

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

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

Số: 113.../2025/SSH-CBTT

Hà Nội, ngày 18 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 Phát triển Sunshine Homes

Trụ sở chính: Tầng 9, Tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

Điện thoại: 02473 025 888

Website: <https://ssh.vn>

Người thực hiện công bố thông tin: Ông Nguyễn Hà Anh – Người được ủy quyền công bố thông tin

Loại công bố thông tin:

☒ Định kỳ

☐ Bất thường

☐ 24h

☐ Khác

Nội dung công bố thông tin:

Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes công bố Báo cáo thường niên năm 2024.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 18/04/2025 tại đường dẫn <https://ssh.vn/bao-cau-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. *ra*

Nơi nhận:

- Như trên;

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN
CÔNG BỐ THÔNG TIN

Nguyễn Hà Anh



SUNSHINE HOMES

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES





DANH MỤC VIẾT TẮT

HĐQT	HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
NĐT	NHÀ ĐẦU TƯ
TGD	TỔNG GIÁM ĐỐC
BKS	BAN KIỂM SOÁT
CBNV	CÁN BỘ NHÂN VIÊN
CTCP	CÔNG TY CỔ PHẦN
TNHH	TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN
VCSH	VỐN CHỦ SỞ HỮU
ROE	TỶ SUẤT LỢI NHUẬN SAU THUẾ TRÊN VỐN CHỦ SỞ HỮU
ROA	TỶ SUẤT LỢI NHUẬN SAU THUẾ TRÊN TỔNG TÀI SẢN
TTCK	THỊ TRƯỜNG CHỨNG KHOÁN
SSH/ Sunshine Homes/ Công ty	CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

NỘI DUNG

THÔNG DIỆP

4

1. Thông điệp từ Chủ tịch Hội đồng Quản trị 4
2. Thông điệp Tổng Giám đốc 6

I / THÔNG TIN CHUNG

8

1. Thông tin khái quát 10
2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh 12
3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý 14
4. Định hướng phát triển 22
5. Các rủi ro 24

II / TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

26

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh 28
2. Tổ chức và nhân sự 30
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện dự án 34
4. Tình hình tài chính 48
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu 50
6. Báo cáo phát triển bền vững 51

III / BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

54

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 56
2. Tình hình tài chính 58
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý 59
4. Kế hoạch phát triển trong tương lai 60

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

62

1. Đánh giá chung của Hội đồng Quản trị về các mặt của công ty 64
2. Đánh giá về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc 64
3. Kế hoạch, định hướng của Hội đồng Quản trị 65

V / QUẢN TRỊ CÔNG TY

66

1. Hội đồng Quản trị 68
2. Ban kiểm soát 74
3. Các giao dịch thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban điều hành, Ban kiểm soát 75

VI / BÁO CÁO TÀI CHÍNH

78

THÔNG ĐIỆP

Từ

CHỦ TỊCH
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Kính gửi Quý cổ đông, đối tác và các thành viên của Sunshine Homes !

Năm 2024, mặc dù nền kinh tế toàn cầu vẫn đối mặt với nhiều thách thức như bất ổn địa chính trị, chiến tranh thương mại leo thang và áp lực lạm phát, nhưng Việt Nam tiếp tục duy trì đà tăng trưởng 7,09%, vượt qua mục tiêu đề ra. Điều này phản ánh khả năng phục hồi mạnh mẽ của nền kinh tế và tạo nền tảng vững chắc cho các lĩnh vực, trong đó có thị trường bất động sản.

Bất chấp những khó khăn chung, thị trường bất động sản Việt Nam bắt đầu có những tín hiệu tích cực nhờ vào sự hỗ trợ từ các chính sách pháp lý và tín dụng. Việc triển khai nhanh chóng các luật như Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản 2023 đã giúp tháo gỡ nhiều vướng mắc, tạo điều kiện cho sự phục hồi mạnh mẽ của ngành.

Trong năm 2024, Sunshine Homes đạt doanh thu 3.363,53 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế 817,07 tỷ đồng, hoàn thành lần lượt 84,09% và 77,82% mục tiêu đề ra. Dù chưa hoàn thành toàn bộ kế hoạch đã đề ra, nhưng thay mặt Sunshine Homes, tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành đến toàn thể cán bộ, nhân viên vì những đóng góp quý giá trong suốt năm qua.

Một trong những bước đi quan trọng trong chiến lược phát triển của Sunshine Homes là kế hoạch tái cấu trúc toàn diện, nhằm tối ưu hóa cơ cấu tổ chức, quy trình hoạt động và gia tăng hiệu quả công việc. Đặc biệt, việc hợp tác chặt chẽ với Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine trong quá trình tái cấu trúc sẽ giúp hai công ty khai thác tối đa các nguồn lực sẵn có, từ đó nâng cao năng lực cạnh tranh và mở rộng quy mô phát triển. Qua đó, Sunshine Homes sẽ không chỉ củng cố được vị thế trên thị trường mà còn nâng tầm thương hiệu, trở thành biểu tượng của sự phát triển bền vững trong kỷ nguyên mới của ngành bất động sản.

Việc tái cấu trúc này không chỉ giúp gia tăng hiệu quả hoạt động mà còn mang lại một chiến lược phát triển đồng bộ, giúp các hoạt động của cả hai công ty được liên kết chặt chẽ hơn, từ đó tối ưu hóa chi phí, cải thiện chất lượng

sản phẩm và dịch vụ, đáp ứng tốt hơn nhu cầu ngày càng cao của khách hàng và thị trường. Sự đồng bộ trong chiến lược phát triển sẽ tạo nền tảng vững chắc để Sunshine Homes tiếp tục khẳng định vị trí tiên phong và phát triển mạnh mẽ trong tương lai. Sunshine Homes cũng tiếp tục kiên định với chiến lược phát triển các sản phẩm bất động sản chất lượng cao, chú trọng đến nhu cầu thực sự của khách hàng và ứng dụng công nghệ hiện đại vào mọi dự án. Chúng tôi tập trung phát triển các sản phẩm "xanh", không gian sinh thái, tạo ra những giá trị bền vững cho cộng đồng và khách hàng. Đồng thời, việc ứng dụng công nghệ số sẽ giúp tối ưu hóa quy trình vận hành, cải thiện trải nghiệm khách hàng và nâng cao tính minh bạch trong giao dịch.

Xin chân thành cảm ơn sự đồng hành và tin tưởng của Quý cổ đông. Chúng tôi cam kết sẽ tiếp tục nỗ lực không ngừng để Sunshine Homes phát triển vững mạnh, đạt được những thành tựu mới trong tương lai.

Trân trọng cảm ơn!

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Nguyễn Xuân Anh



THÔNG điệp TỔNG GIÁM ĐỐC

Kính gửi Quý cổ đông, đối tác, khách hàng và toàn thể cán bộ, nhân viên của Sunshine Homes

Tôi rất vinh dự và tự hào khi được nhận trọng trách Tổng Giám đốc của Sunshine Homes. Đây là một cột mốc quan trọng trong sự nghiệp của tôi và tôi xin chân thành cảm ơn sự tin tưởng của Hội đồng Quản trị cùng tất cả các cổ đông đã giao cho tôi cơ hội này.

Sunshine Homes đã có một hành trình phát triển ấn tượng, với những thành tựu đáng tự hào trên thị trường bất động sản. Tuy nhiên, tôi hiểu rằng mỗi giai đoạn phát triển đều có những thử thách và yêu cầu đổi mới để không ngừng nâng cao năng lực cạnh tranh. Tôi cam kết sẽ tiếp tục duy trì và phát huy những thành tựu mà chúng ta đã đạt được, đồng thời tập trung vào các giải pháp chiến lược để đối mặt với những thách thức trong thời kỳ mới.

Một trong những ưu tiên của tôi trong vai trò Tổng Giám đốc là củng cố và phát triển đội ngũ nhân sự mạnh mẽ, năng động và sáng tạo. Tôi tin rằng với sức mạnh của con người, Sunshine Homes sẽ vượt qua mọi trở ngại và tiến xa hơn nữa trong việc phát triển các dự án bất động sản chất lượng, ứng dụng công nghệ hiện đại và hướng đến phát triển bền vững.

Chúng tôi sẽ tiếp tục đổi mới và hoàn thiện quy trình, nâng cao hiệu quả công việc để phục vụ tốt hơn nhu cầu của khách hàng và cổ đông. Mọi quyết định và hành động của Sunshine Homes trong tương lai sẽ luôn đặt khách hàng và giá trị cộng đồng làm trọng tâm.

Cảm ơn sự đồng hành và hỗ trợ của Quý cổ đông, đối tác và toàn thể cán bộ nhân viên. Tôi tin tưởng rằng với sự hợp tác và nỗ lực không ngừng, chúng ta sẽ cùng nhau đưa Sunshine Homes phát triển mạnh mẽ hơn nữa, khẳng định vị thế hàng đầu trong ngành bất động sản và tạo dựng những giá trị bền vững cho cộng đồng.

Tổng Giám đốc

Bae

Jun Sungbae



I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát
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. Các rủi ro

1 / THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên đầy đủ	CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
Tên giao dịch	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	0106784499
Vốn điều lệ	3.750.000.000.000 VNĐ
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	3.750.000.000.000 VNĐ
Địa chỉ	Tầng 9, Toà nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội
Điện thoại	0247.302.5888
Website	https://ssh.vn
Mã cổ phiếu	SSH

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Năm	Những cột mốc phát triển quan trọng
2015	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam được thành lập ngày 09/03/2015 với vốn điều lệ là 100 tỷ đồng, hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh, tư vấn và cho thuê bất động sản; xây dựng nhà ở, hạ tầng xã hội; lắp đặt hệ thống xây dựng.
2016	<ul style="list-style-type: none">Ngày 15/01/2016, Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine.Ngày 05/02/2016, Công ty được Sở kế hoạch và đầu tư Hà Nội cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với vốn điều lệ là 500 tỷ đồng.Ngày 30/03/2016, Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine chính thức đổi lại tên cũ là Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam.Tháng 09/2016, Công ty chuyển trụ sở về tầng 43, tòa nhà Keangnam Landmark 72, Phạm Hùng, Hà Nội.Tháng 09/2016, Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine đã ký kết Hợp đồng hợp tác phát triển thương hiệu, theo đó cho phép Công ty sử dụng nhãn hiệu và tên thương mại Sunshine thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine.Tháng 09/2016, Công ty chính thức ra mắt và giới thiệu dự án Sunshine Center (quận Nam Từ Liêm) trên thị trường. Dự án do Công ty là Nhà đầu tư thứ nhất, đại diện liên danh chủ đầu tư, liên danh cùng Công ty TNHH Mai Trang.
2018	Tháng 12/2018, Công ty đã hoàn tất việc tăng vốn điều lệ lên 2.500 tỷ đồng.
2019	<ul style="list-style-type: none">Tháng 11/2019: Công ty chuyển trụ sở chính về tòa nhà Sunshine Center - 16 Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội, đại bản doanh mới của Tập đoàn Sunshine.Ngày 09/12/2019, Công ty và Công ty Samsung Vina đã ký kết thỏa thuận về việc cung ứng các giải pháp nhà ở thông minh cho các dự án cao cấp của Công ty.

2020	<ul style="list-style-type: none">Ngày 09/01/2020, Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine thỏa thuận hợp tác sử dụng nền tảng Sunshine App - nền tảng mua bán, đầu tư, kinh doanh BĐS.Tháng 3/2020, Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine hợp tác và chính thức ra mắt mô hình đầu tư tài chính - bất động sản 4.0 - với tên gọi Sunshine Fintech, theo đó sản phẩm đầu tư là các dự án bất động sản cao cấp của Công ty.Ngày 30/10/2020, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 89,2% vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát với giá mua là 2.187.450.000.000 đồng, tương đương 37,71% Tổng tài sản SSH tại thời điểm 31/12/2019. Theo đó, Công TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát trở thành công ty con của Công ty từ ngày 30/10/2020.
2021	<ul style="list-style-type: none">Ngày 15/06/2021, Công ty trở thành công ty đại chúng theo Công văn số 2853/UBCK-GSĐC của UBCKNN.Ngày 17/06/2021, Công ty chính thức đổi tên từ "Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam" thành "Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes".Ngày 20/7/2021, Công ty đã được Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội chấp thuận đăng ký giao dịch 250.000.000 cổ phiếu, và ngày 04/08/2021, cổ phiếu của Công ty chính thức được giao dịch trên sàn Upcom với mã chứng khoán SSH.Ngày 10/12/2021, chào bán thêm 125.000.000 cổ phiếu ra công chúng dưới hình thức chào bán cho cổ đông hiện hữuTrong năm 2021, Công ty đã nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát, nâng mức sở hữu tại Công ty này lên 100%.
2022	<ul style="list-style-type: none">Ngày 21/01/2022, Sunshine Homes đã hoàn tất đợt chào bán, báo cáo kết quả chào bán đến Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ra thông báo về kết quả chào bán vào ngày 25/01/2022. Qua đó Sunshine Homes đã chào bán thêm thành công 125 triệu cổ phiếu SSH ra công chúng với hình thức chào bán cho cổ đông hiện hữu, đưa số lượng cổ phiếu SSH chính thức giao dịch trên sàn chứng khoán lên 375 triệu cổ phiếu, tăng vốn điều lệ từ 2.500 tỷ đồng lên 3.750 tỷ đồng.Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La chính thức trở thành công ty con của Sunshine Homes kể từ ngày 16/2/2022.Ngày 27/4/2022, Công ty đã có Nghị quyết HĐQT thông qua việc nhận chuyển nhượng 5.900.000 cổ phần tương ứng 51,3% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương, qua đó Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương trở thành công ty con của Sunshine Homes.Ngày 18/6/2022, Sunshine Homes tổ chức thành công Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2022, thông qua nhiều nghị quyết quan trọng đối với hoạt động của Công ty.
2023	<ul style="list-style-type: none">Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes đã nhận được nghị quyết hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương (công ty con của Công ty) số 2403/2023/NQ-HĐQT và nghị quyết hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân Đỉnh (công ty con gián tiếp của Công ty) số 2403/2023/NQ-HĐQT/XĐ về việc bán/chuyển nhượng toàn bộ cổ phần/phần vốn góp thuộc sở hữu của các công ty này tại các công ty sau: Công ty Cổ phần Sunshine AM, Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C, Công ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng.Ngày 22 tháng 12 năm 2023, Công ty đã hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng 45% vốn điều lệ (tương ứng 4.500.000 cổ phần) của Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (Chủ đầu tư dự án Sunshine Wonder Villas) từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine với giá chuyển nhượng là 450.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ trở thành công ty liên kết của Công ty kể từ ngày này.
2024	Ngày 03/12/2024, Công ty đã hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng 99,115% vốn góp, tương ứng 40.637.308 cổ phần) của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên với giá chuyển nhượng là 542.000.000.000 đồng. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày này.

CÁC SỰ KIỆN KHÁC: không có

2 / NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

STT	Ngành	Mã ngành
1	Hoạt động thiết kế chuyên dụng Chi tiết: Hoạt động trang trí nội thất (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình);	7410
2	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Khách sạn Biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày Nhà khách, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày	5510
3	Bán buôn kim loại và quặng kim loại (Không bao gồm buôn bán vàng, bạc và các kim loại quý)	4662
4	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động	5610
5	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Kinh doanh bất động sản (Không bao gồm ngành nghề Đầu tư hạ tầng nghỉ trang, nghỉ địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng)	6810 (Chính)
6	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: - Dịch vụ môi giới bất động sản; - Dịch vụ tư vấn bất động sản; - 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)	6820
7	Phá dỡ	4311
8	Chuẩn bị mặt bằng (Trừ hoạt động rà phá bom mìn và các hoạt động tương tự)	4312
9	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
10	Lắp đặt hệ thống điện	4321
11	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác Chi tiết: - Lắp đặt hệ thống ống tưới nước, hệ thống lò sưởi và điều hoà nhiệt độ hoặc máy móc công nghiệp trong ngành xây dựng và xây dựng kỹ thuật dân dụng; - Lắp đặt hệ thống thiết bị nghiệp trong ngành xây dựng và xây dựng dân dụng như: + Thang máy, cầu thang tự động, + Các loại cửa tự động, + Hệ thống đèn chiếu sáng, + Hệ thống hút bụi, + Hệ thống âm thanh	4329

12	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng Chi tiết: - Bán buôn tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến - Bán buôn xi măng - Bán buôn gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi - Bán buôn kính xây dựng - Bán buôn gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh - Bán buôn sơn, véc ni	4663
13	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển (Trừ cho thuê máy bay và kính khí cầu) Vận tải hàng hóa bằng đường bộ Chi tiết: - Vận tải hàng hóa bằng ô tô chuyên dụng; - Vận tải hàng hóa bằng phương tiện đường bộ khác.	7730
14	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ Chi tiết: - Vận tải hàng hóa bằng ô tô chuyên dụng; - Vận tải hàng hóa bằng phương tiện đường bộ khác.	4933
15	Xây dựng nhà để ở	4101
16	Quảng cáo (Trừ quảng cáo thuốc lá)	7310
17	Xây dựng nhà không để ở	4102
18	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại	8230
19	Xây dựng công trình đường sắt	4211
20	Cho thuê xe có động cơ	7710
21	Xây dựng công trình đường bộ	4212
22	Hoạt động tư vấn quản lý Chi tiết: Tư vấn và giúp đỡ kinh doanh hoặc dịch vụ lập kế hoạch, tổ chức, hoạt động hiệu quả, thông tin quản lý...	7020
23	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí	4322



