



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ 02/2025

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm
Hà Nội, Việt Nam

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 30 tháng 06 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 04 năm 2025)

Ban Tổng Giám đốc

Bà Nguyễn Thị Phương Loan	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 03 năm 2025)
Ông Đỗ Văn Trường	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01 tháng 03 năm 2025 và miễn nhiệm ngày 25 tháng 03 năm 2025)
Bà Đỗ Thị Định	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 03 năm 2025)
Ông Cao Phi Hùng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 03 năm 2025)
Ông Lê Văn Nhỏ	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 03 năm 2025)
Ông Nguyễn Thanh Hưng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 03 năm 2025)
Bà Trần Thị Như Loan	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 03 năm 2025 và miễn nhiệm ngày 10 tháng 06 năm 2025)
Ông Đinh Chí Hiếu	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 03 năm 2025)
Bà Nguyễn Thụy Hoàng Dung	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 16 tháng 06 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 02/2025 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 06 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 02/2025, 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 02/2025 hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng Quý 02/2025 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm
Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất Quý 02/2025 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 02/2025. 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 02/2025.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Thị Phương Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 07 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: 2025.07.30 22:01:
37+07'00"
Foxit PhantomPDF Version:
10.1.4

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		26.117.879.696.005	13.425.276.158.439
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	196.966.382.259	386.043.130.794
1.	Tiền	111		196.965.382.259	381.043.130.794
2.	Các khoản tương đương tiền	112		1.000.000	5.000.000.000
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	1.944.946.858.265	2.153.208.768.193
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		1.552.403.670.772	1.669.563.123.810
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		392.543.187.493	483.645.644.383
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		22.066.722.642.618	9.322.885.312.942
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	282.851.603.414	279.655.008.067
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	14.801.709.591.609	2.711.334.683.001
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	3.520.293.032.903	3.821.863.783.328
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	9	3.469.881.625.071	2.518.318.956.133
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(8.017.562.865)	(8.287.117.587)
6.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		4.352.486	-
IV.	Hàng tồn kho	140		883.471.507.000	865.694.841.782
1.	Hàng tồn kho	141	10	885.968.468.473	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		1.025.772.305.863	697.444.104.728
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	690.311.976.634	615.660.304.422
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		333.262.718.747	62.704.240.128
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	2.197.610.482	19.079.560.178
B.	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		6.687.694.714.065	7.133.060.641.996
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		1.067.917.388.954	1.059.064.214.021
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	5.620.000.000	19.300.000.000
2.	Phải thu dài hạn khác	216	9	1.062.297.388.954	1.039.764.214.021
II.	Tài sản cố định	220		331.838.996.854	348.167.487.643
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	13	317.702.656.646	331.652.704.130
- Nguyên giá		222		427.946.617.836	427.701.727.563
- Giá trị hao mòn lũy kế		223		(110.243.961.190)	(96.049.023.433)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	14	14.136.340.208	16.514.783.513
- Nguyên giá		228		47.674.136.765	47.644.136.765
- Giá trị hao mòn lũy kế		229		(33.537.796.557)	(31.129.353.252)
III.	Bất động sản đầu tư	230	15	407.161.473.552	412.485.638.467
- Nguyên giá		231		537.185.063.768	537.185.063.768
- Giá trị hao mòn lũy kế		232		(130.023.590.216)	(124.699.425.301)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240		2.934.100.624.392	2.874.293.737.388
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	2.934.100.624.392	2.874.293.737.388
V.	Đầu tư tài chính dài hạn	250		1.941.663.136.867	2.431.067.837.715
1.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	17	1.655.811.894.409	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	80.355.521.809	567.526.948.658
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		5.013.093.446	7.981.726.762
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	11	5.013.093.446	7.981.726.762
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)		270		32.805.574.410.070	20.558.336.800.435

