CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE
(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 01/2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	6 - 7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	8 - 47

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính Hợp nhất của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch
Ông Đỗ Văn Trường	Thành viên
Ông Vũ Lê Hiếu	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	Thành viên
Bà Đỗ Thị Định	Thành viên (miễn nhiệm ngày 26 tháng 04 năm 2025)
Ông Jun Sungbae	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2025)

Ban Tổng Giám đốc

Bà Nguyễn Thị Phương Loan	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)
Ông Đỗ Văn Trường	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01 tháng 3 năm 2025 và miễn nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)
Bà Đỗ Thị Định	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 3 năm 2025)
Ông Cao Phi Hùng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)
Ông Lê Văn Nhỏ	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)
Ông Nguyễn Thanh Hưng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)
Bà Trần Thị Như Loan	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)
Ông Đinh Chí Hiếu	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)
Ông Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 17 tháng 04 năm 2025)
Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 17 tháng 04 năm 2025)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý 01/2025 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động Quý 1/2025, 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 Quý 01/2025 hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng Quý 01/2025 trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất Quý 01/2025 tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất Quý 01/2025. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý 01/2025.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

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

Nguyễn Thị Phương Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 04 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE
DN: C=VN, S=Thành phố Hà Nội, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0106771556
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2025.04.29 16:10:15+07'00'
Foxit PhantomPDF Version: 10.1.4

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2025	01/01/2025
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**12.512.285.619.986**	**13.425.276.158.439**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	4	**256.894.626.526**	**386.043.130.794**
1.	Tiền	111		256.894.626.526	381.043.130.794
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	5.000.000.000
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	**5**	**1.970.235.004.912**	**2.153.208.768.193**
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		1.494.076.578.810	1.669.563.123.810
2.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		476.158.426.102	483.645.644.383
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**8.925.332.412.077**	**9.322.885.312.942**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	265.330.445.193	279.655.008.067
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	3.180.432.110.562	2.711.334.683.001
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	3.165.098.420.080	3.821.863.783.328
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	9	2.322.640.253.829	2.518.318.956.133
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(8.168.817.587)	(8.287.117.587)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**		**664.753.281.838**	**865.694.841.782**
1.	Hàng tồn kho	141	10	667.250.243.311	868.191.803.255
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(2.496.961.473)	(2.496.961.473)
VI.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**695.070.294.633**	**697.444.104.728**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	642.390.008.247	615.660.304.422
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		50.240.132.547	62.704.240.128
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	2.440.153.839	19.079.560.178
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**6.985.157.374.221**	**7.133.060.641.996**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**1.083.490.451.954**	**1.059.064.214.021**
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	19.320.000.000	19.300.000.000
2.	Phải thu dài hạn khác	216	9	1.064.170.451.954	1.039.764.214.021
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**339.844.928.595**	**348.167.487.643**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	13	324.519.111.027	331.652.704.130
	- Nguyên giá	*222*		427.786.410.563	427.701.727.563
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(103.267.299.536)*	(96.049.023.433)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	14	15.325.817.568	16.514.783.513
	- Nguyên giá	*228*		47.644.136.765	47.644.136.765
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(32.318.319.197)*	(31.129.353.252)
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	15	**409.823.556.010**	**412.485.638.467**
	- Nguyên giá	*231*		537.185.063.768	537.185.063.768
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*232*		*(127.361.507.758)*	(124.699.425.301)
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**2.908.874.239.892**	**2.874.293.737.388**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	2.908.874.239.892	2.874.293.737.388
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**		**2.236.231.103.327**	**2.431.067.837.715**
1.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	17	1.658.175.083.845	1.658.045.168.408
2.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	17	206.343.125.000	206.343.125.000
3.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(847.404.351)	(847.404.351)
4.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	5	372.560.298.833	567.526.948.658
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**6.893.094.443**	**7.981.726.762**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	11	6.893.094.443	7.981.726.762
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**19.497.442.994.207**	**20.558.336.800.435**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị: VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2025	01/01/2025
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**12.603.276.617.195**	**13.679.093.265.300**
VII.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**9.149.777.382.964**	**8.570.717.074.780**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	434.482.513.718	450.919.618.783
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	5.861.452.005.447	5.677.621.830.540
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	529.186.777.034	576.043.267.846
4.	Phải trả người lao động	314		22.036.793.499	36.180.097.680
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	709.531.143.527	647.638.728.789
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	4.125.281.379	3.241.921.909
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	22	954.668.545.992	435.987.696.645
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	628.554.663.938	737.344.254.158
9.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		1.572.913.982	1.572.913.982
10.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.166.744.448	4.166.744.448
VIII.	**Nợ dài hạn**	**330**		**3.453.499.234.231**	**5.108.376.190.520**
1.	Chi phí phải trả dài hạn	333	20	44.006.627.892	23.716.526.220
2.	Phải trả dài hạn khác	337	22	3.256.520.042.637	4.873.648.878.637
3.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	24	151.112.058.479	209.150.280.440
4.	Dự phòng phải trả dài hạn	342		1.860.505.223	1.860.505.223
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**6.894.166.377.012**	**6.879.243.535.135**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	25	**6.894.166.377.012**	**6.879.243.535.135**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
2.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(22.382.401.049)	(22.382.401.049)
3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.064.912.620.982	2.031.352.194.033
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*2.031.352.194.033*	1.267.096.302.062
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	*421b*		*33.560.426.949*	764.255.891.971
4.	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		1.851.636.157.079	1.870.273.742.151
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**19.497.442.994.207**	**20.558.336.800.435**

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

Nguyễn Hữu Khánh	**Hồ Đức Việt**	**Nguyễn Thị Phương Loan**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 29 tháng 04 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1/2025	Quý 1/2024
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	26	**417.439.734.059**	**1.232.355.078.694**
	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		3.770.579.533	-
2.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)**	**10**		**413.669.154.526**	**1.232.355.078.694**
3.	Giá vốn hàng bán	11	27	322.579.491.649	657.995.308.818
4.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**91.089.662.877**	**574.359.769.876**
5.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	136.955.936.585	170.130.263.370
6.	Chi phí tài chính	22	29	118.785.208.176	162.288.950.305
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*12.162.612.776*	30.772.238.579
7.	Lãi/lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		129.915.437	-
8.	Chi phí bán hàng	25	30	7.076.434.648	72.440.749.412
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	41.757.413.228	33.920.055.232
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))**	**30**		**60.556.458.847**	**475.840.278.297**
11.	Thu nhập khác	31		3.447.607.199	266.385.107
12.	Chi phí khác	32		5.783.777.263	1.132.095.030
13.	**Lỗ khác (40=31-32)**	**40**		**(2.336.170.064)**	**(865.709.923)**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**58.220.288.783**	**474.974.568.374**
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	31	16.297.446.906	93.751.247.926
	Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
16.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)**	**60**		**41.922.841.877**	**381.223.320.448**
	Trong đó:				
	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		31.760.948.361	333.940.896.608
	Lãi/(Lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		10.161.893.516	47.282.423.840
17.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**70**	32	**106**	**1.113**

Nguyễn Hữu Khánh	**Hồ Đức Việt**	**Nguyễn Thị Phương Loan**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 29 tháng 04 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Quý 1/2025	Quý 1/2024
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	**Lợi nhuận trước thuế**	**01**	**58.220.288.783**	**474.974.568.374**
2.	**Điều chỉnh cho các khoản:**		-	-
	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	11.069.324.505	7.078.477.198
	Các khoản dự phòng	03	(118.300.000)	(3.360.339.843)
	Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(128.115.750.041)	(152.357.305.166)
	Chi phí lãi vay	06	12.162.612.776	30.772.238.579
	Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3.	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**	**08**	**(46.781.823.977)**	**357.107.639.142**
	Thay đổi các khoản phải thu	09	(89.877.521.116)	986.108.126.675
	Thay đổi hàng tồn kho	10	200.941.559.944	535.194.329.481
	Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(942.756.619.241)	(165.831.394.565)
	Thay đổi chi phí trả trước	12	(25.641.071.506)	(1.719.166.116)
	Thay đổi chứng khoán kinh doanh	13	175.486.545.000	426.300.000
	Tiền lãi vay đã trả	14	(7.784.467.664)	(23.203.813.028)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(18.876.518.233)	(52.910.879.990)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(755.289.916.793)**	**1.635.171.141.599**
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	(502.706.417.364)	(356.446.295.809)
2.	Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và các tài sản dài	22	-	-
3.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.373.265.759.702)	(2.714.203.266.236)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.391.993.405.885	1.637.835.248.285
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(27.000.000.000)	-
6.	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7.	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	303.947.995.887	18.843.186.395
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**792.969.224.706**	**(1.413.971.127.365)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)

Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Quý 1/2025	Quý 1/2024
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
1.	Tiền thu từ đi vay	33	21.896.878.039	84.406.000.000
2.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(188.724.690.220)	(306.130.207.040)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**(166.827.812.181)**	**(221.724.207.040)**
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**	**(129.148.504.268)**	**(524.192.806)**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**386.043.130.794**	171.150.280.676
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	**70**	**256.894.626.526**	**170.626.087.870**

Nguyễn Hữu Khánh	**Hồ Đức Việt**	**Nguyễn Thị Phương Loan**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 29 tháng 04 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 01/2025

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất Quý 01/2025 kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 09 tháng 02 năm 2015, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 26 tháng 03 năm 2025.

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 là 1.144 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.073 người)

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

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

Chu kỳ sản xuất. kinh doanh thông thường

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

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

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các công ty con, công ty liên kết của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 như sau:

STT	Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
	Công ty con trực tiếp				
1.	Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (i)	Hà Nội	92,00%	92,00%	Kinh doanh bất động sản
2.	Công ty TNHH Dynamic Innovation (ii)	Hồ Chí Minh	86,52%	86,52%	Kinh doanh bất động sản
3.	Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud (iii)	Hà Nội	78,48%	84,44%	Dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy tính
4.	Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Hà Nội	50,99%	50,99%	Môi giới chứng khoán, tự doanh chứng khoán, tư vấn đầu tư và bảo lãnh phát hành chứng khoán
5.	Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Hà Nội	55,00%	55,00%	Dịch vụ vận hành tòa nhà, chăm sóc duy trì cảnh quan
6.	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Hà Nội	51,00%	51,00%	Bán lẻ trong siêu thị, bán lẻ tại cửa hàng tiện lợi
	Công ty con gián tiếp (iv)				
1.	Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	Hồ Chí Minh	78,46%	99,98%	Kinh doanh thiết bị điện tử
2.	Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	Hà Nội	77,70%	99,00%	Kinh doanh phần mềm
3.	Công ty Cổ phần S- Service Sài Gòn	Hồ Chí Minh	38,50%	70,00%	Dịch vụ vận hành tòa nhà, chăm sóc duy trì cảnh quan
4.	Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Hà Nội	52,91%	98,18%	Dịch vụ giáo dục
5.	Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Hà Nội	44,62%	52,00%	Dịch vụ giáo dục
	Công ty liên kết gián tiếp (iv)				
1.	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô	Thừa Thiên Huế	33,91%	39,52%	Kinh doanh bất động sản
2.	Công ty TNHH Phú Thịnh Land	Hồ Chí Minh	37,58%	43,80%	Kinh doanh bất động sản

(i) Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, 18.400.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa đang được sử dụng làm tài sản để bảo đảm khoản vay của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Hồ Gươm – Phòng giao dịch Thủ đô.

(ii) Theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng vốn góp số 0706/2021/HDDC và các phụ lục hợp đồng (gần nhất phụ lục số 03 ngày 30 tháng 4 năm 2024) giữa Công ty (bên nhận chuyển nhượng) và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart (bên chuyển nhượng), các bên chấp thuận Công ty sẽ mua lại 100% vốn góp tại Công ty TNHH Dynamic Innovation ("Dynamic") với giá chuyển nhượng là 3.763.000.000.000 VND.

(iii) Tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud phản ánh tỷ lệ nắm giữ trực tiếp và gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - công ty con của Công ty.

(iv) Tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết của các khoản đầu tư này khác nhau do Công ty đầu tư trực tiếp và gián tiếp qua các công ty con.

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

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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 Q1/2025.

Báo cáo tài chính hợp nhất Q1/2025 được lập trên cơ sở hợp nhất số liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con của Công ty.

Báo cáo tài chính hợp nhất Q1/2025 kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất Q1/2025:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất Q1/2025 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 Q1/2025 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 Q1/2025 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 Q1/2025 bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

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

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

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.

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

Các khoản cho vay

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư vào công cụ vốn nhưng Công ty và công ty con không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.
Khoản đầu tư vào công cụ vốn của các đơn vị khác được phản ánh theo giá gốc trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của các đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính theo các quy định hiện hành.

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

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

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

Thuê tài sản

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

Công ty và các công ty con là bên cho thuê

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

Công ty và các công ty con là bên đi thuê

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

Bất động sản đầu tư và khấu hao

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

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

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

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

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu hoạt động chứng khoán

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

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

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

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

Doanh thu khác

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

Doanh thu chưa thực hiện

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

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

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

Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

Chi phí đi vay

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

Thuế

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

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

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

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

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	10.782.180.387	11.097.650.903
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	246.112.446.139	369.945.479.891
Các khoản tương đương tiền	-	5.000.000.000
	256.894.626.526	**386.043.130.794**

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/03/2025			01/01/2025		
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a. Chứng khoán kinh doanh	**1.494.076.578.810**	**414.494.522.400**	**-**	**1.669.563.123.810**	**457.138.433.800**	**-**
Cổ phiếu niêm yết (i)	417.939.240.000	414.494.522.400		417.939.240.000	457.138.433.800	
Trái phiếu chưa niêm yết (*)	1.076.137.338.810			1.251.623.883.810		
b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	**848.718.724.935**	**39.083.170.575**	**-**	**1.051.172.593.041**	**39.041.564.464**	**-**
b1. Ngắn hạn	**476.158.426.102**	**39.083.170.575**		**483.645.644.383**	**39.041.564.464**	
Tiền gửi có kỳ hạn	39.083.170.575	39.083.170.575		39.041.564.464	39.041.564.464	
Trái phiếu (*)	**437.075.255.527**			**444.604.079.919**		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (ii)	100.000.000.000			107.528.824.392		
Công ty cổ phần Sunshine AM (iii)	333.450.231.798			333.450.231.798		
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain (iv)	3.625.023.729			3.625.023.729		
b2. Dài hạn	**372.560.298.833**			**567.526.948.658**		
Trái phiếu (*)	**317.331.478.833**			**512.298.128.658**		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (ii)	284.394.910.878			277.047.012.703		
Công ty cổ phần Sunshine AM (iii)	608.571.687			608.571.687		
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Nguyên Bình (iv)	16.372.072.479			3.650.328.041		
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine (iv)	2.188.818.424			2.188.818.424		
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine (iv)	2.895.895.983			2.895.895.983		
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	-			225.907.501.820		
Công ty TNHH Xây Dựng Hoàng Long (iv)	10.871.209.382			-		
Cổ phiếu ưu đãi (v)	55.228.820.000			55.228.820.000		
Cộng	**2.342.795.303.745**		**-**	**2.720.735.716.851**		**-**

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

(ii) Phản ánh các khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh do Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud - công ty con của Công ty và Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty đang nắm giữ. Mệnh giá trái phiếu là 100.000 VND, số lượng trái phiếu Công ty nắm giữ là 3.845.038 trái phiếu, lãi suất của trái phiếu từ 9,17% đến 9,23%/năm.

(iii) Phản ánh khoản trái phiếu mã SAMCH2125003 và SAMCH2126004 của Công ty Cổ phần Sunshine AM do Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - công ty con của Công ty và Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty đang nắm giữ. Mệnh giá trái phiếu là 100.000 VND, số lượng trái phiếu Công ty nắm giữ là 3.341.986 trái phiếu, lãi suất của trái phiếu là 9,17%/năm.