ĐỊA BÀN KINH DOANH

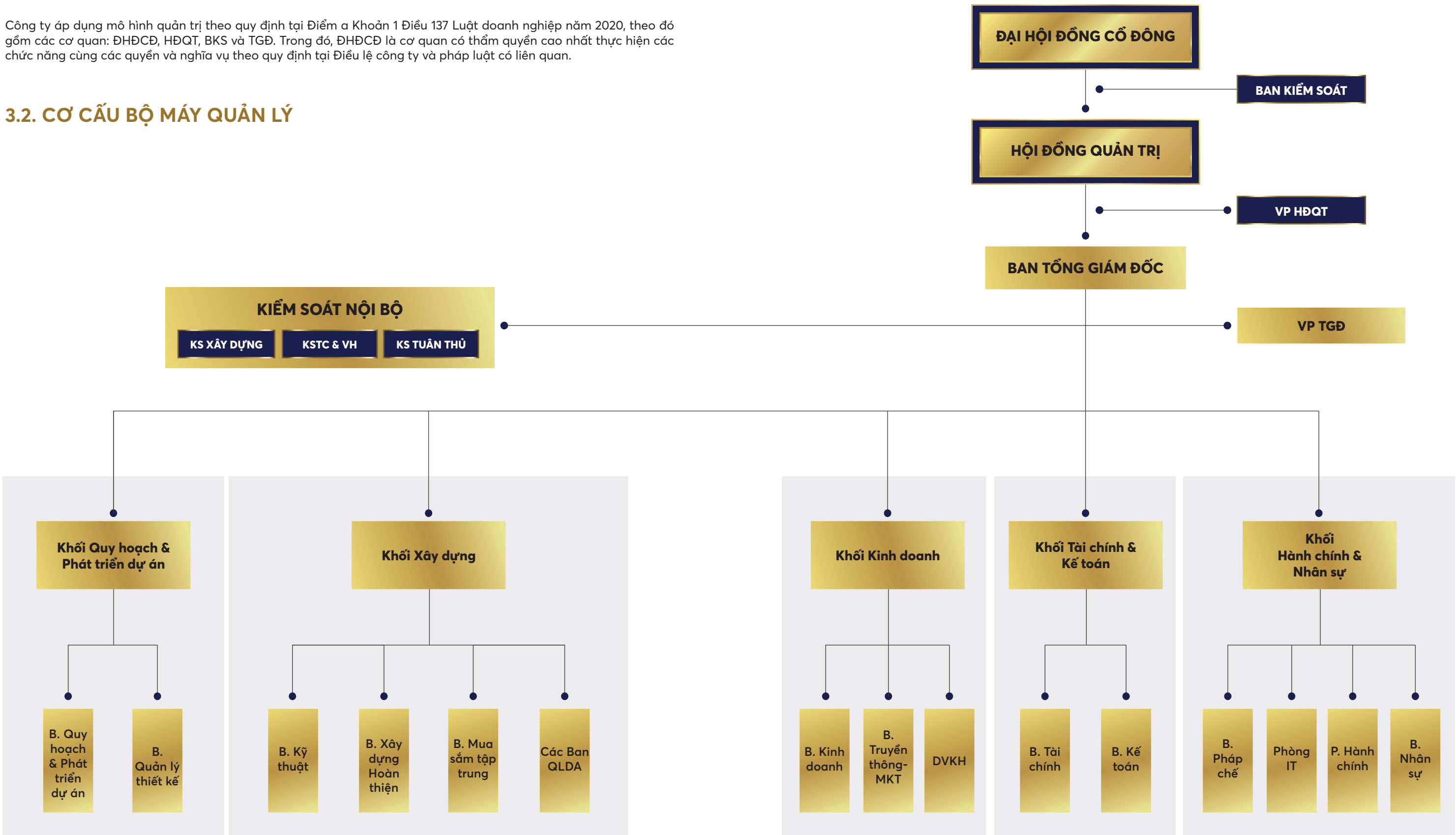
Địa bàn kinh doanh của CTCP Phát triển Sunshine Homes hướng đến là toàn bộ lãnh thổ Việt Nam. Hiện nay, Công ty đang tập trung phát triển các dự án lớn tại Hà Nội, Huế và Phan Thiết. Đây là các thị trường bất động sản quan trọng và thu hút sự quan tâm của các nhà đầu tư trên cả nước.

3 // THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

3.1. MÔ HÌNH QUẢN TRỊ CÔNG TY

Công ty áp dụng mô hình quản trị theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 137 Luật doanh nghiệp năm 2020, theo đó gồm các cơ quan: ĐHĐCĐ, HĐQT, BKS và 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 / THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

DIỄN GIẢI CHỨC NĂNG CỦA BỘ MÁY QUẢN LÝ CÔNG TY

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG:

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông có trách nhiệm thảo luận và phê chuẩn định hướng phát triển của Công ty, quyết định về cơ cấu vốn, quyết định việc đầu tư, kinh doanh, chuyển nhượng, thế chấp giá trị lớn, quyết định việc sáp nhập, hợp nhất, chia, tách công ty, bầu ra bộ máy quản lý và điều hành các hoạt động kinh doanh của Công ty.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:

Hội đồng quản trị là cơ quan quản trị Công ty, có quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội cổ đông mà không được ủy quyền. Hội đồng quản trị có nhiệm vụ quyết định chiến lược phát triển trung hạn, kế hoạch kinh doanh hàng năm; xây dựng cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ, đưa ra các quyết định nhằm đạt được các mục tiêu do Đại hội đồng cổ đông đề ra.

Hội đồng quản trị đương nhiệm của Công ty gồm có 05 thành viên. Cơ cấu Hội đồng quản trị như sau:

STT	Họ và Tên	Chức vụ
1	Nguyễn Xuân Anh	Chủ tịch HĐQT
2	Đỗ Anh Tuấn	Phó Chủ tịch HĐQT
3	Jun Sungbae	Thành viên HĐQT
4	Nguyễn Nam Việt	Thành viên HĐQT
5	Nguyễn Việt Hải	Thành viên HĐQT độc lập

Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes

BAN KIỂM SOÁT

Ban kiểm soát là cơ quan do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, thực hiện việc giám sát Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty, thẩm định đầy đủ, hợp pháp và trung thực của báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính, kiểm tra và đánh giá hệ thống kiểm soát nội bộ, quản lý rủi ro và cảnh báo sớm cho công ty. Ban kiểm soát chịu trách nhiệm trước pháp luật, Đại hội đồng cổ đông về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ của mình. Ban kiểm soát hoạt động độc lập với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc. Ban kiểm soát và thành viên Ban kiểm soát có quyền kiểm tra báo cáo tài chính, kiểm tra giám sát việc thực hiện Điều lệ, xem xét báo cáo kiểm tra nội bộ, kiểm tra tính hợp pháp trong quản lý điều hành và các nhiệm vụ khác do Điều lệ quy định. Hiện tại Ban kiểm soát có 3 thành viên, nhiệm kỳ 5 năm.

Ban kiểm soát đương nhiệm của Công ty gồm 03 thành viên. Cơ cấu của Ban kiểm soát như sau:

STT	Họ và Tên	Chức vụ
1	Đào Ngọc Tuấn Anh	Trưởng Ban kiểm soát
2	Trần Đăng Khoa	Thành viên Ban kiểm soát
3	Lê Thị Thu Giang	Thành viên Ban kiểm soát

Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes

VĂN PHÒNG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:

- Chức năng thư ký:** thực hiện các công tác văn phòng, văn thư, thư ký thuộc Hội đồng quản trị, lập và quản lý sổ cổ đông, ghi chép và lưu trữ các biên bản, nghị quyết, quyết định và các văn bản khác của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát.
- Chức năng quan hệ cổ đông:** tiếp nhận, hướng dẫn, giải thích các vấn đề quan tâm của cổ đông; Cung cấp cho cổ đông, nhà đầu tư, thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, các bộ phận quản lý của Công ty và các cơ quan Nhà nước những thông tin chính thống về tình hình, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC:

Ban Tổng Giám đốc là cơ quan điều hành mọi hoạt động kinh doanh của Công ty, chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và pháp luật về toàn bộ việc tổ chức sản xuất kinh doanh, thực hiện các biện pháp nhằm đạt được các mục tiêu phát triển của Công ty.

Ban Tổng Giám đốc đương nhiệm của Công ty gồm 01 Tổng Giám đốc, 03 Phó Tổng Giám đốc. Cơ cấu Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng như sau:

STT	Họ và Tên	Chức vụ
1	Jun Sungbae	Tổng Giám đốc
2	Nguyễn Thị Thanh Ngọc	Phó Tổng Giám đốc
3	Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
4	Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc
5	Nguyễn Hà Anh	Kế toán trưởng

Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes

DIỄN GIẢI CHỨC NĂNG CỦA CÁC BỘ PHẬN NGHIỆP VỤ

Các phòng/ban, bộ phận trong Công ty thực hiện các công việc chức năng nhằm đảm bảo cho việc quản lý, tổ chức và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc được hiệu quả và đúng pháp luật.

KHOI QUY HOẠCH & PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

Ban Quy hoạch & Phát triển dự án

- Thực hiện các chức năng liên quan đến M&A dự án, bao gồm: (i) Phân tích và xác định cơ hội đầu tư; (ii) Lập phương án M&A; (iii) Đàm phán và thực hiện M&A;
- Tìm kiếm và phát triển quỹ đất, quy hoạch và thực hiện các thủ tục đầu tư các dự án;
- Xây dựng phương án, phân tích & đánh giá hiệu quả các dự án;
- Thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến phát triển và mua bán dự án; triển khai và hoàn thành dự án đưa vào sử dụng.

Ban Quản lý thiết kế

- Phát triển ý tưởng quy hoạch kiến trúc theo các giai đoạn của dự án và theo yêu cầu từ thủ tục pháp lý của dự án;
- Quản lý, giám sát và đánh giá các sản phẩm thiết kế quy hoạch, thiết kế concept, thiết kế cơ sở.
- Khối Xây dựng bao gồm Ban Kỹ thuật, Ban Xây dựng hoàn thiện, Ban Mua sắm tập trung và Các Ban Quản lý dự án.

KHOI XÂY DỰNG

Ban Kỹ thuật

- Thực hiện việc kiểm soát và thẩm định thiết kế kỹ thuật, thiết kế kết cấu, thiết kế bản vẽ thi công và các biện pháp thi công;
- Kiểm soát việc lập dự toán và yêu cầu điều chỉnh nếu cần;
- Quản lý, giám sát, đánh giá chất lượng và tiến độ thi công;
- Quản lý, kiểm soát và thẩm định biện pháp thi công của các nhà thầu (bao gồm nhà thầu tư vấn giám sát);
- Thực hiện công tác nghiệm thu, lập hồ sơ thanh toán, kiểm tra kiểm soát hồ sơ và chuyển hồ sơ thanh toán sang bộ phận Kế toán dự án thực hiện thanh quyết toán cho các dự án.

Ban Quản lý Xây dựng hoàn thiện

- Tư vấn chuyên môn về các vấn đề liên quan đến vật tư, thiết kế và thi công xây dựng hoàn thiện;
- Tổ chức quản lý thực hiện các chức năng quản lý thiết kế, giải pháp vật tư, lựa chọn nhà thầu và giám sát thi công liên quan đến phần xây dựng hoàn thiện công trình.

Ban Vật tư & Mua sắm

- Nghiên cứu, đánh giá các xu hướng giải pháp vật tư thiết bị tiên tiến trong lĩnh vực bất động sản nhằm để xuất các kế hoạch/ phương án vật tư thiết bị phù hợp cho các dự án;
- Đánh giá, lựa chọn nhà thầu; đàm phán và thực hiện ký kết hợp đồng với các nhà thầu;
- Kiểm tra, rà soát tổng mức đầu tư và dự toán xây dựng; thực hiện chia gói thầu và quản lý tiến độ thực hiện gói thầu;
- Thực hiện chức năng liên quan đến đấu thầu và mua sắm phục vụ hoạt động vận hành của Công ty.

Các Ban Quản lý Dự án

Là đầu mối quản lý các dự án đầu tư xây dựng bao gồm quản lý dự án, kế hoạch tiến độ, chất lượng, an toàn lao động, vệ sinh môi trường, PCCC từ khi bắt đầu triển khai dự án đến khi nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng.

KHOI KINH DOANH

Ban Kinh doanh

- Tham mưu, chịu trách nhiệm trước Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng quản trị về các hoạt động kinh doanh, quản lý – điều hành mảng công việc được giao phụ trách;
- Xây dựng chiến lược kinh doanh, kế hoạch triển khai chi tiết, chính sách bán hàng, giá bán sản phẩm các dự án được giao trên cơ sở tham mưu của các bộ phận trực thuộc nhằm đảm bảo lợi nhuận cao nhất cho Công ty;
- Quản lý và điều hành hoạt động kinh doanh của các kênh phân phối, xây dựng kế hoạch và chính sách quản lý của từng kênh; đảm bảo hoàn thành tốt các chỉ tiêu về doanh số.

Ban Marketing – Truyền thông

- Tham mưu giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc, HĐQT để quản lý, điều hành trong lĩnh vực Marketing các sản phẩm, dịch vụ mà công ty thực hiện;

- Xây dựng, hoạch định, phát triển chiến lược marketing phù hợp với chiến lược kinh doanh các dự án của công ty, quản lý và đánh giá hiệu suất của các công cụ/ kênh marketing, giám sát và hỗ trợ các chương trình marketing, bán hàng của đại lý;
- Thực hiện các công tác truyền thông bên ngoài và truyền thông nội bộ trong Công ty.

Phòng Dịch vụ Khách hàng

- Thực hiện các nghiệp vụ về hồ sơ, thủ tục liên quan đến việc ký kết Hợp đồng giao dịch của khách hàng mua BĐS và việc bàn giao sổ đỏ cho khách hàng;
- Triển khai công tác chăm sóc khách hàng (tư vấn, giải đáp thắc mắc; xử lý các khiếu nại, yêu cầu phát sinh của khách hàng trong suốt quá trình từ lúc khách hàng bắt đầu ký thỏa thuận đặt cọc đến khi hoàn tất bàn giao BĐS);
- Quản lý công nợ của khách hàng mua BĐS;
- Đề xuất và triển khai thực hiện các chương trình hậu mãi;
- Khối Tài chính & Kế toán bao gồm Ban Tài chính và Ban Kế toán.

KHOI TÀI CHÍNH & KẾ TOÁN

Ban Tài chính

- Tham mưu xây dựng, hoàn thiện hệ thống quản lý tài chính, quản lý chi tiêu nội bộ phù hợp với quy định pháp luật hiện hành và đặc thù Công ty;
- Thực hiện phân tích, dự báo tình hình tài chính Công ty, lập kế hoạch tài chính ngắn, trung và dài hạn cho Công ty;
- Phân tích và lập kế hoạch ngân sách và kế hoạch nhu cầu huy động vốn, đề xuất các biện pháp và hình thức huy động vốn, thực hiện và theo dõi việc thực hiện kế hoạch;
- Lập phương án, thực hiện và phát triển các kênh huy động vốn cho các dự án; đề xuất và đàm phán với các tổ chức tín dụng để xây dựng giải pháp tài chính cá nhân cho khách hàng mua Bất động sản;
- Tham mưu quản lý, sử dụng vốn, theo dõi đánh giá sự vận động của vốn kinh doanh qua mọi hình thái và tham mưu các vấn đề liên quan, quản lý rủi ro...

Ban Kế toán

Thực hiện công tác hạch toán kế toán, quản lý tài sản và công nợ của Công ty, lập báo cáo tài chính, báo cáo thuế và các báo cáo liên quan cho các Cơ quan hữu quan, cung cấp hồ sơ và giải trình số liệu trong các đợt kiểm toán, hoặc thanh kiểm tra của các cơ quan có thẩm quyền.

KHOI HÀNH CHÍNH & NHÂN SỰ

Ban Pháp chế

- Tham mưu, giúp việc cho HĐQT và Ban Tổng giám

đốc về những vấn đề pháp lý liên quan đến công tác tổ chức, quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, xây dựng, sửa đổi bổ sung Điều lệ công ty, các nội quy, quy chế, quy định nội bộ;

- Tư vấn hoặc tham mưu thuê tư vấn pháp luật đối với các vấn đề liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, đánh giá rủi ro môi trường đầu tư, kinh doanh đối với các dự án đầu tư của công ty;

- Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của công ty, đại diện công ty làm việc với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, khách hàng, đối tác để giải quyết các tranh chấp, khiếu kiện phát sinh.

Phòng IT

- Quản trị hệ thống CNTT nội bộ Công ty;
- Hỗ trợ quản lý tài sản, trang thiết bị CNTT; xây dựng và quản lý bộ cấu hình cơ bản cho từng loại trang thiết bị CNTT theo mục đích sử dụng;
- Hỗ trợ người dùng, cài đặt phần mềm ứng dụng, hướng dẫn sử dụng cho từng người dùng; tiếp nhận yêu cầu và xử lý các sự cố trong quá trình sử dụng phần mềm, vận hành máy tính, hệ thống phần cứng.

Phòng Hành chính

Thực hiện các chức năng về hành chính cho văn phòng và dự án, bao gồm: (i) hành chính tổng hợp: mua sắm công cụ dụng cụ, lễ tân, khánh tiết, hậu cần; (ii) Văn thư lưu trữ, quản lý hành chính, các công tác về thủ tục hành chính cho cán bộ nhân viên.

Ban Nhân sự

- Xây dựng kế hoạch và chính sách nhân sự;
- Thực hiện công tác phát triển tổ chức: Mô hình tổ chức, chức năng nhiệm vụ, mô tả công việc và tiêu chuẩn chức danh;
- Xây dựng và quản lý bộ chỉ tiêu KPIs: Đo lường hiệu suất và hiệu quả công việc;
- Xác định nhu cầu, lên kế hoạch, triển khai hoạt động đào tạo nhân sự & đo lường hiệu quả đào tạo;
- Thực hiện chức năng tuyển dụng nhân sự;
- Thực hiện các chức năng về nhân sự, bao gồm: (i) Tiền lương và chế độ phúc lợi đối với Người lao động; (ii) Quản lý thông tin nhân sự & Quan hệ Người lao động;
- Quản lý nhân sự như: lập hồ sơ theo hợp đồng lao động, xây dựng quy chế tuyển dụng, thực hiện chế độ BHXH, BHYT, chế độ phép, thôi việc, kỷ luật...hồ sơ lý lịch và giấy tờ văn thư; Tổ chức thực hiện công tác lễ tân, tổ chức hội nghị, liên hoan ...công việc hành chính khác theo sự phân công của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc.