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		26.633.723.208.123	13.679.093.265.300
VII. Nợ ngắn hạn	310		13.912.895.258.540	8.570.717.074.780
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	499.806.786.571	450.919.618.783
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	6.075.950.567.928	5.677.621.830.540
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	468.141.511.095	576.043.267.846
4. Phải trả người lao động	314		23.353.724.706	36.180.097.680
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	1.127.425.263.114	647.638.728.789
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	2.079.898.767	3.241.921.909
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	22	2.372.208.071.577	435.987.696.645
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	3.338.027.140.880	737.344.254.158
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		1.735.549.454	1.572.913.982
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.166.744.448	4.166.744.448
VIII. Nợ dài hạn	330		12.720.827.949.583	5.108.376.190.520
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	20	5.374.595.863	23.716.526.220
2. Phải trả dài hạn khác	337	22	4.190.536.760.452	4.873.648.878.637
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	24	8.521.896.878.039	209.150.280.440
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		1.641.555.945	-
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342		1.378.159.284	1.860.505.223
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		6.171.851.201.947	6.879.243.535.135
I. Vốn chủ sở hữu	410	25	6.171.851.201.947	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		(449.304.493.058)	(22.382.401.049)
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.301.238.246.558	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		269.886.052.525	764.255.891.971
5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		1.319.917.448.447	1.870.273.742.151
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		32.805.574.410.070	20.558.336.800.435
(440=300+400)				

Nguyễn Hữu Khánh
Người lập biểu

Hồ Đức Việt
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Phương Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 07 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 2/2025	Quý 2/2024	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	26	241.585.296.856	777.064.703.220	659.025.030.915	2.009.419.781.914
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		6.564.443.780	-	10.335.023.313	-
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		235.020.853.076	777.064.703.220	648.690.007.602	2.009.419.781.914
3. Giá vốn hàng bán	11	27	146.117.799.775	407.595.383.370	468.697.291.424	1.065.590.692.188
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		88.903.053.301	369.469.319.850	179.992.716.178	943.829.089.726
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	126.717.870.776	177.731.127.696	263.673.807.361	347.861.391.066
6. Chi phí tài chính	22	29	73.893.430.666	188.321.074.169	192.678.638.842	350.610.024.474
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		9.972.890.581	58.002.673.558	22.135.503.357	88.774.912.137
7. Lãi/lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(2.233.273.999)	-	(2.233.273.999)	-
8. Chi phí bán hàng	25	30	16.362.393.650	60.359.509.372	23.438.828.298	132.800.258.784
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	45.263.575.209	45.904.664.276	87.020.988.437	79.824.719.508
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		77.868.250.553	252.615.199.729	138.294.793.963	728.455.478.026
11. Thu nhập khác	31		1.755.334.846	2.103.267.203	5.202.942.045	2.369.652.310
12. Chi phí khác	32		16.180.320.994	496.548.078	21.964.098.257	1.628.643.108
13. (Lỗ)/lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(14.424.986.148)	1.606.719.125	(16.761.156.212)	741.009.202
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		63.443.264.405	254.221.918.854	121.533.637.751	729.196.487.228
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	31	20.415.269.999	54.726.680.811	36.712.716.905	148.477.928.737
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		1.641.555.945	-	1.641.555.945	-
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		41.386.438.461	199.495.238.043	83.179.364.901	580.718.558.491
Trong đó:						
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		36.775.373.605	178.205.995.810	68.536.321.966	512.146.892.418
Lãi/(Lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		4.481.149.419	21.289.242.233	14.643.042.935	68.571.666.073
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	32	123	594	228	1.707


Nguyễn Hữu Khánh
Người lập biểu


Hồ Đức Việt
Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Phương Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 07 năm 2025



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	121.533.637.751	729.196.487.228
2. Điều chỉnh cho các khoản:		-	-
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	21.896.975.792	15.686.404.960
Các khoản dự phòng	03	(589.265.189)	(5.831.412.863)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(224.037.845.830)	(312.425.992.147)
Chi phí lãi vay	06	22.135.503.357	88.774.912.137
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(59.060.994.119)	515.400.399.315
Thay đổi các khoản phải thu	09	(1.121.838.389.357)	(1.055.839.366.405)
Thay đổi hàng tồn kho	10	207.145.571.267	880.329.761.180
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(824.078.897.384)	344.357.190.155
Thay đổi chi phí trả trước	12	(71.683.038.896)	(85.120.397.199)
Thay đổi chứng khoán kinh doanh	13	117.159.453.038	(46.486.927.023)
Tiền lãi vay đã trả	14	(13.812.301.564)	(53.552.735.642)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(64.502.602.263)	(68.773.144.933)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	235.971.000.000	534.000.000.000
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(354.772.782.247)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(1.949.472.981.525)	964.314.779.448
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản			
1. dài hạn khác	21	(920.317.800.391)	(600.723.737.633)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(2.565.453.266.534)	(2.718.271.851.099)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	5.383.811.627.478	2.624.277.376.828
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.005.392.349.582)	-
5. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	-	776.994.045.693
6. Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	489.218.537.698	58.856.322.421
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	1.381.866.748.669	141.132.156.210

