164.000.000</b> | <b>510.390.805.001</b> | <b>675.744.641.320</b> | <b>675.744.641.320</b> |  |

Trong đó:

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

(i) Phần ánh khoản vay tại VPBank nhằm mục đích tài trợ chi phí thực hiện dự án Sunshine Sky City với hạn mức vay là 1.500.000.000.000 VND đối với mỗi hợp đồng vay. Thông tin chi tiết các khoản vay như sau:

- a. Đối với Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2019/HĐHM/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 5 năm 2019 và phụ lục hợp đồng kèm theo, kỳ hạn cho vay của các khoản vay từng lần thuộc hạn mức không quá 24 tháng và kỳ trả nợ cuối cùng của từng kế ước không vượt quá 60 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất từ 10,4%/năm đến 13,5%/năm được thỏa thuận theo cung cầu thị trường, nhu cầu vay vốn và mức độ tín nhiệm của Công ty và được quy định cụ thể trong (các) kế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation và VPBank.



- b. Đối với Hợp đồng cho vay số 01/2019/HĐCV/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 5 năm 2019 và phụ lục hợp đồng kèm theo, thời hạn cho vay 60 tháng, tính từ ngày tiếp theo của ngày VPBank giải ngân vốn vay đầu tiên cho Công ty. Khoản vay chịu lãi suất được thỏa thuận theo cung cầu thị trường, nhu cầu vay vốn và mức độ tín nhiệm của Công ty và được quy định cụ thể trong các kế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation và VPBank.

Khoản vay được bảo đảm bằng tài sản theo hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2019/HĐTC-TSHTTL/VPB-DIC ngày 18 tháng 6 năm 2019 và phụ lục hợp đồng số 03/PLHĐ ngày 18 tháng 3 năm 2022, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/2019/HĐTC-QSB/VPB-Dynamic ngày 02 tháng 5 năm 2019 và hợp đồng sửa đổi và phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 16 tháng 02 năm 2022 (xem thuyết minh số 26).

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

|                                                                           | Số cuối năm     |  | Số đầu năm      |  |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------|--|-----------------|--|
|                                                                           | VND             |  | VND             |  |
| Trong vòng một năm                                                        | 466.594.360.880 |  | 510.390.805.001 |  |
| Trong năm thứ hai                                                         | 198.061.540.000 |  | 193.430.360.880 |  |
| Từ năm thứ ba đến năm thứ năm                                             | 11.088.740.440  |  | 29.215.180.440  |  |
| Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn) | 675.744.641.320 |  | 733.036.346.321 |  |
| Số phải trả sau 12 tháng                                                  | 466.594.360.880 |  | 510.390.805.001 |  |
|                                                                           | 209.150.280.440 |  | 222.645.541.320 |  |

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

|                                                                       | Vốn góp của chủ sở hữu |  | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu |  | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối |  | Lợi ích cổ đông không kiểm soát |  | Tổng cộng           |  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------|--|-------------------------------|--|-----------------------------------|--|---------------------------------|--|---------------------|--|
|                                                                       | VND                    |  | VND                           |  | VND                               |  | VND                             |  | VND                 |  |
| Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023                  |                        |  |                               |  |                                   |  |                                 |  |                     |  |
| Số dư đầu năm trước                                                   | 3.000.000.000.000      |  | (215.519.114.523)             |  | 1.129.247.836.165                 |  | 2.848.631.592.397               |  | 6.762.360.314.039   |  |
| Lợi nhuận trong năm                                                   | -                      |  | -                             |  | 138.888.465.897                   |  | 65.268.097.305                  |  | 204.156.563.202     |  |
| Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung                           | -                      |  | (75.865.655.163)              |  | -                                 |  | 388.463.642.713                 |  | 312.597.987.550     |  |
| Số dư cuối năm trước                                                  | 3.000.000.000.000      |  | (291.384.769.686)             |  | 1.268.136.302.062                 |  | 3.302.363.332.415               |  | 7.279.114.864.791   |  |
| Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024                  |                        |  |                               |  |                                   |  |                                 |  |                     |  |
| Số dư đầu năm nay                                                     | 3.000.000.000.000      |  | (291.384.769.686)             |  | 1.268.136.302.062                 |  | 3.302.363.332.415               |  | 7.279.114.864.791   |  |
| Lợi nhuận trong năm                                                   | -                      |  | -                             |  | 679.170.213.386                   |  | 94.678.474.525                  |  | 773.848.687.911     |  |
| Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung (i)                       | -                      |  | 1.523.690.901                 |  | -                                 |  | 42.838.642.004                  |  | 44.362.332.905      |  |
| Thoái vốn công ty con                                                 | -                      |  | 267.478.677.736               |  | -                                 |  | (170.721.028.208)               |  | 96.757.649.528      |  |
| Tăng giá trị đầu tư vào công ty con sau ngày hợp nhất kinh doanh (ii) | -                      |  | -                             |  | 85.085.678.585                    |  | (1.398.885.678.585)             |  | (1.313.800.000.000) |  |
| Điều chỉnh khác                                                       | -                      |  | -                             |  | (1.040.000.000)                   |  | -                               |  | (1.040.000.000)     |  |
| Số dư cuối năm nay                                                    | 3.000.000.000.000      |  | (22.382.401.049)              |  | 2.031.352.194.033                 |  | 1.870.273.742.151               |  | 6.879.243.535.135   |  |