3 / THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

3.3. GIỚI THIỆU CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT ĐẾN THỜI ĐIỂM 31/12/2024

CÔNG TY CON

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ NHÀ HƯNG THỊNH PHÁT

- **Địa chỉ:** Tầng 11, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam
- **Vốn điều lệ:** 4.145.000.000.000 đồng
- **Hoạt động kinh doanh:** Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
- **Tỷ lệ sở hữu:** 100%
- **Giấy chứng nhận ĐKDN số:** 0108325719

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG XUÂN ĐỈNH

(thông qua Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát)

- **Địa chỉ:** Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam
- **Vốn điều lệ:** 1.000.000.000.000 đồng
- **Hoạt động kinh doanh:** Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
- **Tỷ lệ sở hữu:** 94,00%
- **Giấy chứng nhận ĐKDN số:** 0107565644

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LONG BIÊN

- **Địa chỉ:** Nhà điều hành, Lô CT7, đường Nguyễn Lam, Phường Phúc Đồng, Quận Long Biên, Tp.Hà Nội
- **Vốn điều lệ:** 410.000.000.000 đồng
- **Hoạt động kinh doanh:** Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
- **Tỷ lệ sở hữu:** 99,12%
- **Giấy chứng nhận ĐKDN số:** 0108715437

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG XUÂN LA

- **Địa chỉ:** Tầng 4, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam
- **Vốn điều lệ:** 780.000.000.000 đồng
- **Hoạt động kinh doanh:** Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
- **Tỷ lệ sở hữu:** 97,00%
- **Giấy chứng nhận ĐKDN số:** 0107565651

CÔNG TY CỔ PHẦN SAO ÁNH DƯƠNG

- **Địa chỉ:** SH03-01, Tòa R3 dự án Sunshine Riverside, Lô CT03A-CT thuộc ô CT03 KĐT Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- **Vốn điều lệ:** 1.150.000.000.000 đồng
- **Hoạt động kinh doanh:** Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
- **Tỷ lệ sở hữu:** 51,30%
- **Giấy chứng nhận ĐKDN số:** 0101358793

CÔNG TY CỔ PHẦN SUNSHINE TÂY HỒ

- **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
- **Vốn điều lệ:** 1.000.000.000.000 đồng
- **Hoạt động kinh doanh:** Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
- **Tỷ lệ sở hữu:** 45,00%
- **Giấy chứng nhận ĐKDN số:** 0108268436

CÔNG TY LIÊN KẾT

4.1. MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

Để thích ứng với biến động thị trường, Sunshine Homes không ngừng đổi mới và hoàn thiện chiến lược kinh doanh trước sự cạnh tranh ngày càng khốc liệt. Công ty tập trung nâng cao năng lực, tối ưu hóa giá trị mang lại cho khách hàng. Với tầm nhìn dài hạn, Sunshine Homes hướng đến việc phát triển các dự án bất động sản chất lượng cao, kết hợp công nghệ hiện đại và lấy khách hàng làm trung tâm. Trên cơ sở đó, Sunshine Homes đã đề ra những chiến lược trọng tâm nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh và tạo ra giá trị bền vững. Cụ thể, các chiến lược bao gồm:

- Kế hoạch tái cấu trúc toàn diện Công ty cùng với Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
 - Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine ("Sunshine Group") là các doanh nghiệp có nhiều điểm tương đồng như có cùng các cổ đông lớn đồng kiểm soát, cùng chiến lược về thị trường bất động sản, cùng phát triển và phân phối các dự án bất động sản dưới thương hiệu Sunshine, ... Qua đó nhằm tối ưu hóa nguồn lực, nâng cao năng lực cạnh tranh và mở rộng quy mô phát triển, hai công ty đồng định hướng sẽ có những bước tái cơ cấu công ty, thống nhất quản trị và điều hành, thương hiệu, chiến lược phát triển kinh doanh để từ đó kiểm soát tốt hơn chi phí, nâng cao hiệu quả hoạt động.
 - Để thực hiện tái cấu trúc nhằm tập trung nguồn lực cho Công ty và Sunshine Group, bên cạnh các hoạt động thay đổi quyết liệt ở khía cạnh nội bộ từng công ty, các thủ tục liên quan đến tái cấu trúc hai công ty sẽ cần có sự phê duyệt của các cơ quan quản lý nhà nước cũng như được sự ủng hộ của cổ đông, ĐHCĐ các công ty.
 - Đây là bước đi chiến lược đặc biệt quan trọng trong tình hình mới, mang lại nguồn lực to lớn, hiệu quả hoạt động vượt trội và nâng tầm thương hiệu Sunshine trên thị trường bất động sản trong kỷ nguyên mới của đất nước và dân tộc.

4.2. CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

Sunshine Homes không chỉ tập trung xây dựng môi trường làm việc bình đẳng, tạo điều kiện cho cán bộ nhân viên tự do sáng tạo và phát triển nghề nghiệp, mà còn đặc biệt chú trọng đến việc xây dựng văn hóa doanh nghiệp vững mạnh. Công ty định hướng hoạt động kinh doanh dựa trên những giá trị cốt lõi bền vững, luôn tuân thủ pháp luật và đề cao đạo đức kinh doanh, nhằm mang lại lợi ích lâu dài cho nhân viên, cổ đông, khách hàng và cộng đồng.

Hướng đến mục tiêu trở thành nhà phát triển bất động sản hàng đầu Việt Nam, Sunshine Homes cam kết hoạt động bền vững, trở thành niềm tự hào của nhân viên, cộng đồng và đất nước. Để hiện thực hóa mục tiêu này, Công ty tập trung vào các chiến lược quan trọng:

- Tiếp tục tập trung phục vụ khách hàng mục tiêu: Với định hướng xác định khách hàng trọng tâm là những người có nhu cầu thực sự về nhà ở, SSH tiếp tục kiên định phát triển sản phẩm phục vụ cho người dùng cuối (End-user).
- Nâng cao giá trị cốt lõi sản phẩm: Công ty tiếp tục tập trung nghiên cứu phát triển các giải pháp công nghệ mới, liên tục nâng cấp, kiện toàn, mở rộng phạm vi dịch vụ trong các ứng dụng thông minh để áp dụng trong các sản phẩm phục vụ cư dân, tạo ra chuỗi sản phẩm bất động sản công nghệ gắn với trải nghiệm văn hóa, bảo tồn và tôn vinh di sản Việt Nam. SSH cũng ưu tiên phát triển không gian xanh, sinh thái trong tất cả dự án, chú trọng đặc biệt đến chất lượng sống cao cấp từ các sản phẩm Bất động sản "xanh" và trải nghiệm của khách hàng.
- Ứng dụng công nghệ vào bất động sản: Công nghệ số đang tạo ra những thay đổi sâu rộng trong ngành bất động sản, không chỉ tác động đến phương thức giao dịch mà còn nâng cao hiệu quả quản lý và vận hành dự án. Việc ứng dụng công nghệ giúp tự động hóa nhiều quy trình, giảm thiểu sai sót và tiết kiệm thời gian, qua đó tối ưu nguồn lực và nâng cao năng suất làm việc. Bên cạnh đó, các công cụ phân tích dữ liệu hỗ trợ doanh nghiệp hiểu rõ hơn về nhu cầu của khách hàng, từ đó xây dựng chiến lược tiếp thị và bán hàng hiệu quả hơn. Đồng thời, công nghệ cũng góp phần tăng cường tính minh bạch và bảo mật trong giao dịch, tạo dựng niềm tin với khách hàng và đối tác. Ngoài ra, nền tảng trực tuyến giúp doanh nghiệp mở rộng phạm vi tiếp cận thị trường, gia tăng cơ hội đầu tư và thúc đẩy tăng trưởng bền vững trong bối cảnh thị trường ngày càng cạnh tranh.

- Chuẩn hóa tiêu chuẩn môi trường và chuỗi cung ứng: Ban hành các quy định chặt chẽ về tiêu chuẩn môi trường, tối ưu quy trình lựa chọn nhà thầu và đối tác cung ứng vật liệu xây dựng uy tín. Điều này giúp nâng cao chất lượng sản phẩm, đảm bảo tiến độ triển khai dự án và gia tăng giá trị bền vững.
- Đổi mới hệ sinh thái doanh nghiệp: Từng bước xây dựng các khu đô thị văn minh với hệ sinh thái đa dạng, tích hợp đầy đủ các tiện ích như nhà ở, trường học, siêu thị, khu vui chơi – giải trí, tạo nên không gian sống lý tưởng, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống của cư dân và cộng đồng địa phương.

4.3. CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Sunshine Homes luôn định hướng phát triển theo mô hình bền vững, đảm bảo sự hài hòa giữa tăng trưởng kinh tế, bảo vệ môi trường và đóng góp cho cộng đồng. Để hiện thực hóa mục tiêu này, Công ty hoạch định chiến lược dựa trên bốn trụ cột quan trọng: Hoạt động kinh doanh bền vững, con người, môi trường và trách nhiệm xã hội. Cụ thể:

- Phát triển nhanh nhưng bền vững: Sunshine Homes luôn đặt yếu tố an toàn, hiệu quả và bền vững lên hàng đầu trong mọi quyết định chiến lược. Đây là nguyên tắc cốt lõi, giúp công ty duy trì vị thế vững chắc trên thị trường bất động sản.
- Xây dựng đội ngũ nhân sự vững mạnh: Công ty không ngừng cải thiện chất lượng tuyển dụng, gia tăng chế độ phúc lợi nhằm thu hút và giữ chân nhân tài. Việc phát triển con người được xem là nền tảng quan trọng, giúp Sunshine Homes không ngừng đổi mới và nâng cao năng lực cạnh tranh.

- Phát triển đô thị xanh và tiết kiệm năng lượng: Sunshine Homes chú trọng đầu tư vào các dự án bất động sản thân thiện với môi trường, giảm thiểu tác động tiêu cực đến hệ sinh thái. Các khu đô thị do công ty phát triển không chỉ đáp ứng nhu cầu nhà ở mà còn nâng cao chất lượng cuộc sống của cư dân với không gian xanh, tiện ích hiện đại và môi trường sống an toàn.
- Ứng dụng công nghệ xây dựng tiên tiến: Công ty nỗ lực sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, giảm thiểu chất thải trong quá trình xây dựng, đồng thời đầu tư vào công nghệ hiện đại để tối ưu hiệu quả kinh doanh và giảm tác động tiêu cực đến môi trường.
- Tăng cường trách nhiệm xã hội: Sunshine Homes tích cực tham gia các hoạt động cộng đồng, đóng góp vào các chương trình an sinh xã hội, giáo dục và phát triển hạ tầng. Điều này không chỉ thể hiện cam kết phát triển bền vững mà còn giúp công ty xây dựng uy tín và trách nhiệm đối với xã hội.

RỦI RO TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ

Năm 2025 được dự báo là một giai đoạn đầy triển vọng nhưng cũng không kém phần thách thức đối với SSH. Sự phục hồi mạnh mẽ của nền kinh tế sau những biến động trong các năm trước sẽ mở ra nhiều cơ hội mới, đặc biệt trong việc tạo ra nhiều cơ hội việc làm cho người lao động, nâng cao thu nhập và cải thiện chất lượng đời sống.

Bên cạnh đó, đà tăng trưởng chung của nền kinh tế sẽ trở thành động lực quan trọng thúc đẩy các doanh nghiệp Việt Nam mở rộng hoạt động, nâng cao năng lực cạnh tranh và tận dụng tốt hơn các nguồn lực sẵn có. SSH, với chiến lược phát triển linh hoạt và định hướng đổi mới, sẽ có cơ hội khẳng định vị thế trên thị trường, mở rộng quy mô hoạt động và gia tăng hiệu quả kinh doanh.

Tuy nhiên, cùng với cơ hội, SSH cũng sẽ phải đối mặt với không ít thách thức. Sự cạnh tranh ngày càng gay gắt, yêu cầu cao hơn từ khách hàng và xu hướng chuyển đổi số mạnh mẽ đòi hỏi doanh nghiệp phải không ngừng đổi mới, nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ cũng như tối ưu hóa quy trình vận hành. Ngoài ra, những biến động của thị trường tài chính, chính sách kinh tế và xu hướng toàn cầu cũng sẽ là các yếu tố cần được cân nhắc trong quá trình hoạch định chiến lược phát triển.

Trước những cơ hội và thách thức đặt ra, Ban lãnh đạo Công ty đã chủ động xây dựng các kịch bản chiến lược, đồng thời chuẩn bị đầy đủ nguồn lực cần thiết nhằm thích ứng linh hoạt với mọi biến động của nền kinh tế. Việc này không chỉ giúp Công ty duy trì đà tăng trưởng mà còn đảm bảo khả năng ứng phó hiệu quả với các tình huống bất ngờ, tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững trong tương lai.

RỦI RO LẠM PHÁT

Đối với doanh nghiệp hoạt động trong nền kinh tế nói chung và ngành kinh doanh bất động sản nói riêng, Lạm phát cao có thể tác động tiêu cực đến chi phí phát triển dự án gia tăng.

Giá nguyên vật liệu xây dựng tăng cao: Lạm phát đẩy giá các vật liệu như xi măng, thép, cát, gạch, kính... lên cao, làm tăng tổng chi phí xây dựng. Điều này khiến giá bán sản phẩm bất động sản tăng theo, ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận của người mua.

Chi phí nhân công leo thang: Khi Lạm phát tăng, mức lương và chi phí lao động cũng tăng theo, làm gia tăng áp lực tài chính đối với các chủ đầu tư.

Chi phí vốn vay cao hơn: Lạm phát thường kéo theo chính sách tiền tệ thắt chặt, khiến lãi suất vay vốn tăng. Điều này làm gia tăng chi phí tài chính của các doanh nghiệp bất động sản, đặc biệt là những công ty phụ thuộc nhiều vào vốn vay.

Để giảm thiểu rủi ro gia tăng chi phí, Ban lãnh đạo Công ty chủ động theo dõi sát sao diễn biến kinh tế, thường xuyên làm việc với các nhà thầu nhằm kiểm soát và ổn định giá thành xây dựng. Đồng thời, Công ty tích cực tìm kiếm nguồn cung ứng bền vững và duy trì quỹ đất sạch sẵn có, giúp hạn chế những biến động bất thường về chi phí đầu vào, đảm bảo hiệu quả tài chính và tiến độ dự án.

RỦI RO LÃI SUẤT

Trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, lãi suất đóng vai trò then chốt, ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí vốn đầu tư dự án cũng như sức mua của thị trường. Lãi suất thấp và ổn định giúp người mua dễ dàng tiếp cận nguồn vốn vay với chi phí hợp lý, qua đó thúc đẩy nhu cầu sở hữu và đầu tư bất động sản. Khi lạm phát được kiểm soát ở mức thấp, Ngân hàng Nhà nước có thể điều chỉnh giảm lãi suất cho vay, nới lỏng chính sách tiền tệ, tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp và người dân tiếp cận nguồn vốn, từ đó thúc đẩy tiêu dùng và tăng trưởng kinh tế.

Bên cạnh đó, khi lãi suất huy động và cho vay tăng lên dẫn đến chi phí vốn của các doanh nghiệp bất động sản cũng tăng theo, gây áp lực lớn lên giá thành sản phẩm và lợi nhuận. Đồng thời, lãi suất cao làm giảm khả năng tiếp cận vốn vay của người mua nhà, khiến nhu cầu thị trường suy giảm, thanh khoản kém và ảnh hưởng đến tốc độ phát triển của ngành.

Ngoài ra, khi lãi suất tăng, các nhà đầu tư có xu hướng chuyển hướng dòng tiền sang các kênh tài chính khác như gửi tiết kiệm, trái phiếu, thay vì đầu tư vào bất động sản. Điều này có thể làm chậm lại đà tăng trưởng của thị trường và gây áp lực lên các doanh nghiệp trong việc duy trì doanh số cũng như dòng tiền.

Nhằm hạn chế tác động của lãi suất lên hoạt động kinh doanh, SSH chủ động triển khai các biện pháp tối ưu dòng tiền, khuyến khích khách hàng thanh toán sớm các dự án đã thực hiện, đồng thời bổ sung nguồn vốn phục vụ sản xuất kinh doanh nhằm giảm tỷ trọng vay nợ, tối ưu hóa chi phí vốn. Công ty cũng tích cực tìm kiếm các nguồn tín dụng có chi phí thấp hơn và đa dạng hóa kênh huy động vốn, nhằm nâng cao năng lực tài chính và đảm bảo sự phát triển bền vững trong dài hạn.

RỦI RO VỀ LUẬT PHÁP

Ngành bất động sản chịu sự tác động mạnh mẽ của hệ thống pháp luật và các chính sách quản lý nhà nước. Những thay đổi về quy định pháp lý có thể ảnh hưởng đến quy trình đầu tư, phát triển và giao dịch bất động sản, gây ra nhiều rủi ro cho Công ty như:

1. Biến động trong chính sách và quy định pháp lý

- Việc thay đổi các luật liên quan như Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Xây dựng có thể làm ảnh hưởng đến quá trình cấp phép, quy hoạch và triển khai dự án.
- Chính sách siết chặt điều kiện phát triển dự án, đặc biệt là các quy định về chuyển đổi mục đích sử dụng đất, quyền sở hữu, thủ tục hành chính, có thể làm chậm tiến độ triển khai và tăng chi phí pháp lý.

2. Rủi ro liên quan đến thủ tục pháp lý và quyền sở hữu đất đai

Quy trình cấp phép đầu tư, quy hoạch, chuyển nhượng

và giao dịch bất động sản có thể kéo dài, gây đình trệ dự án.

- Tình trạng chông chéo giữa các quy định pháp luật và sự khác biệt trong cách áp dụng của các địa phương làm tăng nguy cơ tranh chấp và kiện tụng.
- Việc thay đổi chính sách về giá đất, thuế đất, phí sử dụng đất có thể tác động đến lợi nhuận và tính khả thi của các dự án.

RỦI RO VỀ CHÍNH SÁCH TÍN DỤNG VÀ TÀI CHÍNH

- Nhà nước có thể điều chỉnh chính sách tín dụng bất động sản, như siết chặt điều kiện vay vốn hoặc tăng hệ số rủi ro đối với các khoản vay bất động sản, làm ảnh hưởng đến khả năng huy động vốn của doanh nghiệp và người mua nhà.
- Các quy định về phát hành trái phiếu doanh nghiệp, quản lý dòng vốn vào bất động sản có thể làm thay đổi chiến lược tài chính của các doanh nghiệp trong ngành.

Để giảm thiểu rủi ro pháp lý, Công ty triển khai các biện pháp quản trị chặt chẽ nhằm đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật, bảo vệ quyền lợi của doanh nghiệp, cổ đông và các bên liên quan như : Chủ động theo sát dự báo, dự thảo và điều chỉnh luật mới liên quan đến ngành bất động sản và hoạt động kinh doanh, phối hợp với các chuyên gia pháp lý và cơ quan chức năng để nắm bắt kịp thời các thay đổi, từ đó điều chỉnh chiến lược phù hợp.

RỦI RO CẠNH TRANH

Trong những năm gần đây, thị trường bất động sản cả nước nói chung và tại Hà Nội, TP Hồ Chí Minh nói riêng đã có nhiều dấu hiệu khởi sắc. Một số tên tuổi lớn đang sở hữu các dự án tại khu vực Hà Nội, TP Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận, những doanh nghiệp này đều có thể là đối thủ cạnh tranh về mặt thị phần với SSH. Do vậy, để tăng tính cạnh tranh cũng như để xây dựng vị thế trên thị trường Công ty đã và đang định hướng đến phân khúc các sản phẩm đẳng cấp, ứng dụng công nghệ 4.0 vào hoạt động giao dịch.

Công ty cũng đã và đang định hướng đến thực hiện phát triển các dự án bất động sản hạng sang, đa dạng về phân khúc, từ thấp tầng đến cao tầng, gồm cả bất động sản nhà ở và nghỉ dưỡng.