(iv) Phản ánh các khoản trái phiếu do Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty mua lại từ các cá nhân với mệnh giá trái phiếu là 100.000 VND/trái phiếu, hưởng lãi suất từ 9,17% đến 9,67%/năm.

(v) Phản ánh khoản cổ phần ưu đãi cổ tức của Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng Việt Mỹ do Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - công ty con của Công ty mua tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 với số lượng nắm giữ là 5.522.882 cổ phần (tương đương 2,401% vốn cổ phần) với mệnh giá là 10.000 VND. Cổ tức ưu đãi cố định hàng năm là 16% mệnh giá cổ phần ưu đãi. Trong vòng 6 năm kể từ ngày hoàn tất việc phát hành cổ phần ưu đãi, Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng Việt Mỹ sẽ mua lại toàn bộ cổ phần ưu đãi với giá mua lại tối thiểu bằng mệnh giá.

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư	200.000.945.416	198.978.867.277
Phải thu từ hoạt động cung cấp dịch vụ phần mềm và bán hàng thiết bị	38.818.486.668	50.293.769.506
Phải thu từ hoạt động kinh doanh chứng khoán	417.129.443	364.532.825
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	26.093.883.666	30.017.838.459
	265.330.445.193	**279.655.008.067**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	39.891.448.018	44.736.740.525

7. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn (i)	2.787.628.403.635	2.312.542.953.029
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C (ii)	273.788.846.184	275.288.846.184
Công ty Cổ phần Kinh doanh bất động sản S-Việt Nam (iii)	97.148.921.167	97.148.921.167
Khác	21.865.939.576	26.353.962.621
	3.180.432.110.562	**2.711.334.683.001**
Trong đó:		
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	2.787.628.403.635	2.312.542.953.029

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

(ii) Phản ánh số tiền trả trước cho Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C liên quan đến Hợp đồng Tổng thầu thiết kế và thi công xây dựng tại dự án Sunshine Golden River tại khu Đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội.

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
a. Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty TNHH Trung Hà Invest (i)	707.040.000.000	756.410.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Eco Villas (i)	282.240.000.000	740.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain (i)	645.364.000.000	597.360.000.000
Công ty TNHH Hà Trung Sài Gòn (i)	280.335.276.714	325.750.276.714
Công ty cổ phần Yamato E&C (i)	-	262.355.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Marina (i)	-	236.084.589.041
Công ty TNHH Modern Realty (i)	-	180.070.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Hùng Cường (ii)	298.150.000.000	163.400.000.000
Công ty Cổ Phần Bất động sản Wonderland (iii)	178.120.000.000	161.970.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Fsi Financial (i)	-	139.915.039.452
Cho các nhà đầu tư vay mua chứng khoán	124.944.143.366	124.983.878.121
Công ty TNHH Kinh doanh Và Đầu tư S-Land	-	80.450.000.000
Công ty TNHH Ngôi nhà Việt Viethome	18.800.000.000	20.000.000.000
Công ty TNHH TMDV Trường Hồng (iv)	50.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Unique (i)	59.000.000.000	-
Nguyễn Xuân Lượng (iv)	125.000.000.000	-
Đỗ Văn Trung (iv)	375.000.000.000	-
Khác	21.105.000.000	33.115.000.000
	3.165.098.420.080	**3.821.863.783.328**
Trong đó:		
Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	645.364.000.000	762.390.000.000
b. Phải thu về cho vay dài hạn		
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland (iii)	19.300.000.000	19.300.000.000
Công ty Cổ phần S''School	20.000.000	-
	19.320.000.000	**19.300.000.000**
Trong đó:		
Phải thu về cho dài hạn các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	19.300.000.000	19.300.000.000

(i) Phản ánh các khoản Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) cho vay các doanh nghiệp với thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân, trong đó một số khoản cho vay được gia hạn tới năm 2025 theo phụ lục hợp đồng đã ký kết. Lãi suất cho vay trong năm dao động từ 8%/năm đến 12%/năm. Bên vay được tự do sử dụng khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật. Khoản cho vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đáo hạn.

(ii) Phản ánh khoản Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) cho Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Hùng Cường vay tín chấp theo Hợp đồng hạn mức số 12122024/2024/HĐVV/SKY-HC ngày 12 tháng 12 năm 2024 với hạn mức cho vay là 163.400.000.000 VND. Thời gian cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay trong hạn là 5%/năm. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đến hạn.

(iii) Phản ánh khoản Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud (công ty con của Công ty) cho Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland vay tín chấp với thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Trong đó khoản cho vay dài hạn với số tiền 19.300.000.000 là khoản vay được gia hạn thêm 2 năm kể từ ngày đáo hạn khoản vay theo các phục lục gia hạn số 01 ngày 28 tháng 12 năm 2024 và phụ lục số 02 ngày 13

tháng 3 năm 2025. Lãi suất cho vay từ 3%/năm đến 8,5%/năm. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đến hạn.

(iv) Phản ánh các khoản Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) cho vay các doanh nghiệp và cá nhân với thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay trong năm dao động từ 4%/năm đến 5%/năm. Bên vay được tự do sử dụng khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật. Khoản cho vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đáo hạn.

9. PHẢI THU KHÁC

	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu các Công ty nhận nợ thay cho khách hàng mua căn căn hộ dự án (i)	1.078.775.014.208	1.379.912.044.009
Phải thu về lãi cho vay, lãi trái phiếu	363.015.576.701	537.900.528.269
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ ngắn hạn (ii)	810.332.100.000	509.841.100.000
Phải thu về chuyển nhượng trái phiếu	35.118.336.863	49.038.336.863
Phải thu về cổ tức ưu đãi	7.039.711.529	10.700.773.017
Tạm ứng	1.460.942.400	2.202.002.825
Phải thu ngắn hạn khác	26.898.572.128	28.724.171.150
	2.322.640.253.829	**2.518.318.956.133**
b. Dài hạn		
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (iii)	990.068.000.000	990.068.000.000
Phải thu về hợp đồng ủy thác đầu tư	45.328.220.955	45.328.220.955
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ	25.767.763.000	1.567.763.000
Phải thu dài hạn khác	3.006.467.999	2.800.230.066
	1.064.170.451.954	**1.039.764.214.021**
Trong đó:		
Phải thu khác các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	219.628.180.149	186.253.353.480

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

(ii) Phản ánh các khoản đặt cọc ngắn hạn như sau:

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

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

- Phản ánh khoản Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) đặt cọc cho Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc về việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô theo Hợp đồng số 0708/2024/HĐĐC/SKV-HTMB ngày 07 tháng 8 năm 2024 và PL HĐ số 01/2025/HĐĐC/SKV-HTMB ngày 24/01/2025 với giá trị vốn chuyển nhượng là 580.000.000.000 VND, chiếm 22,55% vốn điều lệ. Trong vòng 12 tháng kể từ ngày hợp đồng này được ký kết, các bên sẽ thỏa thuận và thống nhất các điều kiện để chuyển nhượng vốn góp.

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

10. HÀNG TỒN KHO

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	14.349.432.666	8.641.125.121
Thành phẩm	627.650.741.260	831.504.504.950
- Thành phẩm bất động sản (i)	*626.329.025.378*	*830.182.789.068*
- Thành phẩm khác	*1.321.715.882*	*1.321.715.882*
Hàng hóa	23.566.884.355	26.240.863.429
Nguyên vật liệu	1.567.681.362	1.652.903.762
Công cụ dụng cụ	115.503.668	152.405.993
	667.250.243.311	**868.191.803.255**

(i) Phản ánh các thành phẩm bất động sản hình thành từ dự án Sunshine Riverside và dự án Sunshine Sky City, Sunshine Golden River. Như trình bày tại Thuyết minh số 23 và 24, một số dự án đã được thế chấp để bảo đảm cho các khoản vay tại ngân hàng, chi tiết như sau:

- Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) đã thế chấp thành phẩm bất động sản được hình thành tại Dự án Sunshine Sky City (không bao gồm diện tích căn hộ đã bán tại ngày thế chấp) để bảo đảm cho các khoản cấp tín dụng của Công ty TNHH Dynamic Innovation và bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long.