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)
Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

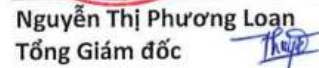
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2025	Từ 01/01/2024
		đến 30/06/2025	đến 30/06/2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	771.596.878.039	287.696.290.370
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(393.067.393.718)	(1.316.320.038.632)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	378.529.484.321	(1.028.623.748.262)
 Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(189.076.748.535)	76.823.187.396
 Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	386.043.130.794	171.150.280.676
 Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
 Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	196.966.382.259	247.973.468.072


Nguyễn Hữu Khánh
Người lập biểu


Hồ Đức Việt
Kế toán trưởng




Nguyễn Thị Phương Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 07 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 02/2025

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất Quý 02/2025 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, do Sở Tài Chính thành phố Hà Nội cấp 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 Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 1.095 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

Nhận chuyển nhượng Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ

Công ty nhận chuyển nhượng 54,5% cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ chi tiết như sau: Nhận chuyển nhượng từ Ông Đình Hữu Thật 9,5% cổ phần theo Hợp đồng CNCP số 01/2025/HĐCN/SSG-ĐHT ngày 30/06/2025 với giá chuyển nhượng 95.000.000.000 VND; Nhận chuyển nhượng từ Bà Vũ Hồng Yến 10% cổ phần theo Hợp đồng CNCP số 02/2025/HĐCN/SSG ngày 30/06/2025 với giá chuyển nhượng 100.000.000.000 VND; Nhận chuyển nhượng từ Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh 35% cổ phần theo Hợp đồng CNCP số 03/2025/HĐCN/SSG-BĐSDHT ngày 30/06/2025 với giá chuyển nhượng 350.000.000.000 VND.

Nhận chuyển nhượng Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind

Ngày 23/04/2025, Công ty TNHH Dynamic Innovation – là Công ty con của Công ty (sở hữu 86,52%) nhận chuyển nhượng 43,51% cổ phần Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind từ bà Trần Thị Thu Hằng theo hợp đồng chuyển nhượng số 01/HĐCNCP/SMDS với giá chuyển nhượng 435.228.410.000 VND, theo đó tăng tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind lần lượt là 88,63% và 94,50%. Các tỷ lệ này tại ngày 01/01/2025 là 50,99% và 50,99%.

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các công ty con, công ty liên kết của Công ty tại ngày 30 tháng 06 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	88,63%	94,50%	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
7.	Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Hà Nội	54,50%	54,50%	Kinh doanh bất động sản
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	44,99%	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	34,19%	39,52%	Kinh doanh bất động sản
2.	Công ty TNHH Phú Thịnh Land	Hồ Chí Minh	37,89%	43,80%	Kinh doanh bất động sản

- (i) Tại ngày 30 tháng 06 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 Uncloud 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 Q2/2025.

Báo cáo tài chính hợp nhất Q2/2025 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 Q2/2025 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 Q2/2025:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất Q2/2025 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 Q2/2025 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 Q2/2025 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 Q2/2025 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 30 tháng 06 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 dang và thành phẩm khác bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ và hàng hóa bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ và hàng hóa. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

Thuê tài sản

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

Công ty và các công ty con là bên cho thuê

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

ghi nhận vào giá trị còn lại của tài sản cho thuê và kế toán theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Công ty và các công ty con là bên đi thuê

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

Bất động sản đầu tư và khấu hao

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

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

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

Số năm

Nhà cửa, vật kiến trúc
Máy móc, thiết bị
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