RỦI RO LIÊN QUAN ĐẾN TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN

Một trong những rủi ro đặc thù của ngành bất động sản là tiến độ triển khai dự án, yếu tố có thể chịu tác động từ nhiều nguyên nhân như: (1) quá trình đền bù, giải phóng mặt bằng, (2) các thủ tục pháp lý, (3) tiến độ giải ngân vốn, (4) tiến độ thi công xây dựng. Sự chậm trễ trong triển khai dự án không chỉ ảnh hưởng đến dòng tiền của Công ty

mà còn kéo theo nhiều hệ lụy như chậm thu tiền từ khách hàng, gia tăng chi phí tài chính, lãi vay, chi phí nhân công, vận hành máy móc... làm giảm hiệu quả đầu tư.

Nhận thức rõ những thách thức này, Công ty đã chủ động xây dựng các phương án quản lý rủi ro hiệu quả, từ việc giám sát chặt chẽ từng giai đoạn triển khai đến việc áp dụng các giải pháp linh hoạt để xử lý khi tiến độ bị kéo dài. Với đội ngũ nhân sự giàu kinh nghiệm và chuyên môn cao, Công ty luôn đảm bảo kiểm soát tốt tiến độ từng dự án, hạn chế tối đa tác động tiêu cực và tối ưu hiệu quả hoạt động.

RỦI RO VỀ BIẾN ĐỘNG GIÁ NGUYÊN VẬT LIỆU

Hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, với cơ cấu chi phí chủ yếu bao gồm: chi phí mua dự án, quỹ đất; chi phí xây dựng và phát triển dự án; chi phí marketing, bán hàng và bàn giao sản phẩm; chi phí tài chính. Trong đó, giá mua dự án, quỹ đất và chi phí thuê nhà thầu xây dựng chiếm tỷ trọng lớn trong tổng chi phí đầu vào của Công ty.

Sự biến động về giá quỹ đất, nguyên vật liệu xây dựng và chi phí thi công có thể tác động trực tiếp đến giá vốn sản phẩm và ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh. Để giảm thiểu rủi ro này, SSH chủ động đàm phán và ký kết hợp đồng trực tiếp với các đơn vị chuyển nhượng dự án, nhà thầu nhằm kiểm soát chi phí đầu vào, hạn chế biến động giá và đảm bảo hiệu quả tài chính. Nhờ chiến lược linh hoạt và chủ động, Công ty duy trì sự ổn định trong hoạt động kinh doanh, tối ưu hóa chi phí và nâng cao khả năng cạnh tranh trên thị trường.

RỦI RO VỀ KHẢ NĂNG HUY ĐỘNG VỐN ĐẦU TƯ CÁC DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Trong thời gian tới, SSH sẽ tiếp tục đẩy mạnh đầu tư vào hàng loạt dự án bất động sản quy mô lớn nhằm củng cố vị thế và mở rộng tầm ảnh hưởng trên thị trường. Để đảm bảo nguồn lực tài chính cho chiến lược phát triển này, Công ty đã xây dựng kế hoạch huy động vốn đa dạng từ nhiều nguồn, bao gồm: (1) Vay vốn từ các tổ chức tài chính, tín dụng; (2) Tái đầu tư nguồn vốn tự có từ các dự án đã hoàn thành; (3) Phát hành cổ phiếu nhằm tăng vốn điều lệ; (4) Huy động vốn qua thị trường tài chính quốc tế....

Khả năng huy động vốn thành công từ các nguồn trên sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ triển khai dự án và kết quả kinh doanh của Công ty trong những năm tới. Vì vậy, SSH luôn chủ động áp dụng linh hoạt các chiến lược tài chính phù hợp với từng giai đoạn, tối ưu hóa chi phí vốn để đảm bảo dòng tiền ổn định, hỗ trợ phát triển dự án một cách liên tục và bền vững.

RỦI RO VỀ MÔI TRƯỜNG

Trong quá trình giải phóng mặt bằng, thực hiện dự án của Công ty sẽ không tránh khỏi tác động xấu đến môi

trường như: Ảnh hưởng đến địa chất, ô nhiễm không khí, tiếng ồn.

Công ty luôn thực hiện đúng quy định công tác quản lý môi trường, đánh giá đưa ra giải pháp giảm thiểu tác động đến môi trường.

RỦI RO KHÁC

Ngoài các rủi ro đã đề cập, Công ty còn có thể đối mặt với những rủi ro bất khả kháng như thiên tai, dịch bệnh, chiến tranh, hỏa hoạn... Những sự kiện này có thể gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến tài sản, con người và hoạt động chung của Công ty. Để giảm thiểu tác động tiêu cực, Công ty đã chủ động triển khai các biện pháp phòng ngừa như mua bảo hiểm cho tài sản (máy móc, thiết bị...), bảo hiểm con người, lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy tại văn phòng trụ sở và chi nhánh, đồng thời tăng cường công tác tuyên truyền về an toàn lao động và phòng chống rủi ro.

Quản lý rủi ro là một phần quan trọng trong chiến lược phát triển bền vững của Công ty, giúp xác định, đánh giá và kiểm soát các rủi ro tài chính, pháp lý, chiến lược và an ninh có thể ảnh hưởng đến vốn và lợi nhuận. Những rủi ro này có thể xuất phát từ nhiều yếu tố như biến động tài chính, trách nhiệm pháp lý, sai sót trong chiến lược kinh doanh hay các yếu tố khách quan khác. Nếu không có sự chuẩn bị kỹ lưỡng, những biến cố bất ngờ có thể tác động tiêu cực đến hoạt động của Công ty.

Vì vậy, Sunshine Homes luôn xem quản trị rủi ro là yếu tố cốt lõi trong quá trình hoạch định chiến lược và quản trị doanh nghiệp. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc phối hợp chặt chẽ với các phòng ban chuyên môn để phân tích, đánh giá và tối ưu hóa tương quan giữa rủi ro và cơ hội. Công ty chủ động chọn lọc, chấp nhận rủi ro trong phạm vi kiểm soát được nhằm đảm bảo hoạt động kinh doanh diễn ra hiệu quả, bền vững.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
2. Tổ chức và nhân sự
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện dự án
4. Tình hình tài chính
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu
6. Báo cáo phát triển bền vững

1 / TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

1.1. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TRONG NĂM

Năm 2024, nền kinh tế toàn cầu tiếp tục phục hồi với tốc độ chậm do tác động kéo dài của những bất ổn địa chính trị, sự leo thang trong chiến tranh thương mại giữa các nước, cùng với áp lực lạm phát vẫn ở mức cao. Những yếu tố này đã làm gia tăng sự bất ổn trên thị trường tài chính, ảnh hưởng đến chuỗi cung ứng toàn cầu và kìm hãm tốc độ tăng trưởng của nhiều quốc gia.

Tuy nhiên, bất chấp những thách thức từ môi trường kinh tế thế giới, Việt Nam vẫn duy trì đà tăng trưởng tích cực. Với chính sách kinh tế linh hoạt, sự đẩy mạnh đầu tư công, cùng các biện pháp kiểm soát lạm phát hiệu quả, nền kinh tế Việt Nam đã đạt mức tăng trưởng 7,09% so với năm 2023, vượt mục tiêu đề ra của Chính phủ.

Thị trường bất động sản đang ghi nhận những tín hiệu phục hồi tích cực sau giai đoạn trầm lắng, nhờ vào sự hỗ trợ từ các chính sách pháp lý và tín dụng. Đặc biệt, việc Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản 2023 được triển khai sớm hơn dự kiến đã tạo điều kiện thúc đẩy thị trường, góp phần khơi thông các vướng mắc và mang lại những chuyển biến rõ nét sau thời kỳ khó khăn.

Về kết quả hoạt động năm 2024, Công ty ghi nhận doanh thu đạt 3.363,53 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế là 817,07 tỷ đồng, lần lượt hoàn thành 84,09% và 77,82% kế hoạch do HĐQT đề ra. Sự sụt giảm doanh thu và lợi nhuận chủ yếu xuất phát từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản chưa đạt kỳ vọng, cùng với đó là mức giảm trong doanh thu từ hoạt động tài chính so với kế hoạch đề ra.

1.2. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN SO VỚI KẾ HOẠCH

Thị trường bất động sản đã ghi nhận nhiều tín hiệu khởi sắc trong năm 2024, nhưng đối với SSH, đây vẫn là một năm chưa thực sự thành công. Mặc dù Doanh thu từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2024 tương đương năm 2023, tuy nhiên tỷ trọng doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản nhà ở thấp tầng trên tổng Doanh thu thấp hơn năm 2023 nên dẫn đến Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 442,6 tỷ đồng tương ứng giảm 24,6% so với cùng kỳ.

Nguyên nhân sự sụt giảm doanh thu và lợi nhuận chủ yếu xuất phát từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản chưa đạt kỳ vọng, cùng với đó là mức giảm trong doanh thu từ hoạt động tài chính so với kế hoạch đề ra.

STT	Nội dung	Thực hiện năm 2023	Kế hoạch 2024	Thực hiện năm 2024	TH/KH 2024	TH2024/TH2023
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(5)/(4)	(5)/(3)
1	Tổng doanh thu (tỷ đồng)	3.858,93	4.000	3.363,53	84,09%	87,16%
2	Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	1.299,49	1.050	817,07	77,82%	62,88%



2 / TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

2.1. BAN ĐIỀU HÀNH



Ông: Jun Sungbae

- **Chức vụ:** Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc, Người đại diện theo pháp luật
- **Quốc tịch:** Hàn Quốc
- **Năm sinh:** 1985
- **Trình độ chuyên môn:** Certified tax accountant, CFA level 2
- **Thời gian bổ nhiệm:** T3/2025
- Trước khi được bổ nhiệm làm Tổng giám đốc của Công ty, Ông từng giữ nhiều chức vụ như: Trưởng nhóm dịch vụ khách hàng (Thuế thu nhập & thuế khấu trừ) tại Cơ quan Thuế Quốc gia Hàn Quốc; Giám sát quản lý tòa nhà tại Springmount Services, Úc; Giám đốc bán hàng Quốc tế tại KS Finance; Phó giám đốc phụ trách kinh doanh quốc tế tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn.
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty:** 0%



Bà: Nguyễn Thị Thanh Ngọc

- **Chức vụ:** Phó Tổng Giám đốc
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Năm sinh:** 1977
- **Trình độ chuyên môn:** Kiến trúc sư
- **Thời gian bổ nhiệm:** T3/2025
- Bà có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực kiến trúc, Bà từng đảm nhận các chức vụ như Giám đốc Kiến trúc, quy hoạch, nội thất - CTCP Tư vấn Đầu tư Xây Dựng và Ứng dụng công nghệ mới Vinaconex R&D; Trưởng ban Quản lý thiết kế - Tập đoàn Sunshine; trước khi được bổ nhiệm làm Phó Tổng giám đốc của Công ty.
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty:** 0%



Bà: Nguyễn Thị Hồng Hạnh

- **Chức vụ:** Phó Tổng Giám đốc
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Năm sinh:** 1983
- **Trình độ chuyên môn:** Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh
- **Thời gian bổ nhiệm:** từ 06/2021
- Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh là cử nhân Kinh tế - Đại học Kinh tế Quốc dân và có bằng Thạc sĩ Quản trị kinh doanh của Đại học Delaware State - Mỹ. Bà đã làm việc trong lĩnh vực tài chính - ngân hàng ở Việt Nam trong nhiều năm và từng nắm giữ các vị trí cấp cao như Trưởng ban tài chính - Tập đoàn Geleximco; Chủ tịch HĐQT - CTCP Quản lý Quỹ đầu tư Chứng khoán An Bình.
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty:** 0,04%



Ông: Phan Ích Long

- **Chức vụ:** Phó Tổng giám đốc
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Năm sinh:** 1985
- **Trình độ chuyên môn:** Kỹ sư xây dựng
- **Thời gian bổ nhiệm:** 05/2023
- Ông là người có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng. Ông từng giữ nhiều chức vụ như: Thành viên HĐQT/Phó TGD - Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFINANCE; Phó TGD - Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine; Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Thiên Hải; Thành viên HĐQT/Phó TGD - Công ty TNHH Dynamic Innovation; Phó TGD - Công ty Cổ phần Sunshine - Design.
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty:** 0%



Ông: Nguyễn Hà Anh

- **Chức vụ:** Kế toán trưởng
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Năm sinh:** 1992
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân kế toán - kiểm toán
- **Thời gian bổ nhiệm:** 03/2025
- Ông là người có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán. Ông từng giữ nhiều chức vụ như: Trưởng nhóm kiểm toán/Trợ lý kiểm toán tại Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam - chi nhánh Hà Nội; Kế toán Tổng Hợp tại Tập đoàn Vingroup; Kế Toán Trưởng tại Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân La...
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty:** 0,002%

2.2. THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH NĂM 2024

Không có.

2.3. SỐ LƯỢNG CÁN BỘ, NHÂN VIÊN

Năm 2024, thị trường bất động sản chứng kiến nhiều chuyển biến tích cực, mở ra cơ hội phát triển mạnh mẽ cho doanh nghiệp. Trước bối cảnh đó, Công ty đã chủ động tăng cường nguồn nhân lực cho cả Công ty mẹ và các công ty con nhằm nâng cao năng lực vận hành, đáp ứng nhu cầu mở rộng hoạt động. Tại ngày 31/12/2024 theo Báo cáo tài chính riêng năm 2024 đã được kiểm toán của Công ty: Tổng số nhân sự của Công ty là 163 người, tăng 8,63% so với năm 2023 là 150 người.

STT	Tiêu chí	Năm 2023		Năm 2024	
		Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
I	Theo trình độ lao động	150	100%	163	100%
1	Trình độ trên Đại học	20	13,3%	16	9,82%
2	Đại học	121	80,7%	133	81,60%
3	Cao Đẳng	3	2,0%	4	2,45%
4	Trung cấp chuyên nghiệp	5	3,3%	6	3,68%
5	Lao động phổ thông	1	0,7%	4	2,45%
II	Theo giới tính	150	100%	163	100%
1	Nam	67	44,7%	74	45,40%
2	Nữ	83	55,3%	89	54,60%
III	Theo độ tuổi	150	100%	163	100%
1	Dưới 30	28	18,7%	30	18,40%
2	Từ 30-50	122	81,3%	133	81,60%
3	Trên 50	0	0%	0	0%

2.4. CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI CÁN BỘ CÔNG NHÂN VIÊN

Công ty chú trọng khuyến khích và tạo điều kiện để CBNV được đào tạo nâng cao trình độ nhằm thực hiện tốt công việc được giao, đáp ứng tiêu chuẩn chuyên môn nghiệp vụ, tiêu chuẩn công việc theo quy định. Công ty xây dựng quy chế đào tạo, bồi dưỡng CBNV trong đó nêu rõ phạm vi, đối tượng, các hình thức đào tạo và chế độ trong công tác đào tạo.

Công ty tập trung vào 6 nhóm nội dung đào tạo chính như sau:

Văn hóa truyền lửa: Nhằm giúp CBNV hiểu rõ được về lịch sử, văn hóa và các quy định về diện mạo, thái độ, tác phong, giao tiếp để từ đó CBNV gắn kết với công ty, xây dựng văn hóa doanh nghiệp bền vững.

Đào tạo năng lực lãnh đạo: Nhận thức được tầm quan trọng của Cán bộ điều hành, Công ty đã tập trung đào tạo chuyên sâu về nghiệp vụ nhằm thực hiện tốt vai trò của người quản lý điều hành theo khung năng lực lãnh đạo chung của Công ty.

Đào tạo năng lực chuyên môn: Công ty luôn chú trọng vào việc đào tạo chuyên môn sâu cho nhân viên để nâng cao kiến thức và trình độ chuyên môn, hỗ trợ Nhân viên phát triển nghề nghiệp cá nhân cũng như tăng hiệu quả trong công việc đồng thời phục vụ cho mục tiêu phát triển bền vững của Công ty.

Đào tạo năng lực cốt lõi: Nhằm trang bị cho CBNV các kỹ năng mềm theo khung năng lực cốt lõi để phục vụ công việc.

Đào tạo quy định, quy chế: Các nội dung đào tạo phổ biến, cập nhật các quy định, quy chế đang có hiệu lực của Công ty để trang bị cho các CBNV các thông tin cần thiết trong quá trình làm việc.

A. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

THÔNG TIN MỘT SỐ DỰ ÁN DO SSH/CÔNG TY CON CỦA SSH LÀM CHỦ ĐẦU TƯ

DỰ ÁN SUNSHINE CENTER

Dự án Sunshine Center là sản phẩm đầu tiên của Công ty, được mệnh danh là “tòa nhà của ánh sáng và công nghệ hiện đại bậc nhất Việt Nam” nhờ công nghệ chiếu sáng hiện đại bậc nhất đã mang đến vẻ đẹp rực rỡ cho tòa nhà cũng như một diện mạo độc đáo cho toàn bộ khu vực. Tọa lạc tại vị trí chiến lược trên đường Phạm Hùng - dải đất kim cương của Hà Nội, lấy cảm hứng từ tòa tháp Trump Tower - tâm điểm của New York, Sunshine Center ghi dấu ấn bằng phong cách thiết kế đương đại với những nét chấm phá hoàng gia, thể hiện đẳng cấp thượng lưu. Hàm chứa giá trị bền vững cho một cuộc sống thượng lưu, dự án hiện diện như một điểm nhấn đắt giá ở phía Tây Thủ đô, một sản phẩm bất động sản kinh điển của Sunshine Homes với sứ mệnh khẳng định đẳng cấp của một biểu tượng mới. Dự án đã hoàn thành xây dựng, và đưa vào sử dụng từ năm 2019. Đây là tiền đề quan trọng để Công ty tiếp tục thực hiện những dự án trong tương lai, với quy mô và chất lượng không ngừng được nâng cao.

Thông tin chi tiết về Dự án Sunshine Center:

- Tên pháp lý của Dự án: “Trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng và nhà ở” tại số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội.
- Tên thương mại của Dự án: Sunshine Center.
- Vị trí: Số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội.
- Quy mô: Dự án có quy mô 6.695 m² đất, trong đó bao gồm 1.277 m² đất mở đường theo quy hoạch; gồm 2 tòa tháp 30 tầng với 214 căn hộ.
- Tổng mức đầu tư: 1.800 tỷ đồng; Nguồn vốn đầu tư từ vốn tự có, vốn vay và vốn khác.
- Liên danh đầu tư với Công ty TNHH Mai Trang (được chấp thuận đầu tư theo Quyết định số 4007/QĐ-UBND ngày 21/07/2016 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội).
- Thông tin Công ty:
 - Mã số doanh nghiệp: 0106784499 đăng ký lần đầu ngày 09/03/2015 và các lần sửa đổi.
 - Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.
 - Vốn điều lệ: 3.750 tỷ đồng.
- Tình trạng: Dự án bắt đầu triển khai xây dựng từ năm 2016 và đã bắt đầu bàn giao đưa vào sử dụng từ năm 2019.