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới (i)	595.210.899.039	568.995.928.682
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	42.275.087.614	40.966.237.096
Chi phí trả trước khác	4.904.021.594	5.698.138.644
	642.390.008.247	**615.660.304.422**
b. Dài hạn		
Chi phí cam kết rút vốn (ii)	3.519.588.735	4.935.932.998
Chi phí khác	3.373.505.708	3.045.793.764
	6.893.094.443	**7.981.726.762**

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

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

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

	01/01/2025	Số phải thu/ nộp trong kỳ	Số đã bù trừ/ thực nộp trong kỳ	31/03/2025
	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	18.821.704.892	16.738.063.570	61.409.243	2.145.050.565
Thuế khác	257.855.286	-	37.247.988	295.103.274
	19.079.560.178	**16.738.063.570**	**98.657.231**	**2.440.153.839**
b. Các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	370.062.154.479	50.694.420.550	75.509.292.647	345.247.282.382
Thuế thu nhập doanh nghiệp	198.505.404.315	16.318.931.836	35.614.581.803	179.209.754.348
Thuế thu nhập cá nhân	6.730.771.970	10.244.472.218	12.669.075.779	4.306.168.409
Thuế khác	744.937.082	498.656.769	820.021.956	423.571.895
	576.043.267.846	**77.756.481.373**	**124.612.972.185**	**529.186.777.034**

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

MẪU SỐ B 09A-DN/HN

13. TĂNG. GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu kỳ	**272.615.959.598**	**59.089.593.450**	**19.586.798.431**	**76.409.376.084**	**427.701.727.563**
Tăng trong kỳ	-	-	84.683.000	-	84.683.000
Phân loại lại	(182.042.206)	182.042.206	-	-	-
Số dư cuối kỳ	**272.433.917.392**	**59.271.635.656**	**19.671.481.431**	**76.409.376.084**	**427.786.410.563**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu kỳ	**18.176.672.122**	**34.054.557.523**	**8.515.081.624**	**35.302.712.164**	**96.049.023.433**
Khấu hao trong kỳ	1.940.830.337	2.764.713.756	445.906.915	2.066.825.095	7.218.276.103
Phân loại lại	(37.982.736)	37.982.736	-	-	-
Số dư cuối kỳ	**20.079.519.723**	**36.857.254.015**	**8.960.988.539**	**37.369.537.259**	**103.267.299.536**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu kỳ	**254.439.287.476**	**25.035.035.927**	**11.071.716.807**	**41.106.663.920**	**331.652.704.130**
Tại ngày cuối kỳ	**252.354.397.669**	**22.414.381.641**	**10.710.492.892**	**39.039.838.825**	**324.519.111.027**

Như trình bày tại Thuyết minh số 23 và số 24, Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) đã thế chấp tài sản hình thành tại Dự án Sunshine Golden River bao gồm toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án Sunshine Golden River để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

14. TĂNG. GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sở hữu công nghiệp	Chương trình phần mềm	Bản quyền	Tổng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	**117.800.000**	**38.754.751.716**	**8.771.585.049**	**47.644.136.765**
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	**117.800.000**	**38.754.751.716**	**8.771.585.049**	**47.644.136.765**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	**18.641.590**	**26.513.825.673**	**4.596.885.989**	**31.129.353.252**
Khấu hao trong kỳ	2.172.966	967.187.546	219.605.433	1.188.965.945
Số dư cuối kỳ	**20.814.556**	**27.481.013.219**	**4.816.491.422**	**32.318.319.197**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	**99.158.410**	**12.240.926.043**	**4.174.699.060**	**16.514.783.513**
Tại ngày cuối kỳ	**96.985.444**	**11.273.738.497**	**3.955.093.627**	**15.325.817.568**

15. TĂNG. GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	**497.828.791.375**	**39.356.272.393**	**537.185.063.768**
Tăng trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	**497.828.791.375**	**39.356.272.393**	**537.185.063.768**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	**85.603.396.095**	**39.096.029.206**	**124.699.425.301**
Khấu hao trong kỳ	2.648.385.445	13.697.012	2.662.082.457
Số dư cuối kỳ	**88.251.781.540**	**39.109.726.218**	**127.361.507.758**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	**412.225.395.280**	**260.243.187**	**412.485.638.467**
Tại ngày cuối kỳ	**409.577.009.835**	**246.546.175**	**409.823.556.010**

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 03 năm 2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất Quý 01/2025.

Tại ngày 31/03/2025, các tài sản trên đã được thế chấp để bảo đảm cho các khoản vay tại ngân hàng, chi tiết như sau:

- Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) và Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud (công ty con của Công ty) đã thế chấp bất động sản đầu tư liên quan đến dự án Sunshine Sky City để bảo đảm cho các khoản cấp tín dụng của Công ty TNHH Dynamic Innovation và bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long.

- Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) đã thế chấp tài sản hình thành tại Dự án Sunshine Golden River bao gồm toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu phát sinh

trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án Sunshine Golden River để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud (công ty con của Công ty) đã thế chấp diện tích Mặt sàn Trung tâm Thương mại King Palace để bảo đảm cho khoản tiền vay của Công ty TNHH Giải pháp Thiện Tài với Ngân hàng TMCP Kiên Long – Chi nhánh Hà Nội.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
Dự án Sunshine Sky City (i)	2.908.379.113.314	2.873.798.610.810
Khác	495.126.578	495.126.578
	2.908.874.239.892	**2.874.293.737.388**

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

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

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

	31/03/2025		01/01/2025	
		VND		VND
	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 đầu tư phát triển Thuận Phú Lăng Cô	1.058.027.000.000	1.058.134.893.480	1.058.027.000.000	1.058.018.568.254
Công ty TNHH Phú Thịnh Land	600.000.000.000	600.040.190.365	600.000.000.000	600.026.600.154
	1.658.027.000.000	**1.658.175.083.845**	**1.658.027.000.000**	**1.658.045.168.408**

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/03/2025		01/01/2025	
		VND		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Tập đoàn xây dựng SCG (i)	121.732.325.000	-	121.732.325.000	-
Công ty cổ phần tập đoàn truyền thông và giải trí ODE (ii)	21.610.800.000	-	21.610.800.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển S.I (iii)	63.000.000.000	(847.404.351)	63.000.000.000	(847.404.351)
	206.343.125.000	**(847.404.351)**	**206.343.125.000**	**(847.404.351)**

(i) Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025. Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) nắm giữ 1.870.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG. tương đương với tỷ lệ 2.2% vốn cổ phần.

(ii) Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025. Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) nắm giữ 500.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE. tương đương với tỷ lệ 5% vốn cổ phần.

(iii) Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025. Công ty nắm giữ 3.500.000 cổ phần còn lại của Công ty Cổ phần Phát triển S.I (tương đương 7% vốn cổ phần) và sử dụng 3.500.000 cổ phần còn lại này làm tài sản bảo đảm cho khoản trái phiếu phát hành của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-homes.

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

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2025		01/01/2025	
	VND	VND	VND	VND
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	346.848.010.485	346.848.010.485	322.755.871.463	322.755.871.463
Công ty Cổ phần Eurowindow	13.742.788.950	13.742.788.950	13.742.788.950	13.742.788.950
Các đối tượng khác	73.891.714.283	73.891.714.283	114.420.958.370	114.420.958.370
	434.482.513.718	**434.482.513.718**	**450.919.618.783**	**450.919.618.783**
Trong đó:				
Phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	358.368.118.319	358.368.118.319	327.231.388.232	327.231.388.232

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Sky City	5.569.204.022.898	5.363.530.162.879
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes (i)	242.633.020.947	242.633.020.947
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Golden River	29.774.997.971	43.352.304.461
Các đối tượng khác	19.839.963.631	28.106.342.253
	5.861.452.005.447	**5.677.621.830.540**
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	243.578.217.414	249.797.877.694

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

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản (i)	262.162.799.168	250.365.429.438
Lợi nhuận tối thiểu của hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả (ii)	333.327.454.797	297.236.780.825
Trích trước chi phí lãi vay	102.131.795.706	89.406.382.200
Khác	11.909.093.856	10.630.136.326
	709.531.143.527	**647.638.728.789**
b. Dài hạn		
Lợi nhuận tối thiểu của hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả (iii)	43.620.223.781	23.438.307.041
Trích trước chi phí khác	386.404.111	278.219.179
	44.006.627.892	**23.716.526.220**

Trong đó:		
Chi phí phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	234.666.977.862	234.670.687.758

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

(ii) Phản ánh chủ yếu khoản lợi nhuận tối thiểu phải trả các bên tham gia góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của Dự án Sunshine Sky City. được xác định theo tỷ suất tối thiểu 8%- 14,55%/năm dựa trên giá trị vốn góp Công ty đã nhận.