- (i) Phản ánh các khoản điều chỉnh hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung Công ty Cổ phần Quản lí & Vận hành S-Service, Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart, Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear, Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng - công ty con của Công ty. Trong đó, quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu được điều chỉnh cho khoản chênh lệch giữa giá gốc khoản đầu tư của Công ty vào các công ty này và giá trị tài sản thuần của các công ty con này tại ngày hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung như trình bày tại Thuyết minh số 04, không bao gồm các khoản lợi nhuận chưa thực hiện.
- (ii) Phản ánh các khoản điều chỉnh hợp nhất kinh doanh do trong năm Công ty đã góp vốn bổ sung vào Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) như trình bày tại Thuyết minh số 01.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Vốn điều lệ và vốn đầu tư

Theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi lần thứ 13 ngày 26 tháng 3 năm 2025, vốn đầu tư và vốn điều lệ của Công ty là 3.000.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 3.000.000.000.000 VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

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

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

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

29. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tài sản thuê ngoài

Các khoản thanh toán thuê hoạt động chủ yếu bao gồm:

|                                                                                                                    | Số cuối năm            | Số đầu năm            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
|                                                                                                                    | VND                    | VND                   |
| Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn: |                        |                       |
| Từ 1 năm trở xuống                                                                                                 | 25.774.646.360         | 720.125.090           |
| Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5                                                                                         | 40.738.413.665         | 2.880.500.360         |
| Trên 5 năm                                                                                                         | 75.321.586.613         | 26.703.816.694        |
|                                                                                                                    | <b>141.834.646.638</b> | <b>30.304.442.144</b> |

Các khoản thanh toán thuê hoạt động bao gồm:

- Khoản tiền Công ty thuê 8.262,2 m<sup>2</sup> tại lô đất CT03A-CT, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Hà Nội theo Hợp đồng thuê đất số 228/HĐTĐ-STNMT-PC ngày 10 tháng 5 năm 2016 giữa Công ty và Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội. Thời hạn thuê từ ngày 11 tháng 3 năm 2016 đến ngày 20 tháng 01 năm 2066. Đơn giá tính tiền thuê đất được xác định bởi Cục Thuế thành phố Hà Nội theo thời giá. Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê đất đang được ước tính theo giá tiền thuê đất năm 2024 là 1.789.402.760 VND/năm.
- Khoản tiền Công ty TNHH Dynamic Innovation thuê văn phòng tại lô số S1.A2.01.02 tại tầng 01 và lô số S1.A2.2.5.01, S1.A2.2.5.02 tại tầng 2.5, Số 23 Phú Thuận, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh cho diện tích 539 m<sup>2</sup> với giá thuê 394.500 VND/m<sup>2</sup>/tháng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng), thời hạn thuê là 5 năm từ ngày 01 tháng 7 năm 2022 đến ngày 30 tháng 6 năm 2027.





- Khoản tiền Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicolor thuê 500 m<sup>2</sup> tại Tầng 10, Tòa nhà Sunshine Center, số 16, Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội theo Hợp đồng số 3011/2024/HĐTMB/VCL-UNI ngày 30 tháng 21 năm 2024 giữa Công ty và Công ty TNHH Du lịch Vietcolor. Thời gian thuê từ ngày 01 tháng 12 năm 2024 tới ngày 30 tháng 11 năm 2027. Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê đang được tính theo giá tiền thuê theo hợp đồng là 440.000 VNĐ/m<sup>2</sup>/tháng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).
- Khoản tiền Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicolor thuê 2.244 m<sup>2</sup> Nhà xưởng Block 5 tại Lô I-3B-1, Đường N6, Khu Công nghệ cao, Phường Tân Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng số 24/HĐ-SHTPCo-SunshineTech ngày 14 tháng 08 năm 2020 và các phụ lục hợp đồng đính kèm giữa Công ty và Công ty TNHH MTV Phát triển Khu Công Nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh. Thời gian thuê từ ngày 14 tháng 08 năm 2020 đến ngày 14 tháng 02 năm 2026. Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê đang được tính theo giá tiền thuê bao gồm thuế GTGT theo hợp đồng là 5,5 USD/ m<sup>2</sup>/tháng, tương đương 135.025 VND/m<sup>2</sup>/tháng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) theo tỷ giá hối đoái tại thời điểm ký kết phụ lục hợp đồng gần nhất là Phụ lục hợp đồng số 06 (đính kèm Hợp đồng số 24/HĐ-SHTPCo-SunshineTech ngày 14 tháng 08 năm 2020).
- Khoản tiền Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind thuê các văn phòng có diện tích 152 m<sup>2</sup>, 633 m<sup>2</sup> và 88 m<sup>2</sup> lần lượt tại Tầng 1, Tầng 2 và Tầng 6 Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội theo các hợp đồng thuê Văn phòng số 3011\_01/2024/HĐTMB/VCL-SMARTMIND, số 3011\_02/2024/HĐTMB/VCL-SMARTMIND và số 3011\_03/2024/HĐTMB/VCL-SMARTMIND ngày 01 tháng 12 năm 2024 với Công ty TNHH Du lịch Vietcolor. Thời hạn thuê từ ngày 01 tháng 12 năm 2024 đến ngày 30 tháng 11 năm 2027. Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê Văn phòng đang được ước tính lần lượt là 882.816.000 VND/năm, 3.342.240.000 VND/năm và 464.640.000 VND/năm (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được tổ chức theo các đơn vị kinh doanh dựa trên các sản phẩm dịch vụ như sau:

- Hoạt động đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
- Môi giới và kinh doanh chứng khoán
- Hoạt động thầu phụ
- Các hoạt động kinh doanh khác

| Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản | Môi giới và kinh doanh chứng khoán | Hoạt động thầu phụ | Các hoạt động kinh doanh khác | Tổng               |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------|
| Tài sản                                                     |                                             |                                    |                    |                               |                    |
| Tài sản bộ phận                                             | 8.685.627.827.240                           | 1.681.272.541.651                  | 97.148.921.167     | 266.246.683.833               | 10.730.295.973.891 |
| Tài sản không phân bổ                                       |                                             |                                    |                    |                               | 9.828.040.826.544  |
| Tổng cộng tài sản                                           | 8.685.627.827.240                           | 1.681.272.541.651                  | 97.148.921.167     | 266.246.683.833               | 20.558.336.800.435 |
| Nợ phải trả                                                 |                                             |                                    |                    |                               |                    |
| Nợ phải trả bộ phận                                         | 7.062.688.911.792                           | 1.232.737.485                      | 242.633.020.947    | 60.966.474.257                | 7.367.521.144.481  |
| Nợ phải trả không phân bổ                                   |                                             |                                    |                    |                               | 6.311.572.120.819  |
| Tổng cộng nợ phải trả                                       | 7.062.688.911.792                           | 1.232.737.485                      | 242.633.020.947    | 60.966.474.257                | 13.679.093.265.300 |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản | Môi giới và kinh doanh chứng khoán | Hoạt động thầu phụ | Các hoạt động kinh doanh khác | Tổng               |
| Tài sản                                                     |                                             |                                    |                    |                               |                    |
| Tài sản bộ phận                                             | 9.129.386.434.148                           | 1.433.200.237.389                  | 301.510.112.974    | 224.110.700.040               | 11.088.207.484.551 |
| Tài sản không phân bổ                                       |                                             |                                    |                    |                               | 7.157.577.538.851  |
| Tổng cộng tài sản                                           | 9.129.386.434.148                           | 1.433.200.237.389                  | 301.510.112.974    | 224.110.700.040               | 18.245.785.023.402 |
| Nợ phải trả                                                 |                                             |                                    |                    |                               |                    |
| Nợ phải trả bộ phận                                         | 3.019.040.535.359                           | 3.064.640.414                      | 258.835.596.567    | 50.290.901.401                | 3.331.231.673.741  |
| Nợ phải trả không phân bổ                                   |                                             |                                    |                    |                               | 7.635.438.484.870  |
| Tổng cộng nợ phải trả                                       | 3.019.040.535.359                           | 3.064.640.414                      | 258.835.596.567    | 50.290.901.401                | 10.966.670.158.611 |



| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh BĐS | Môi giới và kinh doanh hoạt động chứng khoán | Hoạt động thầu phụ | Các hoạt động kinh doanh khác | Tổng                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------|-------------------------------|---------------------|
|                                                                                                    | VND                                | VND                                          | VND                | VND                           | VND                 |
| Doanh thu thuần                                                                                    | 2.234.466.830.343                  |                                              |                    |                               |                     |
| Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ                                                               | (1.036.900.667.698)                | 53.933.772.695                               | 14.729.614.200     | 166.338.342.633               | 2.469.468.559.871   |
| Chi phí hoạt động bộ phận                                                                          | (317.056.723.217)                  | (15.943.545.954)                             | (11.783.691.360)   | (170.028.996.714)             | (1.234.656.901.726) |
| Lợi nhuận kinh doanh theo bộ phận                                                                  | 880.509.439.428                    | (7.652.861.528)                              | -                  | -                             | (324.709.584.745)   |
| Doanh thu hoạt động tài chính                                                                      | -                                  | 30.337.365.213                               | 2.945.922.840      | (3.690.654.081)               | 910.102.073.400     |
| Phần lãi trong công ty liên kết                                                                    | -                                  | -                                            | -                  | -                             | 698.336.724.379     |
| Chi phí tài chính                                                                                  | -                                  | -                                            | -                  | -                             | 18.168.408          |
| Lãi khác                                                                                           | -                                  | -                                            | -                  | -                             | (634.776.204.860)   |
| Lợi nhuận trước thuế                                                                               |                                    |                                              |                    |                               | 727.803.300         |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp                                                                 |                                    |                                              |                    |                               | 974.408.564.627     |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp                                                           |                                    |                                              |                    |                               | (200.559.876.716)   |
|                                                                                                    |                                    |                                              |                    |                               | 773.848.687.911     |

| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh BĐS | Môi giới và kinh doanh hoạt động chứng khoán | Hoạt động thầu phụ | Các hoạt động kinh doanh khác | Tổng              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------|-------------------------------|-------------------|
|                                                                                                    | VND                                | VND                                          | VND                | VND                           | VND               |
| Doanh thu thuần                                                                                    | 359.598.018.597                    |                                              |                    |                               |                   |
| Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ                                                               | (157.687.743.865)                  | 81.957.304.788                               | 50.704.699.756     | 62.358.848.027                | 554.618.871.168   |
| Chi phí hoạt động bộ phận                                                                          | (159.380.441.602)                  | (8.801.638.256)                              | (45.548.940.139)   | (47.821.066.432)              | (259.859.388.692) |
| Lợi nhuận kinh doanh theo bộ phận                                                                  | 42.529.833.130                     | (36.324.981.657)                             | -                  | -                             | (195.705.423.259) |
| Doanh thu hoạt động tài chính                                                                      | -                                  | 36.830.684.875                               | 5.155.759.617      | 14.537.781.595                | 99.054.059.217    |
| Chi phí tài chính                                                                                  | -                                  | -                                            | -                  | -                             | 595.485.016.000   |
| Lỗ khác                                                                                            | -                                  | -                                            | -                  | -                             | (433.665.051.247) |
| Lợi nhuận trước thuế                                                                               |                                    |                                              |                    |                               | (1.712.649.941)   |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp                                                                 |                                    |                                              |                    |                               | 259.161.374.029   |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp                                                           |                                    |                                              |                    |                               | (55.004.810.827)  |
|                                                                                                    |                                    |                                              |                    |                               | 204.156.563.202   |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

31. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

|                                                                      | Năm nay<br>VND    | Năm trước<br>VND |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư          | 2.234.466.830.343 | 350.386.669.577  |
| Doanh thu kinh doanh hàng hóa                                        | 76.384.152.171    | 205.928.673      |
| Doanh thu hoạt động kinh doanh và dịch vụ chứng khoán                | 53.933.772.695    | 81.957.304.788   |
| Doanh thu hoạt động khác                                             | 104.896.005.109   | 122.068.968.130  |
|                                                                      | 2.469.680.760.318 | 554.618.871.168  |
| Trong đó                                                             |                   |                  |
| Doanh thu với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40) | 126.116.926.869   | 133.336.153.047  |
| Các khoản giảm trừ doanh thu                                         |                   |                  |
| Chiết khấu thương mại                                                | 212.200.447       | -                |
|                                                                      | 212.200.447       | -                |

32. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

|                                                           | Năm nay<br>VND    | Năm trước<br>VND |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư | 1.036.900.667.698 | 177.643.848.661  |
| Giá vốn kinh doanh hàng hóa                               | 78.472.917.545    | 6.610.488.077    |
| Giá vốn hoạt động kinh doanh và dịch vụ chứng khoán       | 15.943.545.954    | 8.801.638.256    |
| Giá vốn khác                                              | 103.339.770.529   | 66.803.413.698   |
|                                                           | 1.234.656.901.726 | 259.859.388.692  |

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

|                                        | Năm nay<br>VND  | Năm trước<br>VND |
|----------------------------------------|-----------------|------------------|
| Chi phí phát triển bất động sản        | 36.396.794.680  | 45.939.078.518   |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài              | 233.229.431.354 | 198.497.880.939  |
| Chi phí khấu hao                       | 40.101.253.863  | 1.778.097.316    |
| Chi phí nhân công                      | 124.993.597.364 | 90.061.601.777   |
| (Hoàn nhập)/Trích lập chi phí dự phòng | (1.387.261.328) | 1.945.232.248    |
| Chi phí khác                           | 21.771.370.774  | 22.244.867.444   |
|                                        | 455.105.186.707 | 360.466.758.242  |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

34. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

|                                                                                | Năm nay<br>VND         | Năm trước<br>VND       |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Lãi tiền gửi, cho vay                                                          | 453.458.835.954        | 423.227.741.882        |
| Cổ tức, tiền lãi được nhận từ chứng khoán kinh doanh, trái phiếu               | 170.928.952.781        | 56.227.276.425         |
| Lãi trả chậm từ các công ty nhận nợ thay các khách hàng mua căn hộ             | 45.333.334.032         | -                      |
| Lãi từ bán chứng khoán kinh doanh                                              | 28.331.611.646         | 110.880.176.093        |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác                                             | 283.989.966            | 5.149.821.600          |
|                                                                                | <b>698.336.724.379</b> | <b>595.485.016.000</b> |
| <b>Trong đó</b>                                                                |                        |                        |
| Doanh thu tài chính với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40) | 194.857.718.474        | 10.372.916.431         |

35. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

|                                                                     | Năm nay<br>VND         | Năm trước<br>VND       |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Lợi nhuận tối thiểu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả đối tác | 480.830.208.411        | 379.765.068.494        |
| Chi phí lãi vay                                                     | 142.629.019.126        | 55.330.413.900         |
| Phí cam kết sử dụng vốn                                             | 13.099.134.135         | -                      |
| (Hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính            | (2.836.424.580)        | (1.799.305.149)        |
| Chi phí tài chính khác                                              | 1.054.267.768          | 368.874.002            |
|                                                                     | <b>634.776.204.860</b> | <b>433.665.051.247</b> |

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

|                                                   | Năm nay<br>VND         | Năm trước<br>VND       |
|---------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Chi phí bán hàng</b>                           |                        |                        |
| - Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới               | 139.036.912.905        | 19.720.114.417         |
| - Chi phí quảng cáo                               | 6.458.283.762          | 15.055.896.000         |
| - Chi phí nhân viên kinh doanh                    | 3.682.175.208          | 1.612.939.644          |
| - Chi phí khác                                    | 9.022.118.347          | 1.789.623.903          |
|                                                   | <b>158.199.490.222</b> | <b>38.178.573.964</b>  |
| <b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>               |                        |                        |
| - Chi phí nhân viên                               | 93.655.841.239         | 87.401.805.101         |
| - Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định     | 13.260.129.727         | 18.178.902.734         |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài                       | 44.709.091.243         | 30.729.158.088         |
| - (Hoàn nhập)/trích lập dự phòng phải thu khó đòi | (3.101.920.156)        | 3.873.799.015          |
| - Chi phí khác                                    | 17.986.952.470         | 17.343.184.357         |
|                                                   | <b>166.510.094.523</b> | <b>157.526.849.295</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MÀU SỐ B 09-DN/HN

37. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

|                                                                               | Năm nay<br>VND         | Năm trước<br>VND      |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                                  |                        |                       |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành | 200.559.876.716        | 55.004.810.827        |
| <b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>                      | <b>200.559.876.716</b> | <b>55.004.810.827</b> |

Đối với hoạt động sản xuất phần mềm và các thiết bị ứng dụng công nghệ cao, Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud (công ty con của Công ty) được miễn thuế bốn (04) năm kể từ năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế từ hoạt động được hưởng ưu đãi và giảm 50% số thuế phải nộp trong chín (09) năm tiếp theo. Năm 2024 là năm thứ tư đối với Chi nhánh Hồ Chí Minh được miễn thuế theo ưu đãi đối với dự án đầu tư thuộc một số lĩnh vực nhất định theo Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014.

38. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

|                                                                         | Năm nay<br>VND  | Năm trước<br>VND |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ | 679.170.213.386 | 138.888.465.897  |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông Công ty mẹ      | 679.170.213.386 | 138.888.465.897  |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm                    | 300.000.000     | 300.000.000      |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                                         | <b>2.264</b>    | <b>463</b>       |

39. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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

Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng dự án Sunshine Sky City tại phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh với tổng số tiền cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 khoảng 1.243 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: khoảng 2.413 tỷ VND).

Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) đã ký kết các hợp đồng tổng thầu thiết kế, tư vấn và thi công xây dựng công trình cho Dự án Sunshine Golden River với Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C với tổng số tiền cam kết còn lại theo hợp đồng và các phụ lục kèm theo tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là khoảng 185,4 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 274,1 tỷ VND).



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

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

| Bên liên quan                                               | Mối quan hệ                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Công ty Cổ Phần Bất động sản Fulland                        | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt                                                              |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland                     | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt                                                              |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes      | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt                                                              |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business         | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt                                                              |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet                 | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt (Không còn là bên liên quan kể từ ngày 12 tháng 12 năm 2024) |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên                   | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt                                                              |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh                   | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt                                                              |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La                     | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt                                                              |
| Công ty Cổ phần KS Group                                    | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt                                                              |
| Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes                   | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt                                                              |
| Công ty Cổ phần Phát triển Tập Đoàn Sunshine                | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt                                                              |
| Ngân hàng TMCP Kiên Long                                    | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt                                                              |
| Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương                               | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt                                                              |
| Công ty Cổ phần S-Decoro                                    | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt                                                              |
| Công ty Cổ phần Sunshine AM                                 | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt                                                              |
| Công ty Cổ phần Sunshine Cab                                | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt                                                              |
| Công ty Cổ phần Sunshine Design                             | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt                                                              |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn                   | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt                                                              |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG                       | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt                                                              |
| Công ty Cổ phần Thiên Hải                                   | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt                                                              |
| Công ty TNHH Đầu tư Big Gain                                | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt                                                              |
| Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Thương Mại S-Mart Sài Gòn           | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt                                                              |
| Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng                     | Công ty con trực tiếp                                                                                          |
| Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart | Công ty con trực tiếp                                                                                          |
| Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service                | Công ty con trực tiếp                                                                                          |
| Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn                           | Công ty con gián tiếp                                                                                          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô         | Công ty liên kết                                                                                               |
| Công ty TNHH Phú Thịnh Land                                 | Công ty liên kết                                                                                               |
| Ông Đỗ Anh Tuấn                                             | Chủ tịch Hội đồng Quản trị                                                                                     |
| Ông Đỗ Văn Trường                                           | Thành viên Hội đồng Quản trị                                                                                   |
| Ông Lê Hoàng Nam                                            | Phó Tổng Giám đốc                                                                                              |
| Bà Đỗ Thị Hồng Nhung                                        | Bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt                                                                  |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

| Nội dung nghiệp vụ phát sinh                           | Năm nay                                                      |                 | Năm trước |                 |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------|-----------|-----------------|
|                                                        | VND                                                          |                 | VND       |                 |
| <b>Bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>                    |                                                              |                 |           |                 |
| Ngân hàng TMCP Kiên Long                               |                                                              | 126.116.926.869 |           | 133.336.153.047 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG                  | Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ                   | 38.479.577.786  |           | 6.460.389.932   |
|                                                        | Doanh thu chi phí xây dựng, bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ | 20.900.457.378  |           | 27.543.845.126  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes | Doanh thu chi phí xây dựng                                   | 14.859.772.394  |           | 18.077.282.668  |
| Công ty Cổ phần Sunshine AM                            | Doanh thu dịch vụ trái phiếu                                 | 8.787.684.000   |           | 12.314.352.000  |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn              | Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ                   | 8.260.539.208   |           | 2.571.766.969   |
| Công ty Cổ phần KS Group                               | Doanh thu các nghiệp vụ khác của chứng khoán kinh doanh      | 7.165.231.970   |           | -               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh              | Doanh thu dịch vụ trái phiếu                                 | 6.505.824.000   |           | 9.312.332.000   |
| Công ty TNHH Đầu tư Big Gain                           | Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu và dịch vụ khác             | 6.388.520.306   |           | -               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet            | Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ                   | 2.444.000.000   |           | 3.300.000.000   |
| Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine           | Doanh thu dịch vụ trái phiếu                                 | 2.293.809.000   |           | 9.028.269.303   |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG                  | Doanh thu dịch vụ trái phiếu                                 | 2.230.974.000   |           | 3.482.810.000   |
| Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes              | Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ                   | 2.187.315.558   |           | 831.840.000     |
| Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine           | Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ                   | 1.581.946.784   |           | -               |
| Công ty Cổ phần KS Group                               | Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ                   | 1.577.076.983   |           | -               |
| Công ty Cổ phần Sunshine Design                        | Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ                   | 655.305.457     |           | -               |
| Công ty Cổ phần Sunshine Cab                           | Doanh thu dịch vụ trái phiếu                                 | 455.618.177     |           | 745.890.000     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh              | Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ                   | 439.081.872     |           | 18.053.600.000  |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland                | Doanh thu dịch vụ trái phiếu                                 | 334.248.000     |           | -               |
| Công ty Cổ phần S-Decoro                               | Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ                   | 217.143.272     |           | -               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business    | Doanh thu dịch vụ trái phiếu                                 | 193.004.724     |           | -               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes | Doanh thu dịch vụ trái phiếu                                 | 159.796.000     |           | 2.469.381.000   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La                | Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ                   | -               |           | 10.870.488.889  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên              | Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ                   | -               |           | 3.742.000.000   |
| Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service           | Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ                   | -               |           | 2.124.213.333   |
| Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn                      | Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ                   | -               |           | 1.411.662.222   |
| Công ty Cổ phần KS Group                               | Doanh thu dịch vụ trái phiếu                                 | -               |           | 613.870.672     |
| Công ty Cổ phần Sunshine AM                            | Doanh thu dịch vụ cho thuê sân thương mại                    | -               |           | 382.158.933     |