35 - 45
10

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

Các khoản trả trước

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

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

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- (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

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	11.137.070.202	11.097.650.903
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	185.828.312.057	369.945.479.891
Các khoản tương đương tiền	1.000.000	5.000.000.000
	196.966.382.259	386.043.130.794

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	30/06/2025			01/01/2025		
	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	1.552.403.670.772	516.783.876.600	-	1.669.563.123.810	457.138.433.800	-
Cổ phiếu niêm yết (i)	417.939.240.000	516.783.876.600	-	417.939.240.000	457.138.433.800	-
Trái phiếu chưa niêm yết (*)	1.134.464.430.772	-	-	1.251.623.883.810	-	-
b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	472.898.709.302	40.343.019.206	-	1.051.172.593.041	39.041.564.464	-
b1. Ngắn hạn	392.543.187.493	40.343.019.206	-	483.645.644.383	39.041.564.464	-
Tiền gửi có kỳ hạn	40.343.019.206	40.343.019.206	-	39.041.564.464	39.041.564.464	-
Trái phiếu (*)	352.200.168.287	-	-	444.604.079.919	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (ii)	-	-	-	107.528.824.392	-	-
Công ty cổ phần Sunshine AM (iii)	333.450.231.798	-	-	333.450.231.798	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	-	-	-	3.625.023.729	-	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine (iv)	2.188.818.424	-	-	-	-	-
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Nguyên Bình (iv)	5.689.908.683	-	-	-	-	-
Công ty TNHH Xây Dựng Hoàng Long (iv)	10.871.209.382	-	-	-	-	-
b2. Dài hạn	80.355.521.809	-	-	567.526.948.658	-	-
Trái phiếu (*)	25.126.701.809	-	-	512.298.128.658	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (ii)	7.315.046.614	-	-	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)	10.682.163.796	-	-	3.650.328.041	-	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	-	-	-	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 Đầu tư Big Gain (iv)	3.625.023.729	-	-	-	-	-
Cổ phiếu ưu đãi (v)	55.228.820.000	-	-	55.228.820.000	-	-
Cộng	2.025.302.380.074	-	-	2.720.735.716.851	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 02/2025 (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09A-DN/HN

- (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 giá giao dịch 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 khoản trái phiếu do Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty đang nắm giữ. Mệnh giá trái phiếu là 100.000 VND, số lượng trái phiếu Công ty nắm giữ là 79.010 trái phiếu, lãi suất của trái phiếu là 9,17%/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

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư	202.071.270.704	198.978.867.277
Phải thu từ hoạt động cung cấp dịch vụ phần mềm và bán hàng thiết bị	42.329.295.352	50.293.769.506
Phải thu từ hoạt động kinh doanh chứng khoán	1.065.738.179	364.532.825
Phải thu từ hoạt động cung cấp dịch vụ QLTN	27.300.634.143	23.726.596.538
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	10.084.665.036	6.291.241.921
	282.851.603.414	279.655.008.067

Trong đó:

<i>Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)</i>	55.572.851.666	44.736.740.525
--	----------------	----------------

7. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn (i)	2.787.408.193.987	2.312.542.953.029
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C (ii)	260.960.062.059	275.288.846.184
Công ty Cổ phần Kinh doanh bất động sản S-Việt Nam (iii)	85.148.921.167	97.148.921.167
Công ty TNHH phát triển khu đô thị Nam Thăng Long (iv)	11.601.205.864.638	-
Khác	66.986.549.758	26.353.962.621
	14.801.709.591.609	2.711.334.683.001

Trong đó:

<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)</i>	2.788.818.193.987	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 theo Hợp đồng số 1210/HĐTC/PT-QTSS 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.
- (iv) Phản ánh khoản trả trước cho Công ty TNHH Phát triển khu đô thị Nam Thăng Long theo các hợp đồng mua bán nhà ở thuộc Dự án Noble Palace Tây Hồ tại ô đất ký hiệu TT-01 đến TT-19, CX-01 đến CX-04 và tại các ô đất TT-20 đến TT-37, CX-05 thuộc Dự án Khu đô thị Nam Thăng Long, giai đoạn II.