(iii) Phản ánh khoản tạm trích lợi nhuận phải trả Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Đảo Ngọc theo tỷ lệ 13%/năm dựa trên giá trị vốn góp Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) đã nhận theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1203/HDHT/SKY-DN ngày 12 tháng 3 năm 2024.

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
a. Ngắn hạn		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	2.459.606.144	2.521.705.917
Phí lưu ký, quản lý tài sản bảo đảm, đại diện người sở hữu trái phiếu	335.745.818	425.408.818
Doanh thu cho thuê mặt bằng	1.329.929.417	275.499.901
Khác	-	19.307.273
	4.125.281.379	**3.241.921.909**

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
a. Ngắn hạn		
Ông Dương Văn Phúc (i)	265,000,000,000	265,000,000,000
Kinh phí bảo trì (ii)	149,395,904,792	146,614,265,720
Nhận đặt cọc ngắn hạn	420,000,000	520,000,000
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)	515,000,000,000	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	24,852,641,200	23,853,430,925
	954,668,545,992	**435,987,696,645**
b. Dài hạn		
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh	2.413.607.000.000	4.030.736.000.000
- Công ty TNHH Xây dựng Nhà Nhật Tân (iv)	*1.000.000.000.000*	*1.000.000.000.000*
- Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Đảo Ngọc (v)	*776.107.000.000*	*685.036.000.000*
- Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Hoàn Mỹ (iv)	-	*637.500.000.000*
- Công ty TNHH Angel Holding (iv)	*637.500.000.000*	*637.500.000.000*
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Thương mại Hoàng An (iv)	-	*600.000.000.000*
- Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Tân Trường Giang (iv)	-	*470.700.000.000*
Đặt cọc dịch vụ môi giới (vi)	842.000.000.000	842.000.000.000
Khác	913.042.637	912.878.637
	3.256.520.042.637	**4.873.648.878.637**

Trong đó:		
Phải trả khác các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	3.709.896	-

(i) Phản ánh khoản tiền còn phải trả ông Dương Văn Phúc theo hợp đồng số 02/2020/PT-S.I ngày 09 tháng 9 năm 2020 và Phụ lục số 07 ngày 06 tháng 01 năm 2022.

(ii) Phản ánh khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Riverside. Dự án Sunshine Sky City và Dự án Sunshine Golden River được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và khoản lãi tương ứng phát sinh từ việc gửi tiết kiệm khoản kinh phí bảo trì. Các khoản này sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà.

(iii) Phản ánh khoản nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh từ Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Đo đạc Kim Điền vào Dự án Sunshine Sky City (ngoại trừ tòa S1) theo hợp đồng hợp tác số 01/2025/HDHT/KĐ-DIC ngày 06/03/2025 với số tiền 515.000.000.000 đồng. Hợp đồng có thời hạn từ 01 năm kể từ ngày nhận đủ vốn góp.

Trong đó. Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) là đơn vị chịu trách nhiệm thực hiện các thủ tục pháp lý. đầu tư xây dựng. quản lý thi công. giám sát chất lượng Phần Dự Án Hợp Tác phù hợp với các quyết định. phê duyệt. cho phép của các cơ quan có thẩm quyền. Các bên thực hiện phân chia kết quả kinh doanh theo phương thức phân chia lợi nhuận sau thuế của Phần Dự án Hợp tác. tỷ lệ phân chia cho các đối tác được Công ty TNHH Dynamic Innovation đảm bảo trong mọi trường hợp không thấp hơn 9,5%/năm giá trị vốn góp của bên góp vốn.

(iv) Phản ánh các khoản nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh từ các đối tác vào Dự án Sunshine Sky City (ngoại trừ tòa S1) và các dự án tiềm năng khác với tổng giá trị 1.637.500.000.000 đồng. Hợp đồng có thời hạn từ 02 - 03 năm kể từ ngày nhận đủ vốn góp.

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

(v) Phản ánh khoản tiền Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) đã nhận từ Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Đảo Ngọc theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1203/HDHT/SKY-DN ngày 12 tháng 3 năm 2024 và phụ lục số 01 ngày 25 tháng 11 năm 2024 có giá trị vốn góp là 776.107.000.000 VND. Các bên thực hiện phân chia kết quả kinh doanh theo phương thức phân chia lợi nhuận (sau thuế) của Dự án. Tỷ lệ phân chia cho bên góp vốn tương ứng với tỷ lệ Giá trị vốn góp/Tổng vốn hợp tác. Bên nhận góp vốn sẽ thực hiện hoàn trả giá trị vốn góp hoặc giá trị vốn góp còn lại cho bên góp vốn 36 tháng/lần kể từ ngày nhận được vốn hợp tác và bảo đảm rằng lợi ích phân chia cho bên góp vốn trong mọi trường hợp không thấp hơn 39% giá trị vốn góp của bên góp vốn và định kỳ 3 tháng/lần trích trước từ Lợi ích phân chia tối thiểu theo tỷ lệ 2.5% tính trên giá trị vốn góp.

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

23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	01/01/2025		Phát sinh		31/03/2025	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**270.749.893.278**	**270.749.893.278**	**-**	**7.050.000.000**	**263.699.893.278**	**263.699.893.278**
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) (i)	142.564.893.278	142.564.893.278	-	-	142.564.893.278	142.564.893.278
Công ty TNHH Phát triển bất động sản SERENA (ii)	110.000.000.000	110.000.000.000	-	-	110.000.000.000	110.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Đại Hưng Thịnh	16.685.000.000	16.685.000.000	-	7.050.000.000	9.635.000.000	9.635.000.000
Vay các đối tượng khác	1.500.000.000	1.500.000.000	-	-	1.500.000.000	1.500.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	**466.594.360.880**	**466.594.360.880**	**-**	**101.739.590.220**	**364.854.770.660**	**364.854.770.660**
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank)	273.164.000.000	273.164.000.000	-	42.132.000.000	231.032.000.000	231.032.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - CN Hoàn Kiếm (HDBank)	193.430.360.880	193.430.360.880	-	59.607.590.220	133.822.770.660	133.822.770.660
	737.344.254.158	**737.344.254.158**	**-**	**108.789.590.220**	**628.554.663.938**	**628.554.663.938**

(i) Phản ánh khoản vay với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng ("VPBank") theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2019/HĐHM/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 5 năm 2019 và phụ lục hợp đồng kèm theo với hạn mức vay là 1.500.000.000.000 VND. kỳ hạn cho vay của các khoản vay từng lần không quá 24 tháng và kỳ trả nợ cuối cùng của từng khế ước không vượt quá 60 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Khoản vay nhằm mục đích tài trợ chi phí thực hiện dự án Sunshine Sky City. Khoản vay chịu lãi suất từ 10%/năm đến 13.5%/năm được thỏa thuận theo cung cầu vốn thị trường. nhu cầu vay vốn và mức độ tín nhiệm của Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) và được quy định cụ thể trong các khế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation và VPBank.