| Nội dung nghiệp vụ phát sinh                                | Năm nay         | Năm trước         |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
|                                                             | VND             | VND               |
| <b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>                        |                 |                   |
| Công ty TNHH Đầu tư Big Gain                                | 194.857.718.474 | 10.372.916.431    |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Xuân Đỉnh                   | 109.081.792.159 | -                 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland                     | 51.843.098.544  | 10.372.916.431    |
| Công ty Cổ phần Sunshine AM                                 | 15.333.415.289  | -                 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine                | 11.595.355.881  | -                 |
| Ngân hàng TMCP Kiên Long                                    | 6.119.593.878   | -                 |
| Công ty Cổ phần KS Group                                    | 693.339.410     | -                 |
|                                                             | 191.123.313     | -                 |
| <b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>                                |                 |                   |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn                   | 853.468.593.080 | 540.277.962.588   |
|                                                             | 849.347.085.043 | 515.735.283.441   |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG                       | 2.144.587.403   | 510.541.931       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh                   | 795.156.000     | -                 |
| Công ty Cổ phần S-Decoro                                    | 707.251.570     | 3.398.070.453     |
| Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine                | 216.000.000     | 3.009.960.000     |
| Công ty Cổ phần Sunshine Cab                                | 130.000.000     | -                 |
| Công ty Cổ phần S-Decoro                                    | 128.513.064     | -                 |
| Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn                           | -               | 10.268.715.770    |
| Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service                | -               | 6.093.392.064     |
| Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart | -               | 1.261.998.929     |
| <b>Bán tài sản tài chính</b>                                |                 |                   |
| Công ty Cổ phần KS Group                                    | 360.883.763.852 | 4.230.109.370.345 |
| Công ty Cổ phần KS Group                                    | 3.60884E+11     | 3.956.662.550.345 |
|                                                             | -               | 273.446.820.000   |

| Nội dung nghiệp vụ phát sinh                        | Năm nay           | Năm trước         |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                     | VND               | VND               |
| <b>Mua tài sản tài chính</b>                        |                   |                   |
| Công ty Cổ phần KS Group                            | 406.095.191.810   | 4.102.864.007.577 |
|                                                     | 406.095.191.810   | 4.102.864.007.577 |
| <b>Thu chi hộ</b>                                   |                   |                   |
| Công ty Cổ phần KS Group                            | 7.888.273.842     | -                 |
|                                                     | 7.888.273.842     | -                 |
| <b>Chi phí tài chính</b>                            |                   |                   |
| Ngân hàng TMCP Kiên Long                            | 150.200.000       | -                 |
|                                                     | 150.200.000       | -                 |
| <b>Chi phí khác</b>                                 |                   |                   |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn           | 543.194.102       | -                 |
|                                                     | 543.194.102       | -                 |
| <b>Góp vốn trong năm</b>                            |                   |                   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô | 1.658.027.000.000 | -                 |
| Công ty TNHH Phú Thịnh Land                         | 1.058.027.000.000 | -                 |
|                                                     | 600.000.000.000   | -                 |
| <b>Cho vay</b>                                      |                   |                   |
| Công ty TNHH Đầu tư Big Gain                        | 306.690.000.000   | -                 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland             | 179.590.000.000   | -                 |
|                                                     | 127.100.000.000   | -                 |
| <b>Tiền thu hồi cho vay</b>                         |                   |                   |
| Công ty TNHH Đầu tư Big Gain                        | 2.900.000.000     | -                 |
|                                                     | 2.900.000.000     | -                 |
| <b>Nhận chuyển nhượng cổ phần</b>                   |                   |                   |
| Bà Đỗ Thị Hồng Nhung                                | 68.100.000.000    | -                 |
| Ông Đỗ Văn Trường                                   | 47.700.000.000    | -                 |
|                                                     | 20.400.000.000    | -                 |
| <b>Vay trong năm</b>                                |                   |                   |
| Công ty Cổ phần KS Group                            | -                 | 88.397.715.617    |
|                                                     | -                 | 88.397.715.617    |
| <b>Trả nợ gốc vay</b>                               |                   |                   |
| Công ty Cổ phần KS Group                            | -                 | 88.397.715.617    |
|                                                     | -                 | 88.397.715.617    |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