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
a. Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty TNHH Trung Hà Invest (i)	-	756.410.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Eco Villas (i)	6.840.000.000	740.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain (i)	536.745.000.000	597.360.000.000
Công ty TNHH Hà Trung Sài Gòn (i)	-	325.750.276.714
Công ty cổ phần Yamato E&C (i)	-	262.355.000.000
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)	382.400.000.000	163.400.000.000
Công ty Cổ Phần Bất động sản Wonderland (iii)	203.070.000.000	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	95.283.032.903	124.983.878.121
Công ty TNHH Kinh doanh Và Đầu tư S-Land (iv)	-	80.450.000.000
Công ty TNHH Ngôi nhà Việt Viethome (iv)	148.550.000.000	20.000.000.000
Công ty TNHH TMDV Trường Hồng (iv)	107.650.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng địa ốc Việt Nam (iv)	134.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng Hạ tầng miền Bắc (iv)	401.500.000.000	-
Công ty TNHH Sunshine Property (v)	109.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Việt Nam (v)	98.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Dương Văn (v)	229.150.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Châu Á (v)	124.760.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và Kinh doanh thương mại Hoàng An (v)	431.500.000.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Xây dựng Quốc Bảo (v)	148.000.000.000	-
Nguyễn Xuân Lượng (iv)	125.000.000.000	-
Đỗ Văn Trung (iv)	93.000.000.000	-
Khác	145.845.000.000	33.115.000.000
	3.520.293.032.903	3.821.863.783.328

Trong đó:

<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)</i>	739.815.000.000	762.390.000.000
--	-----------------	-----------------

b. Phải thu về cho vay dài hạn

Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland (iii)	5.600.000.000	19.300.000.000
Công ty Cổ phần S"School	20.000.000	-
	5.620.000.000	19.300.000.000

Trong đó:

<i>Phải thu về cho vay dài hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)</i>	5.600.000.000	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 15,5%/năm. Bên vay được tự do sử dụng khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật. Khoản cho vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đáo hạn.

- (ii) Phản ánh khoản Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud (công ty con của Công ty) cho Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Hùng Cường vay theo Hợp đồng hạn mức số 2506/2025/HĐV/UNI-HC ngày 25 tháng 06 năm 2025 với hạn mức cho vay là 382.400.000.000 VND. Thời gian cho vay 12 tháng kể từ ngày

giải ngân. Lãi suất cho vay trong hạn là 7%/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 Uncloud (công ty con của Công ty) cho Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland vay tín chấp với thời hạn 12 tháng và trên 12 tháng. Lãi suất cho vay từ 5%/năm đến 8%/năm. Khoản cho vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. 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 10%/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.
- (v) Phản ánh các khoản Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (Công ty con của công ty) cho vay các doanh nghiệp với thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay trong năm dao động từ 9,5% đến 12%. 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

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu các công ty nhận nợ thay cho khách hàng mua căn hộ dự án (i)	1.064.380.266.166	1.379.912.044.009
Phải thu về lãi cho vay, lãi trái phiếu	365.055.979.708	537.900.528.269
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ ngắn hạn (ii)	2.002.008.863.000	509.841.100.000
Phải thu về chuyển nhượng trái phiếu	-	49.038.336.863
Phải thu về cổ tức ưu đãi	8.942.811.856	10.700.773.017
Tạm ứng	1.461.329.227	2.202.002.825
Phải thu ngắn hạn khác	28.032.375.114	28.724.171.150
	3.469.881.625.071	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	24.216.000.000	1.567.763.000
Phải thu dài hạn khác	2.685.167.999	2.800.230.066
	1.062.297.388.954	1.039.764.214.021

Trong đó:

Phải thu khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)

237.748.924.980 186.253.353.480

- (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.
- (ii) Phản ánh khoản Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) cùng một số công ty khác đặt cọc cho Ông Quản Trọng Hùng theo Hợp đồng đặt cọc số 2705/2025/HĐCNCP ngày 27 tháng 05 năm 2025 về việc nhận chuyển nhượng 100% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Thanh Xuân với giá trị đặt cọc là 2.000.000.000.000 đồng.