DỰ ÁN SUNSHINE CITY

Chủ đầu tư của dự án là Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân Đỉnh (là công ty con gián tiếp của Công ty). Dự án đã hoàn thiện và đi vào hoạt động, sở hữu môi trường thiên nhiên trong lành bao quanh bởi hệ thống cây xanh cùng không khí tươi mát từ sông Hồng, đem đến cuộc sống sinh thái tận hưởng và an lành ngay trong lòng phố thị. Bên cạnh đó, với hệ thống dịch vụ - tiện ích khép kín đa dạng, phục vụ mọi nhu cầu thiết yếu từ vui chơi, giải trí, shopping cho đến ăn uống, chăm sóc sức khỏe: siêu thị Sunshine Mart, bể bơi bốn mùa, bể bơi ngoài trời,... cùng chất lượng căn hộ đảm bảo, Sunshine City đã nhận được phản hồi tích cực và sự hài lòng của cư dân đã về sinh sống. Đặc biệt, 6 tòa cao tầng được thiết kế ánh sáng thay đổi màu sắc theo chủ đề, tạo nên vẻ đẹp lung linh hiếm có, góp phần mang lại một diện mạo hoàn toàn mới cho cảnh quan ven trục lộ giao thông từ sân bay Nội Bài vào trung tâm Hà Nội.

Thông tin chi tiết về Dự án Sunshine City:

- Tên pháp lý dự án: Nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại tại ô đất I.A.23-CT thuộc khu đô thị Nam Thăng Long (giai đoạn II) phường Đông Ngạc và phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.
- Tên thương mại dự án: Dự án Sunshine City.
- Vị trí: Phường Đông Ngạc và Phường Xuân Đỉnh, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.
- Quy mô: Dự án có diện tích đất 21.702 m², được xây dựng gồm 6 tòa nhà 38 - 40 tầng với 1.791 căn hộ.
- Tổng mức đầu tư: 5.600 tỷ đồng. Nguồn vốn thực hiện từ vốn tự có, vốn vay và nguồn vốn khác.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – Công ty con gián tiếp của Công ty.
 - Mã số doanh nghiệp: 0107565644, đăng ký lần đầu ngày 15/9/2016 và các lần sửa đổi.
 - Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.
 - Vốn điều lệ: 1.000 tỷ đồng.
- Tình trạng: Đã bàn giao đưa vào sử dụng.

A. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

THÔNG TIN MỘT SỐ DỰ ÁN DO SSH/ CÔNG TY CON CỦA SSH LÀM CHỦ ĐẦU TƯ

DỰ ÁN SUNSHINE GARDEN

Chủ đầu tư của dự án là Công ty cổ phần Sao Ánh Dương (là công ty con trực tiếp của Công ty). Khởi dựng ý tưởng về một khu vườn châu Âu tuyệt đẹp ngay trong lòng phố thị, Sunshine Garden hiện diện như một điểm nhấn của mô hình kiến trúc xanh bền vững, với hàng loạt tiện ích nội khu đẳng cấp như: phòng sinh hoạt, thư viện cộng đồng, sân tắm nắng khu vui chơi trẻ em, khu thể thao ngoài trời, hồ bơi ngoài trời tiêu chuẩn 5 sao, sân tắm nắng, chuỗi shophouse khối đế, hệ thống nhà hàng, cafe sang trọng, đẳng cấp... đem đến những trải nghiệm sống hoàn hảo cho mọi cư dân.

Thông tin chi tiết về Dự án Sunshine Garden:

- Tên pháp lý dự án: Tổ hợp thương mại dịch vụ, văn phòng cho thuê và nhà ở chung cư ADG Garden tại lô đất I1-HH1 phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng và phường Mai Động, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai, Hà Nội.
- Tên thương mại dự án: Sunshine Garden.
- Vị trí: Ô quy hoạch I1-HH1, phường Mai Động, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai và phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.
- Quy mô: diện tích đất 12.810 m² với 03 tòa nhà cao 31 tầng (kể cả tầng kỹ thuật, tầng mái), 02 tầng hầm, tổng số căn hộ 1.244 căn và 16 căn shophouse khối đế.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 3.200 tỷ đồng. Nguồn vốn thực hiện dự án từ vốn tự có, vốn vay và vốn huy động khác theo quy định của pháp luật.
- Chủ đầu tư Dự án: Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương.
 - Mã số doanh nghiệp: 0101358793, đăng ký lần đầu ngày 09/4/2003 và các lần sửa đổi.
 - Địa chỉ: SH03-01, Tòa R3 dự án Sunshine Riverside, Lô CT03A-CT thuộc ô CT03 KĐT Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
 - Vốn điều lệ: 1.150 tỷ đồng.
- Tình trạng: Đã bàn giao đưa vào sử dụng.

DỰ ÁN SUNSHINE PALACE

Chủ đầu tư của dự án là Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương (công ty con trực tiếp của Công ty). Mang phong cách kiến trúc Châu Âu - Tân cổ điển sang trọng, Sunshine Palace tọa lạc nổi bật ở dải đất phía Nam Thủ đô, nơi đã hiện hữu đầy đủ các tiện ích hàng đầu khu vực như Park Hill - Times City, khu đô thị sinh thái Vinhomes... Kết hợp hài hòa giữa vẻ đẹp cá tính đương đại với nét duyên ngầm ý nhị của những giá trị văn hóa Việt, sứ mệnh của Sunshine Palace là kiến tạo nên một nhịp sống đẳng cấp và mới mẻ hoàn toàn.

Thông tin chi tiết về Dự án Sunshine Palace:

- Tên pháp lý dự án: Tổ hợp khách sạn, dịch vụ thương mại và nhà ở STAR AD1.
- Tên thương mại dự án: Sunshine Palace.
- Vị trí: Ô đất C2/CN3, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội.
- Quy mô: diện tích đất 3.778 m². Khối chung cư cao 27 tầng, khối khách sạn cao 17 tầng và 02 tầng hầm chung; khối chung cư có 312 căn hộ và khối khách sạn có 85 phòng.
- Tổng mức đầu tư: 1.030 tỷ đồng. Nguồn vốn thực hiện dự án từ vốn tự có, vốn vay và vốn huy động hợp pháp.
- Chủ đầu tư Dự án: Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương.
 - Mã số doanh nghiệp: 0101358793, đăng ký lần đầu ngày 09/4/2003 và các lần sửa đổi.
 - Địa chỉ: SH03-01, Tòa R3 dự án Sunshine Riverside, Lô CT03A-CT thuộc ô CT03 KĐT Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
 - Vốn điều lệ: 1.150 tỷ đồng.
- Tình trạng: đã bàn giao đưa vào sử dụng.

A. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

THÔNG TIN MỘT SỐ DỰ ÁN DO SSH/ CÔNG TY CON CỦA SSH LÀM CHỦ ĐẦU TƯ

DỰ ÁN SUNSHINE CAPITAL TAY THANG LONG

Chủ đầu tư dự án là Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân La (công ty con trực tiếp của Công ty). Tọa lạc giữa đại lộ huyết mạch bậc nhất Tây Thăng Long, nơi dòng chảy đầu tư sinh lời thịnh vượng, Sunshine Capital Tay Thang Long kiến tạo một tổ hợp thương mại giải trí và nghỉ dưỡng 4.0 đẳng cấp với những tuyệt phẩm dinh thự phiên bản giới hạn, mang kiến trúc Châu Âu cổ điển cùng các tiện ích đặc quyền.

Thông tin chi tiết về Dự án Sunshine Capital Tay Thang Long:

- Tên pháp lý dự án: Nhà ở thấp tầng.
- Tên thương mại dự án: Sunshine Capital Tay Thang Long.
- Vị trí: Ô đất TT6-2 thuộc quy hoạch chi tiết khu chức năng đô thị Tây Tựu, phường Tây Tựu, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.
- Quy mô: Dự án có diện tích 13.001 m², gồm 32 lô liền kề và 16 lô biệt thự.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 640 tỷ đồng. Nguồn vốn thực hiện dự án từ vốn tự có, vốn vay và vốn khác.
- Chủ đầu tư Dự án: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La.
 - + Mã số doanh nghiệp: 0107565651, đăng ký lần đầu ngày 15/09/2016 và các lần sửa đổi.
 - + Địa chỉ: Tầng 4, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.
 - + Vốn điều lệ: 780 tỷ đồng.
- Tình trạng: Đã bàn giao đưa vào sử dụng.

DỰ ÁN SUNSHINE GREEN ICONIC

Sunshine Green Iconic được đánh giá là khu đô thị đẹp nhất tại quận Long Biên, siêu tổ hợp chung cư hiện đại 4.0, sở hữu vị trí ngay vùng trung tâm kinh tế, công nghệ mới của Hà Nội có quy mô lên tới gần 17.000 m² với 4 tòa chung cư cao cấp và hàng loạt những hạ tầng dịch vụ tiện ích như: trung tâm mua sắm thương mại dịch vụ, phòng Gym, Trường học, Spa, nhà hàng Cafe, bể bơi bốn mùa...

Thông tin chi tiết về Dự án Sunshine Green Iconic:

- Tên pháp lý dự án: Dự án nhà ở cao tầng để bán tại lô đất CT7 thuộc dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật các ô đất thuộc ô quy hoạch C14 và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Phúc Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội ("Dự án Sunshine Green Iconic").
- Tên thương mại dự án: Dự án Sunshine Green Iconic.
- Vị trí: Lô đất CT7 thuộc dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật các ô đất thuộc ô quy hoạch C14 và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Phúc Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.
- Quy mô: 16.769,3 m².
- Tổng mức đầu tư: 1.300 tỷ đồng.
- Chủ đầu tư Dự án: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên.
 - + Mã số doanh nghiệp: 0108715437, đăng ký lần đầu ngày 24/4/2019.
 - + Địa chỉ: Nhà điều hành, Lô CT7, đường Nguyễn Lam, Phường Phúc Đồng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
 - + Vốn điều lệ: 410 tỷ đồng.
- Tình trạng: đã bàn giao đưa vào sử dụng.

3 / TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN DỰ ÁN

Ngoài ra, trong năm 2024, Công ty và các công ty thành viên đã tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc mua cổ phần của các Công ty chủ đầu tư sở hữu các dự án lớn, bao gồm: Dự án Sunshine Grand Capital, Dự án Sunshine Heritage Hà Nội, Dự án Noble Empire, Dự án Noble Crystal Tây Hồ, Dự án The Phoenix Garden. Tổng giá trị chuyển nhượng cổ phần của các dự án này lên đến hơn 4.000 tỷ đồng, trong đó: tổng giá trị đặt cọc hơn 2.400 tỷ đồng.



HÌNH ẢNH MỘT SỐ DỰ ÁN DO CÔNG TY/CÔNG TY CON PHÁT TRIỂN /LIÊN KẾT PHÁT TRIỂN



Sunshine Center



Sunshine City



Sunshine Garden



Sunshine Palace



Sunshine Capital Tay Thang Long



Sunshine Green Iconic



3 / TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN DỰ ÁN

B. CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT ĐẾN THỜI ĐIỂM 31/12/2024

CÔNG TY CON

Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân Đình

Tình hình tài chính	Đơn vị	Năm 2023	Năm 2024	% Tăng trưởng
Tổng giá trị tài sản	Tỷ đồng	7.581,47	7.821,78	3,17
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	1.254,10	512,06	(59,17)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	Tỷ đồng	799,45	240,30	(69,94)
Lợi nhuận khác	Tỷ đồng	4,75	3,22	(32,21)
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	804,20	243,53	(69,72)
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	642,12	192,78	(69,98)

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La

Tình hình tài chính	Đơn vị	Năm 2023	Năm 2024	% Tăng trưởng
Tổng giá trị tài sản	Tỷ đồng	2.011,61	1.133,23	(43,67)
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	1.036,43	496,49	(52,10)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	Tỷ đồng	638,23	236,33	(62,97)
Lợi nhuận khác	Tỷ đồng	7,45	0,49	(93,42)
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	645,69	236,82	(63,32)
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	517,15	187,84	(63,68)

Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương

Tình hình tài chính	Đơn vị	Năm 2023	Năm 2024	% Tăng trưởng
Tổng giá trị tài sản	Tỷ đồng	2.585,34	2.254,22	(12,81)
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	598,54	121,68	(79,67)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	Tỷ đồng	190,52	(4,94)	(102,59)
Lợi nhuận khác	Tỷ đồng	(12,10)	(12,56)	(3,80)
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	178,42	(17,50)	(109,81)
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	154,63	(17,50)	(111,32)

Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát

Tình hình tài chính	Đơn vị	Năm 2023	Năm 2024	% Tăng trưởng
Tổng giá trị tài sản	Tỷ đồng	4.140,55	4.144,16	0,09
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	-	-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	Tỷ đồng	-	-	-
Lợi nhuận khác	Tỷ đồng	-	(0,00003)	(0,003)
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	(0,49)	(0,86)	(75,51)
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	(0,49)	(0,86)	(75,51)

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên

Tình hình tài chính	Đơn vị	Năm 2023	Năm 2024	% Tăng trưởng
Tổng giá trị tài sản	Tỷ đồng	3.319,82	2.307,49	(30,49)
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	-	1.790,66	1.790,66
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	Tỷ đồng	(14,05)	532,94	3.893,17
Lợi nhuận khác	Tỷ đồng	1,03	81,7	7.832,04
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	(13,02)	614,66	4.820,89
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	(13,34)	495,69	3.815,47

CÔNG TY LIÊN KẾT

Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ

Tình hình tài chính	Đơn vị	Năm 2023	Năm 2024	% Tăng trưởng
Tổng giá trị tài sản	Tỷ đồng	2.045,19	1.835,37	(10,26)
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	-	-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	Tỷ đồng	(55.64)	(13,34)	76,03
Lợi nhuận khác	Tỷ đồng	-	-	-
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	(55,64)	(13,34)	76,03
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	(55.64)	(13,34)	76,03

4 / TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

A. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài chính	Đơn vị	Năm 2023	Năm 2024	% Tăng trưởng
Tổng giá trị tài sản	Tỷ đồng	13.200,83	14.394,87	9,05
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	2.901,24	2.933,92	1,13
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	Tỷ đồng	1.630,22	1.031,39	(36,73)
Lợi nhuận khác	Tỷ đồng	(3.332,40)	(2.220,54)	(33,37)
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	1.626,89	1.029,17	(36,74)
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	1.299,49	817,07	(37,12)
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	%	0	0	0

Các chỉ tiêu khác:

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024
ROA	7,14%	5,83%
ROE	24,89%	14,38%

B. CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2023	Năm 2024
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,88	1,90
	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,62	1,72
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
	Hệ số nợ/Tổng tài sản	%	55,76	54,71
	Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	126,02	120,80
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
	Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,81	1,80
	Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,18	0,21
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
	Hệ số Lợi nhuận trước thuế /Doanh thu thuần	%	56,08	35,08
	Hệ số Lợi nhuận trước thuế /Vốn chủ sở hữu	%	27,86	15,79
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	7,14	5,83
	Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	56,19	35,15

5

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

A. CỔ PHẦN

Cổ phiếu Sunshine Homes (MCK: SSH) là cổ phiếu thuộc ngành bất động sản, được giao dịch vào ngày 04/08/2021 trên sàn UPCOM.

- Số lượng cổ phiếu đăng ký giao dịch: 375.000.000 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 375.000.000 cổ phiếu
- Trong đó:
 - Số cổ phần tự do chuyển nhượng: 375.000.000 cổ phiếu
 - Số cổ phần hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phiếu
 - Cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu
 - Mệnh giá cổ phần: 10.000 VNĐ

B. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG (TẠI NGÀY 13/03/2025)

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	
				Cá nhân	Tổ chức
1	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% trở lên)	266.250.000	71	2	0
	Trong nước	266.250.000	71	2	0
	Nước ngoài	0	0	0	0
2	Cổ đông khác	108.750.000	29	202	3
	Trong nước	108.749.765	28,9999	200	2
	Nước ngoài	235	0,0001	2	1
3	Cổ đông Nhà nước	0	0	0	0
4	Tổng cộng	375.000.000	100	204	3
	Trong nước	374.999.765	99,9999	202	2
	Nước ngoài	235	0,0001	2	1

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa xác định tại SSH là 50%: Đã được chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước theo công văn số 4676/UBCK-PTTT ngày 22/07/2022

C. TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CÔNG TY

Thời gian	Vốn điều lệ (Tỷ đồng)	Chi tiết		Đơn vị cấp
Tháng 03/2015	100,00	Góp vốn thành lập	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội	
Tháng 2/2016	500,00	Phát hành cho cổ đông hiện hữu	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội	
Tháng 10/2018	2.500,00	Phát hành cho cổ đông hiện hữu	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội	
Tháng 01/2022	3.750,00	Phát hành cho cổ đông hiện hữu	Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước	

Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có
Các chứng khoán khác: Không có

6

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

6.1. TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, Sunshine Homes nhận thức rõ ràng các hoạt động xây dựng và phát triển dự án có thể ảnh hưởng đến mức phát thải khí nhà kính và tác động đến môi trường. Chính vì vậy, Công ty luôn chú trọng triển khai các dự án theo hướng bền vững, ưu tiên áp dụng các giải pháp tiết kiệm năng lượng và bảo vệ môi trường.

Sunshine Homes không ngừng nghiên cứu và phát triển các khu đô thị xanh, sử dụng công nghệ xây dựng hiện đại nhằm giảm thiểu tác động tiêu cực đến hệ sinh thái. Đồng thời, Công ty hướng đến việc tạo ra không gian sống thân thiện với môi trường, tăng cường mảng xanh, sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện và áp dụng các giải pháp năng lượng tái tạo trong các công trình.

Thông qua các chiến lược phát triển bền vững, Sunshine Homes không chỉ góp phần giảm phát thải khí nhà kính mà còn cải thiện chất lượng cuộc sống của cư dân. Công ty cam kết mang đến những không gian sống an toàn, hiện đại và gần gũi với thiên nhiên, hướng đến sự phát triển hài hòa giữa đô thị và môi trường.

6.2. QUẢN LÝ NGUỒN NGUYÊN VẬT LIỆU

Hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, với cơ cấu chi phí chủ yếu bao gồm: chi phí mua dự án, quỹ đất; chi phí xây dựng và phát triển dự án; chi phí dành cho quảng bá, triển khai bán hàng, marketing và bàn giao căn hộ; cùng với các chi phí tài chính. Trong đó, giá mua dự án, quỹ đất và chi phí thuê nhà thầu xây dựng chiếm tỷ trọng lớn trong tổng chi phí đầu vào của Công ty.