| Nội dung số dư                                              | Số cuối năm                | Số đầu năm             |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------|
|                                                             | VND                        | VND                    |
| <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>                     | <b>44.736.740.525</b>      | <b>108.615.481.551</b> |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG                       | 24.861.409.052             | 33.577.270.957         |
| Ngân hàng TMCP Kiên Long                                    | 9.708.540.000              | -                      |
| Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine                | 2.704.218.018              | 2.697.499.222          |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn                   | 1.223.914.955              | 3.351.862.813          |
| Công ty Cổ phần Sunshine Design                             | 1.182.234.600              | -                      |
| Công ty Cổ phần Dịch Vụ Thương Mại S-Mart Sài Gòn           | 1.072.462.700              | 1.072.462.700          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes      | 1.011.218.720              | -                      |
| Công ty Cổ phần Sunshine AM                                 | 993.796.351                | -                      |
| Công ty Cổ phần KS Group                                    | 606.923.956                | 554.000.524            |
| <b>Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business</b>  | <b>460.324.334</b>         | <b>-</b>               |
| Công ty Cổ phần KS Group                                    | 397.167.062                | 273.976.900            |
| Công ty Cổ phần S-Decoro                                    | 240.320.326                | -                      |
| Công ty Cổ phần Sunshine Cab                                | 176.000.000                | -                      |
| Ông Lê Hoàng Nam                                            | 98.210.451                 | 193.262.700            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet                 | Không còn là bên liên quan | 1.452.000.000          |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG                       |                            | 25.653.509.639         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Xuân Đỉnh                   |                            | 17.808.600.000         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Xuân La                     |                            | 10.981.600.000         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên                   |                            | 3.742.000.000          |
| Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service                |                            | 3.603.427.400          |
| Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn                           |                            | 3.077.070.400          |
| Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart |                            | 420.854.000            |
| Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng                     |                            | 78.364.596             |
| Ngân hàng TMCP Kiên Long                                    |                            | 41.250.000             |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland                        | -                          | 19.041.000             |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business         | -                          | 17.339.800             |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG                       | -                          | 88.900                 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

| Nội dung số dư                                     | Số cuối năm              | Số đầu năm             |
|----------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|
|                                                    | VND                      | VND                    |
| <b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>          | <b>316.857.370.159</b>   | <b>84.446.665.125</b>  |
| Ngân hàng TMCP Kiên Long                           | 311.857.370.159          | 67.946.665.125         |
| Ngân hàng TMCP Kiên Long                           | 5.000.000.000            | 16.500.000.000         |
| <b>Chứng khoán kinh doanh</b>                      | <b>1.209.493.923.810</b> | <b>778.942.285.206</b> |
| Công ty TNHH Đầu tư Big Gain                       | 305.054.445.000          | 182.776.745.206        |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG              | 238.835.300.000          | 194.635.300.000        |
| Ngân hàng TMCP Kiên Long                           | 181.603.300.000          | -                      |
| Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes          | 164.103.940.000          | 164.103.940.000        |
| Công ty Cổ phần Sunshine AM                        | 150.034.067.810          | 107.000.000.000        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh          | 70.000.000.000           | 70.426.300.000         |
| Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine       | 60.000.000.000           | 60.000.000.000         |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland            | 39.862.871.000           | -                      |
| <b>Đầu tư tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn</b> | <b>446.755.616.511</b>   | <b>4.200.000.000</b>   |
| Công ty Cổ phần Sunshine AM                        | 333.450.231.798          | -                      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh          | 107.528.824.392          | -                      |
| Công ty TNHH Đầu tư Big Gain                       | 3.625.023.729            | -                      |
| Ngân hàng TMCP Kiên Long                           | 2.151.536.592            | 4.200.000.000          |
| <b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn</b>     | <b>506.458.982.193</b>   | <b>707.335.733.431</b> |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh          | 277.047.012.703          | 378.336.995.349        |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland            | 225.907.501.820          | -                      |
| Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine       | 2.895.895.983            | -                      |
| Công ty Cổ phần Sunshine AM                        | 608.571.687              | 328.998.738.082        |
| <b>Phải thu về cho vay</b>                         | <b>781.690.000.000</b>   | <b>-</b>               |
| Công ty TNHH Đầu tư Big Gain                       | 597.360.000.000          | -                      |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland            | 161.970.000.000          | -                      |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland            | 19.300.000.000           | -                      |
| Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine       | 3.060.000.000            | -                      |



| Nội dung số dư                                           | Số cuối năm       |                   | Số đầu năm        |                   |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                                          | VND               |                   | VND               |                   |
| <b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>                  |                   |                   |                   |                   |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn                | 2.312.542.953.029 | 1.929.345.515.453 | 2.312.542.953.029 | 1.929.345.515.453 |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác</b>                            | 186.253.353.480   | 299.206.239.135   |                   |                   |
| Công ty TNHH Đầu tư Big Gain                             | 84.752.600.253    | -                 |                   | -                 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn                | 34.687.232.990    | -                 |                   | -                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Xuân Đình                | 37.363.720.628    | 31.865.772.780    |                   |                   |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland                  | 16.562.119.563    | -                 |                   | -                 |
| Công ty Cổ phần KS Group                                 | 8.782.000.000     | 28.138.415.426    |                   |                   |
| Công ty Cổ phần Thiên Hải                                | 1.107.922.487     | 1.107.922.487     |                   |                   |
| Công ty Cổ phần Sunshine AM                              | 1.663.594.213     | 9.194.873.972     |                   |                   |
| Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine             | 968.745.206       | 3.603.316.316     |                   |                   |
| Công ty Cổ phần KS Group                                 | 358.623.619       | -                 |                   | -                 |
| Ngân hàng TMCP Kiên Long                                 | 6.794.521         | 160.380.001       |                   |                   |
| Công ty Cổ phần KS Group                                 | -                 | 218.218.000.000   |                   |                   |
| Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn                        | -                 | 6.917.558.153     |                   |                   |
| <b>Người mua trả tiền trước</b>                          | 249.797.877.694   | 262.419.514.784   |                   |                   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S - Homes | 242.633.020.947   | 258.835.596.567   |                   |                   |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG                    | 7.164.856.747     | 1.568.397.810     |                   |                   |
| Ngân hàng TMCP Kiên Long                                 | -                 | 2.015.520.407     |                   |                   |
| <b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>                         | 234.670.687.758   | 321.410.596.958   |                   |                   |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn                | 234.666.977.862   | 320.085.086.027   |                   |                   |
| Công ty Cổ phần KSGroup                                  | 3.709.896         | 988.116.931       |                   |                   |
| Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thương                  | -                 | 337.394.000       |                   |                   |