Theo hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2019/HĐTC-TSHTTL/VPB-DIC ngày 18 tháng 6 năm 2019 và phụ lục hợp đồng số 03/PLHĐ ngày 18 tháng 3 năm 2022. hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/2019/HĐTC-QSĐ/VPB-Dynamic ngày 02 tháng 5 năm 2019 và hợp đồng sửa đổi và phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 16 tháng 02 năm 2022; tại ngày 31 tháng 03 năm 2025. khoản vay được bảo đảm bằng:

a. Quyền sử dụng đất lô B4 thuộc dự án Khu nhà ở Phường Tân Phú tại phường Tân Phú. quận 7. thành phố Hồ Chí Minh (dự án Sunshine Sky City) theo 03 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CI 831608. CI 831607 và CI 831606. quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09 tháng 8 năm 2018 thuộc sở hữu của Công ty TNHH Dynamic Innovation với tổng diện tích 10.254.6 m2;

b. Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai trên lô đất B4 thuộc dự án Sunshine Sky City thuộc sở hữu của Công ty TNHH Dynamic Innovation.

(ii) Phản ánh khoản vay với Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Serena theo Hợp đồng vay tiền số 2706/2024/HĐCV/SERENA-DNM ngày 27 tháng 6 năm 2024 với thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay trong hạn là 10%/năm. Bên vay được tự do sử dụng khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đáo hạn.

24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	01/01/2025		Phát sinh		31/03/2025	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	**675.744.641.320**	**675.744.641.320**	**21.896.878.039**	**181.674.690.220**	**515.966.829.139**	**515.966.829.139**
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) (i)	273.164.000.000	273.164.000.000	-	42.132.000.000	231.032.000.000	231.032.000.000
Ngân hàng TMCP phát triển thành phố Hồ Chí Minh - CN Hoàn Kiếm (HDBank) (ii)	222.645.541.320	222.645.541.320	-	59.607.590.220	163.037.951.100	163.037.951.100
Công ty TNHH Bất động sản SQUARE LAND (iii)	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-	100.000.000.000	100.000.000.000
Vay đối tượng khác	79.935.100.000	79.935.100.000	21.896.878.039	79.935.100.000	21.896.878.039	21.896.878.039
	675.744.641.320	**675.744.641.320**	**21.896.878.039**	**181.674.690.220**	**515.966.829.139**	**515.966.829.139**
Trong đó:						
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	466.594.360.880	466.594.360.880			364.854.770.660	364.854.770.660
- Vay dài hạn phải trả sau 12 tháng	209.150.280.440	209.150.280.440			151.112.058.479	151.112.058.479

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

a. Đối với Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2019/HĐHM/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 5 năm 2019 và phụ lục hợp đồng kèm theo. kỳ hạn cho vay của các khoản vay từng lần thuộc hạn mức không quá 24 tháng và kỳ trả nợ cuối cùng của từng khế ước không vượt quá 60 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất từ 10.4%/năm đến 13.5%/năm được thỏa thuận theo cung cầu vốn thị trường. nhu cầu vay vốn và mức độ tín nhiệm của Công ty và được quy định cụ thể trong (các) khế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation và VPBank.

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

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

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

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

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	**3.000.000.000.000**	**(291.384.769.686)**	**1.268.136.302.062**	**3.302.363.332.415**	**7.279.114.864.791**
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	679.170.213.386	94.678.474.525	773.848.687.911
Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung	-	1.523.690.901	-	42.838.642.004	44.362.332.905
Thoái vốn công ty con	-	267.478.677.736	-	(170.721.028.208)	96.757.649.528
Tăng giá trị đầu tư vào công ty con sau ngày hợp nhất kinh doanh	-	-	85.085.678.585	(1.398.885.678.585)	(1.313.800.000.000)
Điều chỉnh khác	-	-	(1.040.000.000)	-	(1.040.000.000)
Số dư cuối năm trước	**3.000.000.000.000**	**(22.382.401.049)**	**2.031.352.194.033**	**1.870.273.742.151**	**6.879.243.535.135**
Số dư đầu năm nay	**3.000.000.000.000**	**(22.382.401.049)**	**2.031.352.194.033**	**1.870.273.742.151**	**6.879.243.535.135**
Lợi nhuận trong kỳ	-		31.760.948.361	10.161.893.516	41.922.841.877
Tăng giá trị đầu tư vào công ty con sau ngày hợp nhất kinh doanh			1.799.478.588	(28.799.478.588)	(27.000.000.000)
Số dư cuối kỳ này	**3.000.000.000.000**	**(18.708.415.149)**	**2.064.912.620.982**	**1.851.636.157.079**	**6.894.166.377.012**

Vốn điều lệ và vốn đầu tư

Theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi lần thứ 13 ngày 26 tháng 3 năm 2025. vốn đầu tư và vốn điều lệ của Công ty là 3.000.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 3.000.000.000.000 VND).

	31/03/2025		01/01/2025	
	VND	%	VND	%
Ông Đỗ Anh Tuấn	1.627.218.600.000	54.24%	1.627.218.600.000	54.24%
Bà Đỗ Thị Định	127.218.600.000	4.24%	127.218.600.000	4.24%
Các cổ đông khác	1.245.562.800.000	41.52%	1.245.562.800.000	41.52%
	3.000.000.000.000	**100%**	**3.000.000.000.000**	**100%**

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

Cổ phiếu	**31/03/2025**	**01/01/2025**
	CP	**CP**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**300.000.000**	**300.000.000**
Cổ phiếu phổ thông	*300.000.000*	*300.000.000*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**300.000.000**	**300.000.000**
Cổ phiếu phổ thông	*300.000.000*	*300.000.000*

26. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 1/2025	Quý 1/2024
	VND	VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**417.439.734.059**	**1.232.355.078.694**
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư	284.357.561.597	1.163.070.598.763
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	58.396.891.553	1.221.880.635
Doanh thu hoạt động kinh doanh và dịch vụ chứng khoán	14.298.130.145	12.749.560.335
Doanh thu dịch vụ thầu phụ	-	14.729.614.200
Doanh thu cung cấp dịch vụ phần mềm	797.322.964	2.029.739.697
Doanh thu thương mại hàng hóa thiết bị	35.303.914.200	33.889.034.908
Doanh thu hoạt động giáo dục	19.849.503.273	-
Doanh thu hoạt động khác	4.436.410.327	4.664.650.156
Các khoản giảm trừ doanh thu	**3.770.579.533**	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**413.669.154.526**	**1.232.355.078.694**
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	59.663.941.020	28.078.388.171

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 1/2025	Quý 1/2024
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư	214.804.841.247	602.424.619.830
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	54.321.690.696	1.221.880.635
Giá vốn hoạt động kinh doanh và dịch vụ chứng khoán	2.730.116.595	3.601.156.905
Giá vốn dịch vụ thầu phụ	-	11.783.691.360
Giá vốn cung cấp dịch vụ phần mềm	686.679.632	3.031.628.191
Giá vốn thương mại hàng hóa thiết bị	29.761.765.173	32.571.134.912
Giá vốn hoạt động giáo dục	15.448.018.155	-
Giá vốn khác	4.826.380.151	3.361.196.985
	322.579.491.649	**657.995.308.818**

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 1/2025	Quý 1/2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi. cho vay	92.160.323.394	125.859.558.385
Lãi từ bán chứng khoán kinh doanh	6.089.300.000	-
Cổ tức. tiền lãi từ chứng khoán kinh doanh	35.825.511.210	30.020.544.213
Lãi trả chậm từ các công ty nhận nợ thay cho các khách hàng mua căn hộ	2.641.946.130	12.788.390.619
Doanh thu hoạt động tài chính khác	238.855.851	1.461.770.153
	136.955.936.585	**170.130.263.370**
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	35.766.163.054	21.802.446.386

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 1/2025	Quý 1/2024
	VND	VND
Lợi nhuận tối thiểu từ hợp động hợp tác kinh doanh	103.832.590.712	126.215.753.426
Chi phí lãi vay	12.162.612.776	30.772.238.579
Chi phí tài chính khác	2.790.004.688	5.300.958.300
	118.785.208.176	**162.288.950.305**