Sự biến động của quỹ đất dự án và giá nguyên vật liệu xây dựng có thể ảnh hưởng trực tiếp đến giá vốn sản phẩm, từ đó tác động đến hiệu quả kinh doanh. Tuy nhiên, để hạn chế rủi ro phát sinh, Sunshine Homes có lợi thế trong việc đàm phán và ký kết hợp đồng trực tiếp với nhiều đối tác chuyển nhượng và nhà thầu. Điều này giúp Công ty kiểm soát tốt chi phí đầu vào, tối ưu hóa nguồn lực và giảm thiểu tác động từ biến động thị trường, đảm bảo sự ổn định trong hoạt động kinh doanh.

6.3. TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG

Công ty cam kết phát triển bền vững bằng cách ưu tiên sử dụng các vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường, giúp giảm thiểu tác động tiêu cực đến hệ sinh thái. Trong quá trình thi công, Công ty áp dụng các biện pháp tối ưu để hạn chế tối đa lượng chất thải phát sinh, từ việc quản lý nguyên vật liệu hiệu quả đến tái chế và xử lý chất thải xây dựng theo tiêu chuẩn an toàn.

Bên cạnh đó, Công ty không ngừng đầu tư vào các công nghệ tiên tiến nhằm cải thiện quy trình xây dựng, giảm thiểu khí thải và tiêu thụ năng lượng, đồng thời nâng cao hiệu suất thi công. Việc ứng dụng công nghệ hiện đại không chỉ giúp giảm tác động đến môi trường mà còn góp phần tối ưu hóa chi phí, nâng cao chất lượng công trình và gia tăng hiệu quả kinh doanh.

Với định hướng phát triển bền vững, Công ty luôn đặt mục tiêu cân bằng giữa tăng trưởng kinh tế và trách nhiệm bảo vệ môi trường, hướng đến một ngành xây dựng xanh và phát triển lâu dài.

6.4. TIÊU THỤ NƯỚC

Với mục tiêu phát triển bền vững là kim chỉ nam trong quá trình hoạt động, Công ty luôn chú trọng đến việc bảo vệ tài nguyên nước và tối ưu hóa việc sử dụng nước trong mọi hoạt động. Để hiện thực hóa điều này, Công ty triển khai các biện pháp cụ thể như:

- Xử lý nước thải trước khi thải ra môi trường: Công ty ưu tiên áp dụng các giải pháp xử lý nguồn nước tại các khu đô thị do mình phát triển, đảm bảo nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thải ra môi trường, góp phần bảo vệ hệ sinh thái và nguồn nước sạch.
- Nâng cao ý thức và trách nhiệm của cán bộ nhân viên: Công ty đẩy mạnh các chương trình tuyên truyền, đào tạo nhằm nâng cao nhận thức về việc sử dụng nước tiết kiệm, hiệu quả, từ đó tạo ra một văn hóa trách nhiệm trong nội bộ.
- Ứng dụng công nghệ thông minh vào quản lý và vận hành hệ thống cấp nước: Công ty đầu tư vào các thiết bị và công nghệ hiện đại có tính tự động hóa cao, giúp tối ưu quá trình sử dụng nước, tiết kiệm năng lượng, giảm lãng phí và đảm bảo cấp nước an toàn, thân thiện với môi trường.
- Thông qua những giải pháp này, Công ty không chỉ bảo vệ nguồn tài nguyên nước mà còn góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống cho cộng đồng, hướng tới một môi trường sống xanh, sạch và bền vững.

6.5. TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Công ty luôn cam kết tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường, đảm bảo mọi hoạt động kinh doanh và xây dựng đều tuân theo các tiêu chuẩn môi trường hiện hành. Công ty không ngừng nâng cao ý thức trách nhiệm, áp dụng các biện pháp kiểm soát và giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường, hướng đến sự phát triển bền vững và hài hòa với hệ sinh thái.

6.6. CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

a) Số lượng lao động mức lương trung bình đối với người lao động:

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	38.969.650	38.650.703

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động

Tất cả nhân viên chính thức của Công ty đều được hưởng các trợ cấp xã hội phù hợp với Luật Lao động. Ngoài ra, tùy lĩnh vực công tác mà nhân viên Công ty còn nhận được phụ cấp xăng xe, phụ cấp chuyên môn,...

Đồng thời, Công ty cũng thường xuyên nâng cao chính sách phúc lợi cho cán bộ nhân viên bằng các trợ cấp đối với các nhân viên cưới hỏi, ốm đau – nằm viện, thai sản, chế độ tang lễ... Bên cạnh đó, Ban lãnh đạo cùng Công đoàn công ty luôn chú tâm phát triển và duy trì các hoạt động ngoại khóa như sinh hoạt tập thể, thể thao...

Hàng năm, Công ty thực hiện chế độ nghỉ mát cho nhân viên, tổ chức khám bệnh định kỳ.

c) Hoạt động đào tạo người lao động

Mục tiêu phát triển bền vững là một trong những mục tiêu quan trọng nhất của Công ty, do đó các hoạt động đào tạo thường xuyên được tổ chức, chuẩn bị kỹ lưỡng theo mỗi phòng ban. Từ đó giúp Công ty luôn đảm bảo số lượng CBNV có trình độ cao phù hợp với thị trường.

6.7. BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Công ty tiếp tục đổi mới và hoàn thiện hệ sinh thái doanh nghiệp nhằm tạo ra những sản phẩm và dịch vụ mang lại tác động tích cực đến môi trường và xã hội. Trong đó, Công ty chú trọng xây dựng các khu đô thị văn minh, hiện đại, không chỉ đáp ứng nhu cầu nhà ở mà còn kiến tạo một môi trường sống toàn diện, nơi cư dân có thể an cư, học tập, vui chơi và giải trí trong cùng một không gian tích hợp.

Hệ sinh thái đô thị mà Công ty hướng tới không chỉ đơn thuần là khu dân cư mà còn kết nối chặt chẽ với hệ thống trường học, trung tâm thương mại, khu vui chơi – giải trí, tạo ra một môi trường sống tiện nghi và đồng bộ. Thông qua việc quy hoạch thông minh và phát triển bền vững, Công ty không chỉ nâng cao chất lượng sống cho cư dân mà còn góp phần thúc đẩy sự phát triển của địa phương và khu vực lân cận.

6.8. 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, 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...



III. 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

1 / ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Đơn vị: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch	Thực hiện	Thực hiện/kế hoạch
1	Tổng doanh thu	4.000	3.363,53	84,09%
2	Lợi nhuận sau thuế	1.050	817,07	77,82%

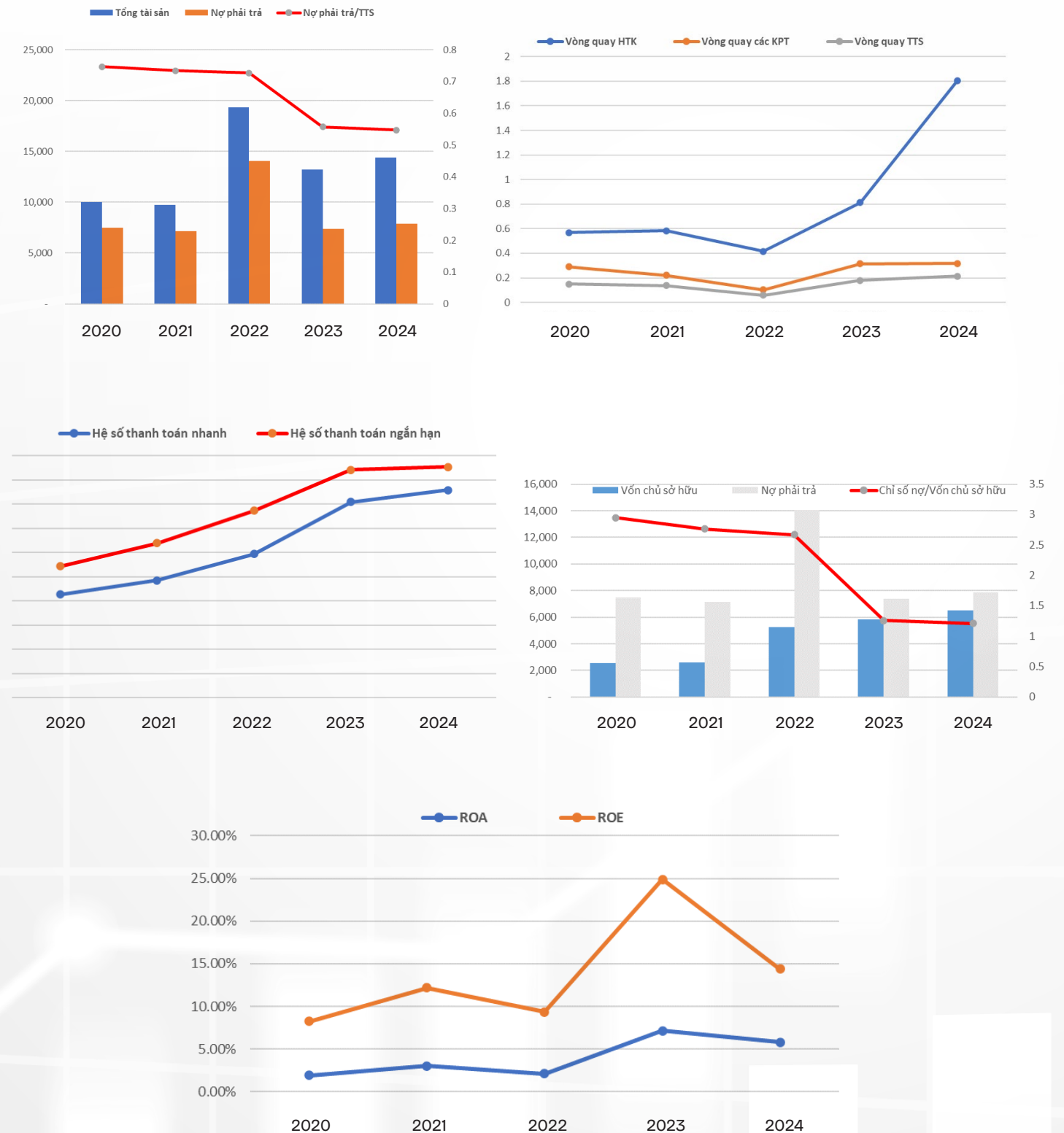
- Doanh thu của Công ty đạt 3.363,53 tỷ đồng, đạt 84,09% kế hoạch đã đề ra.
- Lợi nhuận sau thuế của Công ty đạt 817,07 tỷ đồng, đạt 77,82% so với kế hoạch năm 2024.
- Nguyên nhân sự sụt giảm doanh thu và lợi nhuận chủ yếu xuất phát từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản chưa đạt kỳ vọng, cùng với đó là mức giảm trong doanh thu từ hoạt động tài chính so với kế hoạch đề ra.

CÁC CHỈ TIÊU KHÁC

Đơn vị: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Tăng trưởng (%)
1	Tổng giá trị tài sản	13.200,83	14.394,87	9,05
2	Vốn chủ sở hữu	5.840,45	6.519,55	11,63
3	Doanh thu thuần từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.901,24	2.933,92	1,13
4	Doanh thu hoạt động tài chính	957,69	429,61	(55,14)
5	Lợi nhuận trước thuế	1.626,89	1.029,17	(36,74)
6	Lợi nhuận sau thuế	1.299,49	817,07	(37,12)

NHỮNG TIẾN BỘ MÀ CÔNG TY ĐẠT ĐƯỢC



2 / TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

A. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài chính	Đơn vị	Năm 2023	Năm 2024	Thay đổi	Tăng trưởng (%)
Tổng giá trị tài sản	Tỷ đồng	13.200,83	14.394,87	1.194,04	9,05
Tài sản ngắn hạn	Tỷ đồng	6.323,31	8.633,53	2.310,22	36,53
Tài sản dài hạn	Tỷ đồng	6.877,53	5.761,34	(1.116,19)	(16,23)
Vòng quay tổng tài sản (DTT/TTS BQ)	Vòng	0,18	0,21	0,03	16,67

- Tổng tài sản tại ngày 31/12/2024 của Công ty là 14.394,87 tỷ đồng tăng 1.194,04 tỷ đồng tương ứng tăng 9,05% so với đầu năm 2023
- Trong đó: Tài sản ngắn hạn tăng 2.310,22 tỷ đồng, tài sản dài hạn giảm (1.116,19) tương ứng tỷ lệ lần lượt 36,53%, (16,23)% so với năm 2023
- Hệ số vòng quay tài sản 2024 là 0,21 vòng tăng 0,03 vòng so với năm 2023. Tuy nhiên hệ số vòng quay là 0,21 vòng <1 cho thấy doanh nghiệp chưa sử dụng hiệu quả tổng tài sản của Công ty
- Nợ phải thu quá hạn của Công ty chiếm tỷ trọng nhỏ nên hầu như không ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh

B. TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2023	Năm 2024	Thay đổi
Nợ Phải trả	Tỷ đồng	7.360,39	7.875,32	514,93
Nợ ngắn hạn	Tỷ đồng	3.360,62	4.533,10	1.172,48
Nợ dài hạn	Tỷ đồng	3.999,77	3.342,22	(657,55)
Nợ phải trả/TTS	Lần	0,56	0,55	(0,01)

- Tại ngày 31/12/2024 nợ phải trả của Công ty là 7,875.32 tỷ đồng trong đó: Nợ ngắn hạn tăng 1.172,48 tỷ đồng, nợ dài hạn giảm 657,55 tỷ đồng.
- Hệ số nợ phải trả/TTS năm 2024 là 0,55 giảm 0,01 lần so với năm 2023.
- Như vậy năm 2024 với hệ số nợ 0,55<1 cho thấy doanh nghiệp đang hoạt động tốt với hệ số nợ an toàn.
- Sunshine Homes hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản tại thị trường Việt Nam, các khách hàng (đầu vào và đầu ra) của Sunshine Homes phần lớn là người Việt Nam nên Công ty hầu như không bị ảnh hưởng bởi chênh lệch của tỷ giá hối đoái.
- Công ty không có nợ phải trả quá hạn, tuy nhiên dư nợ vay của Công ty khá lớn, do đó biến động lãi vay cũng ảnh hưởng khá lớn đến lợi nhuận của Công ty.

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

A. VỀ HOÀN THIỆN CƠ CẤU TỔ CHỨC, QUẢN LÝ CÔNG TY

Trong năm 2024, Ban điều hành đã triển khai nhiều chính sách và giải pháp nhằm cải thiện cơ cấu tổ chức và quản lý công ty, bao gồm:

- Nâng cao quản lý chất lượng:** Công ty luôn đẩy mạnh công tác quản lý chất lượng nhằm đảm bảo sản phẩm và dịch vụ đáp ứng đầy đủ các tiêu chuẩn khắt khe cũng như yêu cầu của khách hàng. Để thực hiện điều này, Công ty đã áp dụng hệ thống kiểm soát chất lượng chặt chẽ và tổ chức các chương trình đào tạo nhân sự, nâng cao trình độ chuyên môn nhằm tối ưu hiệu quả công việc.
- Cải thiện hiệu quả kinh doanh:** Công ty không ngừng đổi mới và hoàn thiện sản phẩm dựa trên những nghiên cứu sâu sát về thị trường, đảm bảo đáp ứng tốt nhất nhu cầu và xu hướng tiêu dùng của khách hàng. Các sản phẩm được phát triển không chỉ phục vụ thị trường khu vực mà còn hướng đến nhiều phân khúc khách hàng khác nhau. Chất lượng sản phẩm luôn được đặt lên hàng đầu, đóng vai trò quyết định trong việc xây dựng thương hiệu và củng cố vị thế doanh nghiệp. Vì vậy, Công ty cam kết duy trì và nâng cao chất lượng sản phẩm theo hướng tích cực, đáp ứng kỳ vọng của khách hàng.
- Ứng dụng công nghệ tiên tiến:** Công ty đẩy mạnh việc ứng dụng công nghệ nhằm tối ưu hóa nguồn lực, nâng cao hiệu suất hoạt động. Ban điều hành đã triển khai các tiêu chuẩn và quy trình quản lý hiện đại với hệ thống phân cấp rõ ràng, giúp tăng cường hiệu quả kinh doanh, đồng thời hỗ trợ quản lý nội bộ một cách khoa học và chặt chẽ hơn.

B. CÔNG TÁC NHÂN SỰ, CHÍNH SÁCH PHÚC LỢI

Chính sách đào tạo và phát triển: Công ty luôn chú trọng công tác đào tạo và nâng cao trình độ chuyên môn cho cán bộ nhân viên, tạo điều kiện để mỗi cá nhân không ngừng phát triển năng lực nhằm đáp ứng yêu cầu công việc và tiêu chuẩn chuyên môn theo quy định pháp luật cũng như các quy định nội bộ của công ty mẹ và công ty con. Các chương trình đào tạo được thiết kế bài bản, giúp nhân sự nâng cao kỹ năng, cập nhật kiến thức mới, từ đó đóng góp hiệu quả vào sự phát triển chung của doanh nghiệp.

Chính sách lương, thưởng và phúc lợi: Công ty thực hiện chính sách đãi ngộ hấp dẫn, đảm bảo quyền lợi và tạo động lực cho người lao động, như:

- Thu nhập cạnh tranh: Lương cố định, lương KPI, thưởng doanh số và các khoản thưởng nhân dịp nghỉ lễ, Tết, sinh nhật... được thực hiện theo đúng quy định của công ty.
- Bảo hiểm & phúc lợi theo quy định: Người lao động được hưởng đầy đủ các chế độ Bảo hiểm Y tế (BHYT), Bảo hiểm Xã hội (BHXH), Bảo hiểm Thất nghiệp (BHTN), ... theo quy định hiện hành.
- Khen thưởng cho các cá nhân, tập thể có thành tích xuất sắc.
- Hỗ trợ thăm hỏi khi CBNV ốm đau, thai sản, gia đình có việc hiếu, hỷ.
- Tổ chức các hoạt động nội bộ nhằm nâng cao đời sống tinh thần, tạo sự gắn kết trong tập thể.
- Chính sách đãi ngộ nêu trên không chỉ thể hiện sự quan tâm của Công ty đối với đời sống vật chất và tinh thần của nhân viên mà còn là động lực quan trọng giúp mỗi cá nhân gắn bó, cống hiến vì sự phát triển bền vững của doanh nghiệp.