| Nội dung số dư                                              | Số cuối năm     |                 | Số đầu năm |  |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|------------|--|
|                                                             | VND             |                 | VND        |  |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>                          | 327.231.388.232 | 137.594.372.274 |            |  |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn                   | 299.000.414.664 | 82.735.872.639  |            |  |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn                   | 23.755.456.799  | 28.855.456.799  |            |  |
| Công ty Cổ phần Sunshine Design                             | 2.205.639.520   | -               |            |  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Xuân Đình                   | 959.510.000     | -               |            |  |
| Công ty Cổ phần S-Decoro                                    | 766.584.958     | 1.000.321.298   |            |  |
| Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine                | 543.782.291     | 11.434.812.225  |            |  |
| Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn                           | -               | 8.270.228.743   |            |  |
| Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service                | -               | 3.775.704.646   |            |  |
| Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart | -               | 906.838.485     |            |  |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG                       | -               | 582.655.318     |            |  |
| Công ty Cổ phần KS Group                                    | -               | 32.482.121      |            |  |
| <b>Vay và nợ thuê tài chính</b>                             | 77.875.100.000  | -               |            |  |
| Ông Đỗ Văn Trường                                           | 54.355.000.000  | -               |            |  |
| Ông Đỗ Anh Tuấn                                             | 23.520.100.000  | -               |            |  |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

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

|                                               | Năm nay<br>VND        | Năm trước<br>VND     |
|-----------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc</b> | <b>17.240.939.245</b> | <b>4.557.523.490</b> |
| Ông Đỗ Anh Tuấn                               | 6.000.000.000         | 240.000.000          |
| Bà Đỗ Thị Định                                | 5.254.307.737         | 1.683.604.437        |
| Ông Đỗ Văn Trường                             | 2.440.000.000         | -                    |
| Bà Nguyễn Thị Phương Loan                     | 1.200.000.000         | 71.612.903           |
| Bà Đỗ Thu Huyền                               | 1.199.070.000         | 1.149.145.651        |
| Ông Phan Ích Long                             | 946.228.174           | 957.046.024          |
| Ông Vũ Lê Hiếu                                | 162.666.667           | -                    |
| Ông Trần Đình Phương                          | 38.666.667            | 71.612.903           |
| Bà Nguyễn Thủy Nguyên                         | -                     | 287.727.378          |
| Ông Cao Trung Kiên                            | -                     | 48.387.097           |
| Ông Nguyễn Thanh Hưng                         | -                     | 48.387.097           |
| Ông Nguyễn Anh Tuấn                           | -                     | -                    |
| <b>Ban Kiểm soát</b>                          | <b>240.000.000</b>    | <b>240.000.000</b>   |
| Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền                     | 120.000.000           | 120.000.000          |
| Bà Vũ Thị Thúy Nga                            | 60.000.000            | 60.000.000           |
| Bà Đỗ Ngọc Anh                                | 60.000.000            | 35.806.452           |
| Ông Phạm Văn Trọng                            | -                     | 24.193.548           |

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

Thông tin bổ sung cho các khoản phí tiền tệ

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

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

- (i) Chủ trương về việc nhận chuyển nhượng cổ phần để sở hữu 54,5% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ và nhận chuyển nhượng cổ phần để sở hữu 51,11% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đầu tư DIA.
- (ii) Chủ trương về việc Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicon - công ty con của Công ty sẽ thực hiện nhận chuyển nhượng cổ phần để sở hữu 16.718.750 cổ phần chiếm 24,59% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Thủ Đức.
- (iii) Chủ trương về việc Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - công ty con của Công ty sẽ thực hiện nhận chuyển nhượng cổ phần để sở hữu 51% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland.

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

  
Nguyễn Hữu Khánh  
Người lập biểu

  
Hồ Đức Việt  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thị Phương Loan  
Tổng Giám đốc



Ngày 29 tháng 3 năm 2025



Nơi nhận:

- UBCKNN, SGDCK;
- Lưu: VT.

XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



Nguyễn Thị Phương Loan  
Tổng Giám đốc







SUNSHINE GROUP

## LIÊN HỆ VỚI CHÚNG TÔI

Quý Cổ đông và Nhà đầu tư có nhu cầu về thông tin, xin vui lòng liên hệ:

Phòng Quan hệ Nhà đầu tư

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE**



Tầng 12, Tòa nhà Sunshine Center

16 Phạm Hùng, P. Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội



lr@ksf.vn