- (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 ngày 20 tháng 11 năm 2024.

10. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	239.582.544.464	8.641.125.121
Thành phẩm	617.243.765.813	831.504.504.950
- Thành phẩm bất động sản (ii)	615.977.016.708	830.182.789.068
- Thành phẩm khác	1.266.749.105	1.321.715.882
Hàng hóa	27.343.097.291	26.240.863.429
Nguyên vật liệu	1.607.859.715	1.652.903.762
Công cụ dụng cụ	191.201.190	152.405.993
	885.968.468.473	868.191.803.255

- (i) Phản ánh chủ yếu chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của dự án Noble Palace Tây Hồ.
- (ii) 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

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới (i)	641.748.900.998	568.995.928.682
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	43.589.225.648	40.966.237.096
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	4.973.849.988	5.698.138.644
	690.311.976.634	615.660.304.422
b. Dài hạn		
Chi phí cam kết rút vốn (ii)	2.103.244.472	4.935.932.998
Chi phí trả trước dài hạn khác	2.909.848.974	3.045.793.764
	5.013.093.446	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 kế ước nhận nợ của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa – công ty con của Công ty phân bổ các chi phí này vào giá trị công trình dự án Sunshine Golden River theo thời gian của khoản vay.

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

	01/01/2025	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Số phải thu/ nộp trong kỳ	Số đã bù trừ/ thực nộp trong kỳ	30/06/2025
	VND	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	-	893.986.618	688.691.249	52.559.917
	19.079.560.178	-	17.632.050.188	750.100.492	2.197.610.482
b. Các khoản phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng	370.062.154.479	-	109.784.510.669	173.967.228.606	305.879.436.542
Thuế thu nhập doanh nghiệp	198.505.404.315	-	36.710.035.548	81.240.665.833	153.974.774.030
Thuế thu nhập cá nhân	6.730.771.970	9.047.316	21.561.963.701	24.073.911.424	4.227.871.563
Thuế khác	744.937.082	-	4.549.399.400	1.234.907.522	4.059.428.960
	576.043.267.846	9.047.316	172.605.909.318	280.516.713.385	468.141.511.095

(*) 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.

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

NGUYÊN GIÁ	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Thiết bị văn phòng	Phương tiện		Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
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	-	62.636.364	120.673.909	-		183.310.273
Phân loại lại	(182.042.206)	182.042.206	-	-		-
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	61.580.000	-		61.580.000
Số dư cuối kỳ	272.433.917.392	59.334.272.020	19.769.052.340	76.409.376.084		427.946.617.836
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	3.881.579.829	5.300.508.123	872.645.075	4.139.634.545		14.194.367.572
Phân loại lại	(37.982.736)	94.240.472	(56.257.736)	-		-
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	570.185	-		570.185
Số dư cuối kỳ	22.020.269.215	39.449.306.118	9.332.039.148	39.442.346.709		110.243.961.190
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
Số dư cuối kỳ	250.413.648.177	19.884.965.902	10.437.013.192	36.967.029.375		317.702.656.646

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

	Chương trình phần mềm	Bản quyền	Quyền sở hữu công nghiệp	Tổng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	38.754.751.716	8.771.585.049	117.800.000	47.644.136.765
Tăng do hợp nhất kinh doanh	30.000.000	-	-	30.000.000
Số dư cuối kỳ	38.784.751.716	8.771.585.049	117.800.000	47.674.136.765
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	26.513.825.673	4.596.885.989	18.641.590	31.129.353.252
Khấu hao trong kỳ	1.934.886.507	439.210.866	4.345.932	2.378.443.305
Tăng do hợp nhất kinh doanh	30.000.000	-	-	30.000.000
Số dư cuối kỳ	28.478.712.180	5.036.096.855	22.987.522	33.537.796.557
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư đầu kỳ	12.240.926.043	4.174.699.060	99.158.410	16.514.783.513
Số dư cuối kỳ	10.306.039.536	3.735.488.194	94.812.478	14.136.340.208

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
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	5.296.770.891	27.394.024	5.324.164.915
Số dư cuối kỳ	90.900.166.986	39.123.423.230	130.023.590.216
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	412.225.395.280	260.243.187	412.485.638.467
Tại ngày cuối kỳ	406.928.624.389	232.849.163	407.161.473.552

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 30 tháng 06 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 30 tháng 06 năm 2025 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất Quý 02/2025.