4 / KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN CÔNG TY ĐỂ ĐẢM BẢO THỰC HIỆN KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2025

Hướng tới mục tiêu phát triển bền vững, SSH luôn kiên định trong việc phát triển các sản phẩm bất động sản chất lượng cao, đáp ứng nhu cầu thị trường và phục vụ trực tiếp người dùng cuối (End – user). Năm 2025, Công ty tiếp tục tăng cường ứng dụng công nghệ, xây dựng giá trị cộng đồng và tối ưu hiệu quả quản trị. Đặc biệt, quá trình tái cấu trúc cùng Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (“Sunshine Group”) sẽ đánh dấu bước ngoặt quan trọng, tạo động lực tăng trưởng mạnh mẽ và nâng tầm vị thế của SSH trên thị trường. Các chiến lược trọng tâm trong giai đoạn tới sẽ bao gồm:

- **Phát triển sản phẩm bền vững:** SSH sẽ chú trọng vào việc phát triển dòng sản phẩm trung, cao cấp và hạng sang, tích hợp công nghệ tiên tiến trong lĩnh vực bất động sản để nâng cao chất lượng trải nghiệm sống. Công ty đặc biệt quan tâm đến yếu tố xanh – sinh thái, phát triển các dự án thân thiện với môi trường và xây dựng hệ sinh thái tiện ích toàn diện, nhằm mang đến cho cư dân không chỉ không gian sống đẳng cấp mà còn các dịch vụ hiện đại và tiện nghi.
- **Tăng cường ứng dụng công nghệ:** Công ty sẽ tiếp tục đẩy mạnh việc ứng dụng công nghệ số vào hoạt động kinh doanh bất động sản, với mục tiêu nâng cao hiệu quả quản lý, tối ưu hóa quy trình giao dịch và cải thiện trải nghiệm của khách hàng. Việc tích hợp các công nghệ tiên tiến như trí tuệ nhân tạo (AI), dữ liệu lớn (Big Data) và Internet vạn vật (IoT) sẽ giúp nâng cao khả năng dự báo thị trường, quản lý tài sản và vận hành các dự án một cách chính xác và nhanh chóng. Bên cạnh đó, công nghệ hình ảnh thực tế ảo (VR) và thực tế ảo tăng cường (AR) sẽ mang đến cho người mua và người thuê cơ hội xem nhà từ xa, cũng như trải nghiệm mô phỏng các dự án chưa hoàn thiện. Công ty cũng sẽ phát triển các nền tảng trực tuyến và công cụ giao dịch điện tử để tạo thuận lợi cho khách hàng, giúp họ dễ dàng tiếp cận thông tin, thực hiện giao dịch và theo dõi tiến độ các dự án. Công ty tin rằng việc ứng dụng công nghệ số sẽ không chỉ thúc đẩy doanh thu mà còn nâng cao hiệu quả công việc, tăng cường sự minh bạch và bảo mật trong các giao dịch bất động sản.
- **Tạo dựng giá trị cộng đồng:** Bên cạnh việc phát triển không gian sống hiện đại, SSH luôn giữ vững cam kết gìn giữ giá trị văn hóa và bảo tồn di sản Việt Nam. Công ty hướng đến phát triển các đô thị bền vững theo tiêu chuẩn quốc tế, góp phần nâng cao chất lượng sống cho cư dân và cộng đồng.
- **Tăng cường quản lý điều hành và kiểm soát rủi ro:** SSH ưu tiên tập trung nâng cao năng lực quản lý để đảm bảo hoạt động kinh doanh vận hành hiệu quả. Công ty cũng áp dụng các biện pháp quản trị rủi ro chặt chẽ, giúp duy trì sự ổn định và thúc đẩy tăng trưởng bền vững.

• Kế hoạch tái cấu trúc cùng Sunshine Group:

- + Với định hướng chiến lược tái cấu trúc cùng Sunshine Group không chỉ tạo ra sự đồng nhất trong quản trị và điều hành mà còn phát huy sức mạnh tổng hợp của toàn Tập đoàn, thúc đẩy sự phát triển bền vững. Việc tái cấu trúc giúp tận dụng tối đa nguồn lực tài chính vững mạnh của Tập đoàn, đảm bảo dòng vốn ổn định cho các dự án quy mô lớn, từ đó nâng cao năng lực triển khai và mở rộng đầu tư. Hơn nữa, chiến lược tái cấu trúc mang lại lợi thế cạnh tranh vượt trội nhờ sự đồng bộ trong các chiến lược kinh doanh, việc chia sẻ hệ thống khách hàng và tận dụng sức mạnh thương hiệu Sunshine. Điều này không chỉ gia tăng giá trị thương hiệu mà còn củng cố vững chắc vị thế của Tập đoàn trên thị trường bất động sản, từ đó tạo ra những sản phẩm chất lượng cao, đẳng cấp và thu hút mạnh mẽ sự quan tâm từ khách hàng.
- + Ngoài ra, tối ưu hóa chi phí vận hành là một lợi ích quan trọng trong quá trình tái cấu trúc, khi bộ máy quản lý, nhân sự, công nghệ và quy trình vận hành được hợp nhất hiệu quả. Điều này giúp Công ty giảm thiểu chi phí hoạt động, cải thiện hiệu suất công việc và nâng cao lợi nhuận. Hệ sinh thái dịch vụ và chuỗi cung ứng của Sunshine Group sẽ được khai thác tối đa, giúp các công ty thành viên tận dụng quy mô lớn, tối ưu hóa chi phí đầu vào và nâng cao chất lượng dịch vụ, mang lại lợi ích toàn diện cho toàn bộ hệ sinh thái.
- + Hướng tới việc triển khai quá trình tái cấu trúc, tối ưu hóa nguồn lực của Công ty và Sunshine Group, bên cạnh những thay đổi sâu rộng ở cấp độ nội bộ của từng công ty, các thủ tục pháp lý liên quan đến việc tái cấu trúc hai đơn vị cũng sẽ cần được phê duyệt từ các cơ quan quản lý nhà nước. Để thực hiện được điều đó, Ban điều hành rất mong nhận được sự đồng thuận từ các cổ đông và Đại hội đồng cổ đông của hai Công ty, đảm bảo rằng mọi quyết định đều hướng tới lợi ích tối đa của cổ đông và sự phát triển bền vững trong tương lai.



NHÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN CHUYÊN NGHIỆP

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

1. Đánh giá chung của Hội đồng Quản trị về các mặt của công ty
2. Đánh giá về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc
3. Kế hoạch, định hướng của Hội đồng Quản trị

1 / ĐÁNH GIÁ CHUNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT CỦA CÔNG TY

Trong năm 2024, HĐQT đã họp 16 cuộc họp và ban hành 16 Nghị quyết về các vấn đề quan trọng trong hoạt động của Công ty. HĐQT đã thực hiện các hoạt động quản trị, chỉ đạo các hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty dựa trên Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 như:

- HĐQT đã chỉ đạo triển khai hoàn thành phương án nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên, theo đó Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên trở thành công ty con của Công ty;
- HĐQT giám sát chặt chẽ việc thực hiện và công bố thông tin theo quy định, bao gồm: Báo cáo thường niên, Báo cáo tình hình quản trị Công ty, Báo cáo tài chính và các giao dịch với bên liên quan, đảm bảo đầy đủ và tuân thủ đúng thời hạn theo quy định của pháp luật;
- HĐQT nâng cao công tác quản trị rủi ro bằng cách thiết lập hệ thống kiểm soát nội bộ chặt chẽ, chủ động phòng ngừa và ứng phó kịp thời trước những biến động của thị trường;

- HĐQT chú trọng nâng cao chất lượng đội ngũ nhân sự hiện có, đồng thời tìm kiếm, phát triển nguồn nhân lực kế cận cho Công ty;
- HĐQT luôn chủ động cập nhật thông tin kịp thời và đề ra các chính sách, chiến lược phù hợp, linh hoạt, đúng thời điểm nhằm ứng phó với những biến động bất lợi của thị trường;
- Hội đồng quản trị chú trọng trong việc định hướng và giám sát các hoạt động của doanh nghiệp, đặc biệt là trong việc thực hiện trách nhiệm đối với môi trường và xã hội. Việc đánh giá trách nhiệm của Hội đồng quản trị đối với các vấn đề này thể hiện qua việc xây dựng và thực hiện các chính sách bền vững, đảm bảo rằng doanh nghiệp không chỉ mang lại lợi nhuận mà còn bảo vệ môi trường và đóng góp tích cực vào cộng đồng.

2 / ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc đã tổ chức điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đúng thẩm quyền, chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, cũng như các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, ĐHĐCĐ.

Trong giai đoạn pháp luật về đất đai và kinh doanh bất động sản có nhiều thay đổi, Ban điều hành đã chủ động đề ra chiến lược kinh doanh phù hợp nhằm thích ứng với bối cảnh pháp lý mới và duy trì lợi thế cạnh tranh. Các kế hoạch được xây dựng linh hoạt, đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật đồng thời tối ưu hóa hoạt động kinh doanh.

Bên cạnh đó, Ban điều hành cũng tập trung vào việc nâng cao hiệu quả vận hành, tối ưu chi phí nhằm đảm bảo sự phát triển bền vững của công ty. Đồng thời, công ty tiếp tục đẩy mạnh nghiên cứu thị trường, cải thiện chất lượng sản phẩm và dịch vụ để đáp ứng tốt hơn nhu cầu của khách hàng.

Ban điều hành cũng triển khai các giải pháp nhằm đảm bảo công ty tuân thủ chặt chẽ các quy định pháp luật và cam kết đã đề ra, đồng thời thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với người lao động cũng như các cơ quan có thẩm quyền.

3 / KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Mặc dù thị trường bất động sản đang đón nhận những tín hiệu tích cực nhờ các chính sách hỗ trợ từ Chính phủ, song vẫn còn không ít thách thức tiềm ẩn, đòi hỏi các doanh nghiệp phải xây dựng chiến lược linh hoạt và khả năng thích ứng cao. Trong bối cảnh đó, Sunshine Homes ưu tiên tập trung vào việc hoàn thiện và bàn giao các dự án hiện tại. Đồng thời, Công ty tiếp tục phối hợp chặt chẽ với Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine trong quá trình tái cấu trúc để tối ưu nguồn lực. Trên cơ sở này, kế hoạch kinh doanh năm 2025 được xây dựng với phương châm thận trọng, phù hợp với tình hình thị trường và định hướng phát triển bền vững của doanh nghiệp.

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025 (tỷ đồng)
1	Tổng doanh thu	4.000
2	Lợi nhuận trước thuế	500

V. 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 điều hành, Ban kiểm soát

1 / HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

A. THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông: Nguyễn Xuân Anh

- **Chức vụ:** Chủ tịch HĐQT
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Năm sinh:** 1976
- **Trình độ chuyên môn:** Kỹ sư Xây dựng
- **Thời gian bổ nhiệm:** từ 25/2/2025
- Ông Nguyễn Xuân Anh là người đã có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, thi công các dự án lớn, trước khi được bổ nhiệm Chủ tịch Hội đồng quản trị Ông Nguyễn Xuân Anh từng giữ nhiều chức vụ như: Nhân viên tại Tổng công ty 319 Bộ Quốc Phòng và Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam; Trưởng Ban Quản lý dự án City 1 tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình; Thành viên HĐQT tại Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát công trình xây dựng APAC; Thành viên Hội đồng quản trị không điều hành của Công ty (10/2020 – 2/2025).
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty:** 0%



Ông: Đỗ Anh Tuấn

- **Chức vụ:** Phó Chủ tịch HĐQT
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Năm sinh:** 1975
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân ngành Công nghệ thông tin
- **Thời gian bổ nhiệm:** từ 04/2025
- Ông Đỗ Anh Tuấn là một trong những cổ đông sáng lập và đồng hành cùng sự phát triển của Công ty cũng như Tập đoàn Sunshine. Ông đã trải qua rất nhiều vị trí như Chủ tịch HĐQT - CTCP Sao Ánh Dương (2011-2020); Trưởng phòng CNTT - Ban Thi đua khen thưởng Trung Ương,...
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty:** 65%



Ông: Jun Sungbae

- **Chức vụ:** Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Người đại diện theo Pháp luật
- **Quốc tịch:** Hàn Quốc
- **Năm sinh:** 1985
- **Trình độ chuyên môn:** Certified tax accountant, CFA level 2
- **Thời gian bổ nhiệm:** T4/2025
- Trước khi được bổ nhiệm làm Tổng giám đốc của Công ty, Ông từng giữ nhiều chức vụ như: Trưởng nhóm dịch vụ khách hàng (Thuế thu nhập & thuế khấu trừ) tại Cơ quan Thuế Quốc gia Hàn Quốc; Giám sát quản lý tòa nhà tại Springmount Services, Úc; Giám đốc bán hàng Quốc tế tại KS Finance; Phó giám đốc phụ trách kinh doanh quốc tế tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn.
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty:** 0%



Ông: Nguyễn Nam Việt

- **Chức vụ:** Thành viên HĐQT
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Năm sinh:** 1993
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Kế toán
- **Thời gian bổ nhiệm:** từ 4/2025
- Ông Nguyễn Nam Việt là người có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán. Trước khi được bổ nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, Ông đã và đang giữ chức vụ tại các Công ty như: Trợ lý kiểm toán viên tại Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế Unistars; Kế toán tại Công ty cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine và Công ty cổ phần Tập đoàn Sunshine; Kế toán trưởng tại: Công ty cổ phần KS Group, Công ty cổ phần Sunshine Tây Hồ, Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc, Công ty TNHH Đầu tư Gold Dragon, Công ty cổ phần Giải trí Ánh Dương.
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty:** 0,001%



Ông: Nguyễn Việt Hải

- **Chức vụ:** Thành viên HĐQT độc lập
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Năm sinh:** 1985
- **Trình độ chuyên môn:** Kiến trúc sư
- **Thời gian bổ nhiệm:** từ 05/2023
- Ông Nguyễn Việt Hải trở thành thành viên HĐQT độc lập từ tháng 05/2023. Ông từng giữ chức vụ: Chuyên viên (2015), Phó Ban QLTK (2016-2017) – Trưởng Ban Thiết kế Tập đoàn (2018 – nay).
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty:** 0%

1 / HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Thành viên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần	Số lượng chức danh Thành viên HĐQT	Chức danh quản lý tại công ty khác
1	Nguyễn Xuân Anh	Chủ tịch HĐQT	0%	4	Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát
					Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ
					Công ty Cổ phần Đầu tư, Thương mại và Phát triển Xây dựng Sunshine VNE
					Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG
2	Đỗ Anh Tuấn	Phó Chủ tịch HĐQT	65%	4	Công ty Cổ phần Tập Đoàn Sunshine
					Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes
					Công ty Cổ phần Tập đoàn xây dựng SCG
3	Jun Sungbae	Thành viên HĐQT	0%	1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn
4	Nguyễn Nam Việt	Thành viên HĐQT	0,001%	1	Công ty cổ phần KS Group
					Công ty cổ phần Sunshine Tây Hồ
					Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc
					Công ty TNHH Đầu tư Gold Dragon
					Công ty cổ phần Giải trí Ánh Dương
5	Nguyễn Việt Hải	Thành viên độc lập HĐQT	0%	1	Công ty Cổ phần Sunshine – Design

Các tiểu ban thuộc hội đồng quản trị: Không có

1 / HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

B. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HĐQT thường xuyên thảo luận, đánh giá toàn diện và đưa ra các quyết định kịp thời, đảm bảo định hướng chiến lược đúng đắn cho sự phát triển bền vững của Công ty. Đồng thời, HĐQT đã thực hiện tốt vai trò giám sát, hỗ trợ và tạo điều kiện thuận lợi để Ban Điều hành triển khai hiệu quả các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, nỗ lực hoàn thành kế hoạch năm 2024 đã đề ra.

Trong năm, HĐQT đã ban hành 16 nghị quyết các cuộc họp định kỳ và bất thường. Các quyết định này góp phần

định hướng hoạt động kinh doanh của Công ty và tuân thủ thực hiện CBTT theo đúng quy định.

HĐQT tập trung triển khai các nghị quyết của ĐHĐCĐ, đảm bảo tuân thủ đúng thẩm quyền theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy chế quản trị nội bộ. Đồng thời, HĐQT luôn thực hiện đầy đủ vai trò chỉ đạo, hỗ trợ và giám sát BDH trong việc thực thi các nội dung được thông qua, đảm bảo tuân thủ pháp luật và hài hòa lợi ích giữa Công ty và các cổ đông.

C. CÁC NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐQT TRONG NĂM 2024

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỉ lệ thông qua
1	01/2024/SSH/NQ-HĐQT	09/01/2024	Nghị quyết HĐQT thông qua chủ trương ký kết Hợp đồng cung cấp dịch vụ bảo vệ giữa Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes và Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	100%
2	04/2024/SSH/NQ-HĐQT	20/02/2024	Nghị Quyết HĐQT thông qua về ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024	100%
3	02/2024/SSH/NQ-HĐQT	13/03/2024	Nghị quyết HĐQT thông qua chủ trương ký kết Hợp đồng mua bán giữa Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes và Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh bất động sản S-Homes	100%
4	03/2024/SSH/NQ-HĐQT	22/03/2024	Nghị quyết HĐQT thông qua chương trình và tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024	100%
5	05/2024/SSH/NQ-HĐQT	12/04/2024	Nghị quyết HĐQT thông qua sửa đổi bổ sung tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024	100%
6	06/2024/SSH/NQ-HĐQT	20/05/2024	Nghị quyết HĐQT thông qua bổ nhiệm Giám đốc Tài chính Công ty	100%
7	07/2024/SSH/NQ-HĐQT	30/05/2024	Nghị quyết HĐQT thông qua hợp đồng thi công xây dựng với Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	100%
8	08/2024/SSH/NQ-HĐQT	12/7/2024	Nghị quyết HĐQT thông qua chủ trương ký kết Hợp đồng thi công với Công ty Cổ phần S-Decoro	100%

9	08A/2024/SSH/NQ-HĐQT	5/9/2024	Nghị quyết HĐQT thông qua các giao dịch liên quan đến vay vốn, tài sản bảo đảm và đầu tư của Công ty con của Công ty	100%
10	09/2024/SSH/NQ - HĐQT	11/9/2024	Nghị quyết HĐQT thông qua chủ trương ký kết Hợp đồng về việc cung cấp, lắp đặt và cấu hình thiết bị lưu trữ video tập trung giữa Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes và Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	100%
11	10/2024/SSH/NQ-HĐQT	31/10/2024	Nghị quyết HĐQT thông qua việc dùng các tài sản của Công ty để bảo đảm cho các nghĩa vụ tại Ngân hàng TMCP Phát triển TP Hồ Chí Minh (HDBank)	100%
12	11/2024/SSH/NQ-HĐQT	14/11/2024	Nghị quyết HĐQT thông qua chủ trương liên danh với Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	100%
13	12/2024/SSH/NQ-HĐQT	15/11/2024	Nghị quyết HĐQT thông qua việc cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - Công ty con gián tiếp của Công ty sử dụng tài sản thuộc quyền sở hữu của Xuân Đỉnh để đảm bảo cho nghĩa vụ của Công ty Cổ phần Sunshine Marina tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	100%
14	13/2024/SSH/NQ-HĐQT	02/12/2024	Nghị quyết HĐQT thông qua triển khai thực hiện phương án nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên theo Tờ trình số 08/SSH/TTr-HĐQT đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 thông qua ngày 13/04/2024	100%
15	14/2024/SSH/NQ-HĐQT	04/12/2024	Nghị quyết HĐQT thông qua việc điều chỉnh giao dịch hợp tác vận hành bể bơi dự án Sunshine Center	100%
16	15/2024/SSH/NQ-HĐQT	28/12/2024	Nghị quyết HĐQT thông qua Hợp đồng cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý giữa Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Home và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	100%

D. HOẠT ĐỘNG CHỈ ĐẠO, GIÁM SÁT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỐI VỚI BAN ĐIỀU HÀNH

HĐQT đã theo sát và giám sát chặt chẽ việc triển khai các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, đảm bảo thực hiện đúng quy trình và tiến độ đề ra.