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

	Quý 1/2025	Quý 1/2024
	VND	VND
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	972.400.572	71.745.741.113
- Chi phí hỗ trợ lãi suất	-	178.057.753
- Chi phí nhân viên kinh doanh	3.399.539.834	336.429.429
- Chi phí bán hàng khác	2.704.494.242	180.521.117
	7.076.434.648	**72.440.749.412**
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên	26.142.185.493	18.669.191.485
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.737.263.276	4.401.331.243
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.139.463.912	11.381.245.853
- Chi phí hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(118.300.000)	(3.360.339.843)
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	3.856.800.547	2.828.626.494
	41.757.413.228	**33.920.055.232**

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Quý 1/2025	Quý 1/2024
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế năm	16.297.446.906	93.751.247.926
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**16.297.446.906**	**93.751.247.926**

32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Quý 1/2025	Quý 1/2024
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	31.760.948.361	333.940.896.608
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông Công ty mẹ	31.760.948.361	333.940.896.608
Cổ phiếu phổ thông	300.000.000	300.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**106**	**1.113**

33. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh BĐS S-Homes	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Dịch vụ Thương mại S-Mart Sài Gòn	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Tập đoàn Xây dựng SCG	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine CAB	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần KS Group	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đầu tư Thương mại Sunshine Bussiness	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Là bên liên quan đến hết ngày 26/4/2025
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty cổ phần Roman E&C	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Là bên liên quan đến hết ngày 26/4/2025
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH đầu tư Diamond Westlake	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Thiên Hải	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Là bên liên quan đến hết ngày 26/4/2025
Công ty Cổ phần TĐ Truyền thông và Giải trí ODE	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Công ty con của Công ty
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Công ty con của Công ty
Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa	Công ty con của Công ty
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UniCloud	Công ty con của Công ty
Công ty TNHH KD TM và DV Sunshine Mart	Công ty con của Công ty
Công ty CP Quản lý & Vận hành S-Service	Công ty con của Công ty
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ UniCloud	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần S- Service Sài Gòn	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô	Công ty liên kết gián tiếp của Công ty
Công ty TNHH Phú Thịnh Land	Công ty liên kết gián tiếp của Công ty
Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 17/4/2025)

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Quý 1 Năm 2025	Quý 1 Năm 2024
		VND	VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ		**59.663.941.020**	**28.078.388.171**
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	974.939.763	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	1.913.535.471	-
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	564.051.000	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh BĐS S-Homes	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	178.313.081	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	329.318.408	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	1.490.754	-
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	166.478.408	112.191.000
Công ty CP Đầu tư Thương mại Sunshine Bussiness	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	310.385.602	47.725.000
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.991.031.262	2.184.915.000
Công ty CP Tập đoàn Xây dựng SCG	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.481.184.101	554.696.000
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.192.518.808	-
Công ty Cổ phần KS Group	Doanh thu cho thuê máy chủ và QT hệ thống	5.154.536	834.601.412
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh BĐS S-Homes	Doanh thu chi phí xây dựng	1.430.840.248	14.729.614.200
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	Công ty con	246.000.000
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Doanh thu cho thuê văn phòng, cho thuê PM	17.051.681.903	4.997.680.013
Công ty Cổ phần KS Group	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	3.047.426.804	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	5.423.109.411	1.767.618.818
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	3.449.048.277	1.748.084.000
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	1.801.621.152	570.320.000
Công ty Cổ phần S-Decoro	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	119.846.406	-
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	2.138.119.570	152.462.728
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	1.616.839.353	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	418.072.713	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	68.182	-
Công ty Cổ phần Roman E&C	Doanh thu cho thuê văn phòng	86.031.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Doanh thu cho thuê máy chủ và quản trị hệ thống	3.611.087.347	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	1.022.725	-
Công ty TNHH KD TM và DV Sunshine Mart	Doanh thu cho thuê máy chủ và quản trị hệ thống	Công ty con	132.480.000
Công ty cổ phần bất động sản Wonderland	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	498.152.000	-
Công Ty TNHH Đầu tư Big Gain	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	6.595.970.145	-
Công ty Cổ phần TĐ Truyền thông và Giải trí ODE	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	1.266.602.590	-

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Quý 1 Năm 2025	Quý 1 Năm 2024
Mua hàng hóa, dịch vụ		**60.450.411.548**	**194.276.488.304**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thi công xây dựng dự án	22.939.953.143	185.536.612.017
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí môi giới bất động sản	27.187.370.929	-
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Chi phí quản lý và vận hành dự án, dịch vụ bảo	Công ty con	2.468.059.210
Công ty CP Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí quản lý và vận hành dự án, dịch vụ vệ	Công ty con	3.950.116.957
Công ty TNHH KD TM và DV Sunshine Mart	Chi phí văn phòng phẩm, dịch vụ suất ăn và chi phí voucher thưởng Tết	Công ty con	279.441.305
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thuê văn phòng	189.325.154	-
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Chi phí tư vấn, thiết kế	-	2.042.258.815
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Chi phí mua hàng hóa dịch vụ	534.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Chi phí thuê sàn thương mại City	5.198.959.995	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Phí dịch vụ ngân hàng	759.668.057	-
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Chi phí mua hàng hóa dịch vụ	1.176.229.876	-
Công ty Cổ phần TĐ Truyền thông và Giải trí ODE	Chi phí mua hàng hóa dịch vụ	451.229.602	-
Công ty Cổ phần CN và Phần mềm IDEAS Việt Nam	Chi phí mua hàng hóa dịch vụ	90.000.000	-
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Chi phí thuê sàn Duplex	1.923.674.792	-
Mua tài sản tài chính		**76.116.755.000**	**-**
Công ty Cổ phần KS Group	Mua trái phiếu chưa niêm yết	76.116.755.000	-
Trả nợ gốc vay		**77.875.100.000**	**-**
Ông Đỗ Văn Trường	Trả nợ gốc vay	54.355.000.000	-
Ông Đỗ Anh Tuấn	Trả nợ gốc vay	23.520.100.000	-
Thu hồi khoản cho vay		**8.246.000.000**	**-**
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Thu hồi khoản cho vay	5.696.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Thu hồi khoản cho vay	2.550.000.000	-
Cho vay trong kỳ		**102.120.000.000**	**-**
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Các khoản cho vay	29.700.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Các khoản cho vay	53.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Các khoản cho vay	18.700.000.000	-
Công ty cổ phần S"School	Các khoản cho vay	20.000.000	-
Doanh thu hoạt động tài chính		**35.766.163.054**	**21.802.446.386**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Lãi tiền cho vay	96.438.357	-
Công ty cổ phần Sunshine AM	Lãi từ đầu tư trái phiếu; Lãi cho vay	11.110.282.971	8.366.515.068
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Lãi từ đầu tư trái phiếu	109.197.610	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi tiền gửi	142.699.089	136.658.438
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Lãi trái phiếu	812.353.850	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Lãi đầu tư trái phiếu	2.299.013.255	12.415.336.588
Công ty Cổ phần KS Group	Lãi tiền gửi, cho vay	14.631.506	456.539.032
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Lãi tiền gửi, cho vay	-	427.397.260
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Lãi cho vay	18.499.206.689	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Lãi cho vay	2.682.339.727	-