Song song đó, HĐQT đặc biệt chú trọng giám sát việc công bố thông tin theo quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, đảm bảo tính minh bạch và tuân thủ các tiêu chuẩn quản trị công ty.

Quan trọng hơn cả, HĐQT duy trì vai trò giám sát xuyên suốt, đảm bảo Công ty tuân thủ đầy đủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp luật hiện hành, góp phần nâng cao hiệu quả quản trị và phát triển bền vững.

E. HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các nội dung hoạt động của Thành viên độc lập HĐQT trong năm bao gồm các nội dung sau:

- Cung cấp ý kiến tư vấn độc lập, giúp HĐQT xây dựng và thực thi các chiến lược phát triển bền vững, phù hợp với mục tiêu dài hạn của Công ty.
- Giám sát chặt chẽ việc thực hiện chức năng quản lý và điều hành của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc, đảm bảo tuân thủ các nguyên tắc quản trị minh bạch và hiệu quả.
- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, trung thực và mức độ thận trọng trong công tác quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh; đánh giá tính hệ thống, nhất quán và phù hợp trong công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính.

- Theo dõi, đánh giá hệ thống kiểm soát nội bộ, quy trình kiểm toán và các cơ chế kiểm soát tài chính nhằm đảm bảo hoạt động của Công ty tuân thủ quy trình, diễn ra minh bạch và đạt hiệu quả tối ưu.
- Rà soát, đánh giá tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của các báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính định kỳ (năm, bán niên, quý) và báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT, nhằm đảm bảo tính minh bạch và chính xác trong hoạt động doanh nghiệp.

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

Không có

2 / BAN KIỂM SOÁT

A. THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU BAN KIỂM SOÁT



Ông: Đào Ngọc Tuấn Anh

- **Chức vụ:** Trưởng Ban kiểm soát
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Năm sinh:** 1995
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Kinh tế
- **Thời gian bổ nhiệm:** 04/2025
- Ông Đào Ngọc Tuấn Anh đã có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán – kiểm toán. Trước khi gia nhập Công ty, Ông từng đảm nhận các vị trí như: Kiểm toán viên tại Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt – Chi nhánh phía Bắc; Chuyên viên Kiểm soát tài chính kế toán và tuân thủ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Alphanam; Kiểm toán viên tại Công ty TNHH Kiểm toán AADL; Chuyên viên Kiểm soát nội bộ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes.
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty:** 0%



Ông: Trần Đăng Khoa

- **Chức vụ:** Thành viên Ban Kiểm soát
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Năm sinh:** 1983
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Kế toán
- **Thời gian bổ nhiệm:** 10/2020
- Ông Trần Đăng Khoa tốt nghiệp cử nhân kế toán của Đại học Kinh tế Quốc dân. Ông có hơn 10 năm kinh nghiệm làm việc ở phòng Tài chính – Kế toán của CTCP Sông Đà 6.
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty:** 0%



Bà: Lê Thị Thu Giang

- **Chức vụ:** Thành viên Ban Kiểm soát
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Năm sinh:** 1987
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Kế toán, cử nhân Luật
- **Thời gian bổ nhiệm:** 05/2023
- Bà Lê Thị Thu Giang tốt nghiệp cử nhân kế toán Đại học Kinh tế Quốc dân, cử nhân Đại học Luật Hà Nội. Bà là người có hơn 10 năm kinh nghiệm làm việc như: Nhân viên kế toán - Công ty cổ phần C&D Hà Nội; nhân viên kế toán tổng hợp - Công ty CP đầu tư và khai thác khoáng sản An Phát, Công ty TNHH xây dựng Vincom 1; Kế toán trưởng - Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và xây dựng công trình giao thông
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty:** 0%

B. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

STT	Thành viên BKS	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Nội dung họp
1	Nguyễn Thị Thu Thủy	02/02	100%	100%	<ul style="list-style-type: none">• Đánh giá hoạt động kinh doanh của Công ty thông qua thẩm định báo cáo tài chính năm 2023;• Thẩm tra, đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty 6 tháng đầu năm 2024 và kế hoạch triển khai hoạt động của Ban kiểm soát trong 6 tháng cuối năm 2024.
2	Trần Đăng Khoa	02/02	100%	100%	
3	Lê Thị Thu Giang	02/02	100%	100%	

3 / CÁC GIAO DỊCH THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN ĐIỀU HÀNH, BAN KIỂM SOÁT

A. LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

Đơn vị: đồng

STT	Họ tên	Chức vụ	Tổng thù lao	Ghi chú
1	Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	240.000.000	Không còn là Chủ tịch HĐQT kể từ ngày 25/02/2025
2	Đỗ Thị Định	Thành viên HĐQT	120.000.000	Miễn nhiệm Chức danh Chủ tịch HĐQT kể từ ngày 12/04/2025
3	Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Thành viên HĐQT	120.000.000	Miễn nhiệm Chức danh Chủ tịch HĐQT kể từ ngày 12/04/2025
4	Nguyễn Xuân Anh	Thành viên HĐQT	120.000.000	Bổ nhiệm Chức danh Chủ tịch Hội đồng quản trị kể từ ngày 25/02/2025
5	Nguyễn Việt Hải	Thành viên độc lập HĐQT	120.000.000	
Tổng			720.000.000	

Đơn vị: đồng

STT	Họ tên	Chức vụ	Tiền lương	Ghi chú
1	Đỗ Thị Định	Tổng giám đốc	3.018.615.390	Không còn giữ chức vụ Tổng Giám đốc kể từ ngày 25/02/2025
2	Nguyễn Thị Thanh Ngọc	Phó Tổng giám đốc	3.337.595.812	
3	Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Phó Tổng giám đốc	2.695.093.702	
4	Phan Ích Long	Phó Tổng giám đốc	903.807.218	
6	Nguyễn Thị Phương Loan	Kế toán trưởng	2.772.500.000	Không còn giữ chức vụ Kế toán trưởng kể từ ngày 25/03/2025
Tổng			12.727.612.122	

Đơn vị: đồng

STT	Thành viên	Chức vụ	Tổng thù lao	Ghi chú
1	Nguyễn Thị Thu Thủy	Trưởng Ban kiểm soát	120.000.000	Không còn giữ chức vụ Trưởng Ban Kiểm soát kể từ ngày 12/04/2025
2	Lê Thị Thu Giang	Thành viên	60.000.000	
3	Trần Đăng Khoa	Thành viên	60.000.000	
Tổng			240.000.000	

B. GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA CỔ ĐÔNG LỚN, NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN TRONG NĂM 2023

Không có

C. HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

Chi tiết nội dung giao dịch giữa Sunshine Homes với các bên liên quan được trình bày tại Mục VII Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2024. Thông tin này đã được Công ty công bố tại trang thông tin điện tử của Công ty, Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội theo đúng quy định của Pháp luật. Quý nhà đầu tư, Quý cổ đông vui lòng xem chi tiết tại đường dẫn: <https://ssh.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.

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

Qua kiểm tra đánh giá hoạt động của Công ty, Ban Kiểm soát có một số kiến nghị tới HĐQT, Ban Điều hành như sau:

- Năm 2025 có thể mang lại sự thúc đẩy khiêm tốn cho hoạt động kinh tế toàn cầu do lạm phát thấp hơn và việc nới lỏng tiền tệ đang diễn ra ở nhiều nền kinh tế; vẫn còn một số rủi ro phát sinh từ xung đột địa chính trị, căng thẳng thương mại gia tăng và chi phí vay cao ở nhiều quốc gia. Kinh tế Việt Nam dự kiến sẽ tiếp tục duy trì đà tăng trưởng tích cực, tuy nhiên sẽ phải đối mặt với những thuận lợi và khó khăn, thách thức đan xen. Do đó, để có thể hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2025 Ban kiểm soát đề nghị Hội đồng quản trị cần có thêm những biện pháp mới, chỉ đạo mới hiệu quả hơn để định hướng kế hoạch hành động cho Ban Điều Hành.
- Về thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2025: Đề nghị HĐQT cần có thêm những biện pháp mới, tập trung quản trị định hướng hoạt động kinh doanh, thường xuyên theo dõi biến động của tình hình kinh tế vĩ mô, các chính sách, cơ chế thay đổi trong phát triển Bất động sản, chứng khoán ảnh hưởng đến tình hình kinh doanh của công ty; Phân tích đánh giá tác động tới doanh nghiệp để có các giải pháp hiệu quả và kịp thời trong công tác quản trị, điều hành.
- Công tác tài chính: Kiểm soát tốt việc huy động vốn, tối ưu sử dụng vốn tại các dự án đảm bảo chủ động nguồn vốn đáp ứng yêu cầu kinh doanh của Công ty. Tiếp tục củng cố năng lực tài chính, chủ động nguồn vốn đáp ứng yêu cầu kinh doanh cùng với tăng cường công tác quản trị rủi ro để đảm bảo an toàn vốn, điều tiết nguồn vốn hiệu quả phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và các năm tiếp theo.
- Công tác nhân sự: Tiếp tục chiến lược đào tạo nguồn nhân lực, kiện toàn hệ thống quản lý và bộ máy nhân sự, tinh gọn các đầu mối quản lý hướng tới khai thác tối ưu trong từng hoạt động ở các cấp quản trị để sử dụng, phát triển các nguồn lực hiệu quả.
- Tiếp tục cải thiện môi trường làm việc, củng cố bộ máy tổ chức, bổ sung các chính sách và nâng cao chất lượng nguồn lực nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của hoạt động sản xuất kinh doanh.



SUNSHINE HOMES

NHÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN CHUYÊN NGHIỆP

VI. 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

1 / BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị:

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

Ban Tổng Giám đốc:

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Jun Sungbae
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2025

2 / BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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



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

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 20 tháng 3 năm 2025
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

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

3

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

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

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

3 / BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

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


Đoàn Đức Thái
Người lập biểu


Nguyễn Thị Phương Loan
Kế toán trưởng


Jun Sungbae
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2025

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

4 / BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị: VND

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


Đoàn Đức Thái
Người lập biểu


Nguyễn Thị Phương Loan
Kế toán trưởng


Jun Sungbae
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2025

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

5 / BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

Đơn vị: VND

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

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

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

Đơn vị: VND

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

Đoàn Đức Thái
Người lập biểu

Nguyễn Thị Phương Loan
Kế toán trưởng

Jun Sungbae
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2025

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

6 / THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

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

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

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Công ty hoạt động trong ngành bất động sản.

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

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

Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

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

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

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

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

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

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

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

Tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản cho vay

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

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

STT Dự án	Địa chỉ	Công ty chủ đầu tư
3. Dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại thuộc dự án Khách sạn, dịch vụ thương mại và nhà Sunshine Palace tại lô đất C2/CN3, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội ("Dự án Sunshine Palace") (i)	Lô đất C2/CN3, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương (Công ty con của Công ty)
4. Dự án Thương mại dịch vụ và Văn phòng cho thuê kết hợp nhà ở chung cư tại ô quy hoạch I1-HH1, phường Mai Động, quận Hoàng Mai và phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội ("Dự án Sunshine Garden") (i)	Ô quy hoạch I1-HH1, phường Mai Động, quận Hoàng Mai và phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương (Công ty con của Công ty)
5. Dự án nhà ở thấp tầng tại ô đất ký hiệu TT6-2 thuộc Khu chức năng đô thị Tây Tựu, Quận Bắc Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội ("Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long") (i)	Lô đất ký hiệu TT6-2 thuộc Khu chức năng đô thị Tây Tựu, Quận Bắc Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La (Công ty con của Công ty)
6. Dự án nhà ở cao tầng để bán tại lô đất CT7 thuộc dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật các ô đất thuộc ô quy hoạch C14 và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Phúc Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội ("Dự án Sunshine Green Iconic") (i)	Lô đất CT7 thuộc dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật các ô đất thuộc ô quy hoạch C14 và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Phúc Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên (Công ty con của Công ty)
7. Biệt thự tại Dự án "Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble" (ii)	Sân Golf, Thôn Đa Thọ, Xã Kim Nỗ, Huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (Công ty mẹ)
(i) Giá gốc chi phí xây dựng dở dang và thành phẩm của các dự án này bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án.		
(ii) Giá gốc chi phí xây dựng dở dang của Biệt thự tại dự án Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble thể hiện chi phí thi công công trình dở dang với giá trị được xác định tương ứng với khối lượng các hạng mục công việc được hoàn thành bởi các nhà thầu và được nghiệm thu bởi các bên.		

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

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

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

6 / THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

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

Thuê tài sản

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

Công ty là bên cho thuê

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

Công ty là bên đi thuê

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

Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

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

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

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

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

Trái phiếu phát hành

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

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

Các khoản dự phòng phải trả

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

Doanh thu chưa thực hiện

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán bất động sản

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- 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 đã thu được hoặc 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 là chủ đầu tư; khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng thì Công ty được ghi nhận doanh thu khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng khi đáp ứng tất cả năm (5) điều kiện tương tự như trên.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- 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.

Lãi tiền gửi, lãi cho vay và đầu tư

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

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

6 / THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chi phí đi vay

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

Thuế

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

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

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

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

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

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

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

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

4. HỢP NHẤT KINH DOANH DƯỚI SỰ KIỂM SOÁT CHUNG

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

6 / THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

5. TIỀN

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

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

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

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

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

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

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

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. PHẢI THU KHÁC

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

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

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

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

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

11. NỢ XẤU

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

12. HÀNG TỒN KHO

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

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

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

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

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

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

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

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

16. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

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

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

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

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

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

	Đơn vị: VND	
	Số đầu năm	Giá trị còn lại
	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Garden tại Hai Bà Trưng, Hà Nội	522.483.780.383	381.915.174.725
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine City tại Bắc Từ Liêm, Hà Nội	564.300.592.106	66.611.264.423
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Palace tại Hai Bà Trưng, Hà Nội	79.169.595.764	79.169.595.764
Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào tại Phú Thượng, Tây Hồ, Hà Nội	66.088.046.682	14.008.601.760
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center tại Nam Từ Liêm, Hà Nội	55.182.339.648	32.717.057.127
	1.287.224.354.583	574.421.693.799
		712.802.660.784
		625.182.780.964

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

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

6 / THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

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

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Trong đó:

Đầu tư góp vốn vào các bên liên quan
(Chi tiết tại thuyết minh số 40)

1.492.655.571.481 Là công ty liên kết

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

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

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

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

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

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

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

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

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

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

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

24. PHẢI TRẢ KHÁC

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

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

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

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

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

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

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

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

25. VAY

a. Vay ngắn hạn

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

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

b. Vay dài hạn

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

- (i) Phản ánh khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (“Xuân Đỉnh”) - Công ty con của Công ty tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng cấp tín dụng số 27866/24MB/HĐTD ngày 30 tháng 9 năm 2024 với hạn mức tín dụng là 1.000.000.000.000 VND để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng vốn góp của các thành viên góp vốn trong Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình. Thời hạn sử dụng/cấp tín dụng là tối đa 36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất được quy định trong từng kế ước nhận nợ theo thỏa thuận từ hai bên. Tài sản đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ của khoản vay bao gồm:
- Toàn bộ quyền phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 0909.01/2024/HĐCN ngày 09 tháng 9 năm 2024 và các phụ lục sửa đổi kèm theo (nếu có) giữa Ông Nguyễn Văn Kính và Xuân Đỉnh;
 - Toàn bộ quyền phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 0909.02/2024/HĐCN ngày 09 tháng 9 năm 2024 và các phụ lục sửa đổi kèm theo (nếu có) giữa Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thảo Ngân và Xuân Đỉnh;
 - Toàn bộ quyền phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 0909.03/2024/HĐCN ngày 09 tháng 9 năm 2024 và các phụ lục sửa đổi kèm theo (nếu có) giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Unique và Xuân Đỉnh;
 - Toàn bộ phần vốn góp của Xuân Đỉnh tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình trị giá 77.472.000.000 VND;
 - Toàn bộ phần vốn góp, quyền và lợi ích phát sinh từ phần vốn góp của Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình tại Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh là 5.494.500.000 VND;
 - Toàn bộ cổ phần của các cổ đông của Xuân Đỉnh trị giá 1.000.000.000 VND;
 - Toàn bộ phần vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes - Bên liên quan của Xuân Đỉnh tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình trị giá 38.736.000.000 VND;

6

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

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

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

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

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi của vốn chủ sở hữu

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

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

Cổ phiếu

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

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

Vốn điều lệ

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

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

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

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

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

29. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	2.909.431.279.517	2.869.793.494.785
Doanh thu từ bất động sản đầu tư	18.431.091.520	12.011.677.307
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	3.467.733.802	9.562.213.838
Doanh thu khác	2.592.768.473	9.872.989.172
	2.933.922.873.312	2.901.240.375.102

Trong đó:

Doanh thu với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 40)	33.057.377.544	9.412.715.779
------------------------------------------------------------------	----------------	---------------

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

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

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

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

32. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

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

33. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

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

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

35. THU NHẬP KHÁC

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

36. CHI PHÍ KHÁC

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

37. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

38. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

39. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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

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

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

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

Cam kết đặt cọc mua cổ phần

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

40.

NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine (trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine)	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S-Homes	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unidcloud	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kính Bắc	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần KS Group	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần S-Decoro	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thưởng	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Xây dựng V-pro	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Marina 3	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tài Phát	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Đoàn Đức Thái
Người lập biểu

Nguyễn Thị Phương Loan
Kế toán trưởng

Jun Sungbae
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2025

Nơi nhận:
- UBCKNN, SGDCK;
- Lưu VT.

XÁC NHẬN CẦU ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



Jun Sungbae
Tổng Giám đốc



SUNSHINE HOMES

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 PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2,
quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
Email: ir@ssh.vn