	Nội dung số dư	31/03/2025	01/01/2025
		VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền		**128.678.143.480**	**316.857.370.159**
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tiền gửi không kỳ hạn	128.678.143.480	311.857.370.159
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tương đương tiền	-	5.000.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		**451.745.531.486**	**446.755.616.511**
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tiền gửi có kỳ hạn	7.192.854.986	2.151.536.592
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Trái phiếu	333.450.231.798	333.450.231.798
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Trái phiếu	107.477.420.973	107.528.824.392
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Trái phiếu	3.625.023.729	3.625.023.729
Chứng khoán kinh doanh		**1.042.890.623.810**	**1.209.493.923.810**
Công ty CP Tập đoàn Xây dựng SCG	Cổ phiếu	238.835.300.000	238.835.300.000
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Cổ phiếu	164.103.940.000	164.103.940.000
Công ty cổ phần phát triển Tập đoàn Sunshine	Trái phiếu	60.000.000.000	60.000.000.000
Công ty cổ phần bất động sản Wonderland	Trái phiếu	39.862.871.000	39.862.871.000
Công ty Cổ phần TĐ Truyền thông và Giải trí ODE	Cổ phiếu	15.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Trái phiếu	305.054.445.000	305.054.445.000
Ngân Hàng TMCP Kiên Long	Trái phiếu	-	181.603.300.000
Công ty Cổ Phần Sunshine AM	Trái phiếu	150.034.067.810	150.034.067.810
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Trái phiếu	70.000.000.000	70.000.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		**280.477.443.045**	**506.458.982.193**
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Trái phiếu	276.972.975.375	277.047.012.703
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Trái phiếu	608.571.687	608.571.687
Công ty Cổ phần Phát Triển Tập đoàn Sunshine	Trái phiếu	2.895.895.983	2.895.895.983
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Wonderland	Trái phiếu	-	225.907.501.820
Phải thu về cho vay		**664.664.000.000**	**781.690.000.000**
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu từ cho vay	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phải thu từ cho vay	-	3.060.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Phải thu từ cho vay	19.300.000.000	181.270.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Phải thu từ cho vay	645.364.000.000	597.360.000.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn		**2.787.628.403.635**	**2.312.542.953.029**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trả trước tiền thi công xây dựng	2.787.628.403.635	2.312.542.953.029

	Nội dung số dư	31/03/2025	01/01/2025
		VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		**39.891.448.018**	**44.736.740.525**
Công ty CP Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải thu cung cấp dịch vụ	18.903.362.547	24.861.409.052
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Phải thu cung cấp dịch vụ	48.241.893	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Phải thu cung cấp dịch vụ	4.712.703	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Phải thu cung cấp dịch vụ	6.450.531	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu cung cấp dịch vụ	2.819.572.335	1.223.914.955
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phải thu cung cấp dịch vụ	2.116.645.525	2.704.218.018
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Phải thu cung cấp dịch vụ	2.895.638.619	-
Công ty CP Dịch vụ Thương mại S-Mart Sài Gòn	Phải thu cung cấp dịch vụ	1.188.617.889	1.072.462.700
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu phí tư vấn, MG, lưu ký, quản lý TSBĐ	372.343.515	606.923.956
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu cung cấp dịch vụ	448.489.008	397.167.062
Ông Lê Hoàng Nam	Phải thu chuyển nhượng căn hộ	98.210.451	98.210.451
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Phải thu cung cấp dịch vụ	478.354.000	9.708.540.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu cung cấp dịch vụ	1.104.542	-
Công ty CP Đầu tư Thương mại Sunshine Bussiness	Phải thu dịch vụ liên quan tới trái phiếu	465.572.686	460.324.334
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải thu cung cấp dịch vụ	231.249.596	240.320.326
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Phải thu cung cấp dịch vụ	1.105.234.600	1.182.234.600
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu cung cấp dịch vụ	996.261.255	993.796.351
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh BĐS S-Homes	Phải thu cung cấp dịch vụ	1.014.218.720	1.011.218.720
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Phải thu cung cấp dịch vụ	178.253.267	176.000.000
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Phải thu cung cấp dịch vụ	429.772.140	-
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải thu cung cấp dịch vụ	46.808.292	-
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Phải thu cung cấp dịch vụ	327.622.729	-
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Phải thu cung cấp dịch vụ	502.133.602	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải thu cung cấp dịch vụ	1.296.000	-
Công Ty TNHH Đầu tư Big Gain	Phải thu cung cấp dịch vụ	3.473.621.604	-
Công ty Cổ phần TĐ Truyền thông và Giải trí ODE	Phải thu cung cấp dịch vụ	1.169.765.334	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh BĐS S-Homes	Phải thu cung cấp dịch vụ	181.853.344	-
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phải thu cung cấp dịch vụ	371.788.396	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Phải thu cung cấp dịch vụ	5.500.000	-
Công ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng	Phải thu cung cấp dịch vụ	8.752.895	-
Phải thu ngắn hạn khác		**219.628.180.149**	**186.253.353.480**
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu bù trừ công nợ liên quan bán trái phiếu	35.757.037.782	358.623.619
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu tiền khách hàng ứng trước mua căn hộ	205.754.819	8.782.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Phải thu lãi trái phiếu	25.639.575.168	37.363.720.628
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu tiền lãi đầu tư trái phiếu	16.018.393.601	1.663.594.213
Công ty Cổ phần Phát triển tập đoàn Sunshine	Phải thu tiền lãi đầu tư trái phiếu	2.385.367.533	968.745.206
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi hợp đồng tiền gửi ngắn hạn	-	6.794.521
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu phần tiền nhận nợ thay cho KH	33.266.878.598	34.687.232.990
Công ty cổ phần bất động sản Wonderland	Phải thu lãi cho vay	1.985.443.219	16.562.119.563
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Phải thu lãi cho vay	103.251.806.942	84.752.600.253
Công ty Cổ phần Thiên Hải	Phải thu khác về dự án	1.107.922.487	1.107.922.487
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải thu công nợ cấp voucher tồn đọng	10.000.000	-

	Nội dung số dư	31/03/2025	01/01/2025
		VND	VND
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		**243,578,217,414**	**249,797,877,694**
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh BĐS S-Homes	Trả trước hợp đồng xây dựng (dịch vụ thầu phụ)	242,633,020,947	242,633,020,947
Công ty CP Tập đoàn Xây dựng SCG	Trả trước hợp đồng cung cấp vật tư	-	7,164,856,747
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trả trước hợp đồng cung cấp dịch vụ	945,196,467	-
Phải trả người bán ngắn hạn		**358,368,118,319**	**327,231,388,232**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả chi phí xây dựng, hoa hồng môi giới	323,006,522,686	299,000,414,664
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	23,851,558,965	23,755,456,799
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	622,066,383	543,782,291
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải trả chi phí thi công cải tạo văn phòng	2,353,674,010	766,584,958
Công ty CP Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	2,301,654,698	-
Công ty Cổ phần Đầu tư công nghệ Unicloud	Phải trả dịch vụ phát triển thương hiệu	1,003,858,316	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	4,315,808,000	959,510,000
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Phải trả phí thiết kế ý tưởng tòa nhà	405,639,520	2,205,639,520
Công ty Cổ phần TĐ Truyền thông và Giải trí ODE	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	410,135,741	-
Công ty Cổ phần CN và Phần mềm IDEAS Việt Nam	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	97,200,000	-
Phải trả ngắn hạn khác		**3,709,896**	**-**
Công ty cổ phần KS Group	Phải trả khác	3,709,896	-
Chi phí phải trả ngắn hạn		**234,666,977,862**	**234,670,687,758**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trích trước chi phí thi công xây dựng dự án	234,666,977,862	234,666,977,862
Công ty cổ phần KS Group	Lãi vay phải trả	-	3,709,896
Các khoản đi vay		**23,520,100,000**	**77,875,100,000**
Ông Đỗ Anh Tuấn	Khoản vay cá nhân	23,520,100,000	23,520,100,000
Ông Đỗ Văn Trường	Khoản vay cá nhân	-	54,355,000,000

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

	Quý 1 Năm 2025	Quý 1 Năm 2024
	VND	VND
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	**4.533.416.332**	**3.634.796.025**
Ông Đỗ Anh Tuấn	1.500.000.000	1.500.000.000
Bà Đỗ Thị Định	1.254.387.372	1.254.387.372
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	300.000.000	300.000.000
Ông Đỗ Văn Trường	900.000.000	-
Ông Vũ Lê Hiếu	60.000.000	-
Ông Cao Phi Hùng	238.636.364	-
Ông Phan Ích Long	220.392.596	220.408.653
Bà Đỗ Thu Huyền	-	270.000.000
Ông Trần Đình Phương	-	30.000.000
Ban Kiểm soát	**60.000.000**	**60.000.000**
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	30.000.000	30.000.000
Bà Vũ Thị Thúy Nga	15.000.000	15.000.000
Bà Đỗ Ngọc Anh	15.000.000	15.000.000

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

Nguyễn Hữu Khánh	**Hồ Đức Việt**	**Nguyễn Thị Phương Loan**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 29 tháng 04 năm 2025