Tại ngày 30/06/2025, 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 m² 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 DỒI DANG

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dự án Sunshine Sky City (i)	2.933.605.497.814	2.873.798.610.810
Khác	495.126.578	495.126.578
	2.934.100.624.392	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

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND
Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Thuận Phú Lăng Cô	1.058.027.000.000	1.055.781.937.508	1.058.027.000.000	1.058.018.568.254
Công ty TNHH Phú Thịnh Land	600.000.000.000	600.029.956.901	600.000.000.000	600.026.600.154
	1.658.027.000.000	1.655.811.894.409	1.658.027.000.000	1.658.045.168.408

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng VND	Giá gốc	Dự phòng VND
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 30 tháng 06 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 30 tháng 06 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 30 tháng 06 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.

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2025		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	397.369.174.769	397.369.174.769	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	88.694.822.852	88.694.822.852	114.420.958.370	114.420.958.370
	499.806.786.571	499.806.786.571	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

407.050.393.619	407.050.393.619	327.231.388.232	327.231.388.232
-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Riverside	113.140.437.404	-
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Sky City	5.758.360.058.213	5.363.530.162.879
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes (i)	131.633.020.947	242.633.020.947
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Golden River	55.427.158.647	43.352.304.461
Các đối tượng khác	17.389.892.717	28.106.342.253
	6.075.950.567.928	5.677.621.830.540

Trong đó:

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

133.698.155.591	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

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trích trước chi phí phát triển bất động sản (i)	283.670.070.414	250.365.429.438
Lợi nhuận tối thiểu của hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả (ii)	430.643.197.267	297.236.780.825
Trích trước chi phí lãi vay	399.830.360.510	89.406.382.200
Khác	13.281.634.923	10.630.136.326
	1.127.425.263.114	647.638.728.789

b. Dài hạn

Lợi nhuận tối thiểu của hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả (iii)	5.374.595.863	23.438.307.041
Trích trước chi phí khác	-	278.219.179
	5.374.595.863	23.716.526.220

Trong đó:

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

284.602.928.001	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 và Dự án Noble Palace Tây Hồ, 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

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	176.997.826	2.521.705.917
Phí lưu ký, quản lý tài sản bảo đảm, đại diện người sở hữu trái phiếu	-	425.408.818
Doanh thu cho thuê mặt bằng	1.902.900.941	275.499.901
Khác	-	19.307.273
	2.079.898.767	3.241.921.909

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Ông Dương Văn Phúc (i)	265.000.000.000	265.000.000.000
Kinh phí bảo trì (ii)	155.147.474.858	146.614.265.720
Nhận đặt cọc ngắn hạn	576.730.902	520.000.000
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.926.244.695.500	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương (iii)	210.944.695.500	-
- Công ty TNHH MTV Dương Vân (iii)	183.300.000.000	-
- Công ty TNHH Thương mại và xây dựng BĐS TCW (Tên cũ: Công ty TNHH Dịch vụ Giải Trí Toàn Cầu) (iii)	762.000.000.000	-
- Công ty TNHH Xây dựng Bất động sản FORSETI (iii)	770.000.000.000	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	25.239.170.317	23.853.430.925
	2.372.208.071.577	435.987.696.645
b. Dài hạn		
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh	3.364.153.840.250	4.030.736.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư và kinh doanh BĐS Việt Nam (iii)	142.500.000.000	-
- Công ty TNHH Dịch vụ Xây dựng Quốc Bảo (iii)	175.000.000.000	-
- Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt (iii)	118.046.840.250	-
- 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 Xây Dựng Đo Đặc Kim Điền (iv)	515.000.000.000	-
- 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)	825.027.217.753	842.000.000.000
Khác	1.355.702.449	912.878.637
	4.190.536.760.452	4.873.648.878.637

- (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 các đối tác vào Dự án Noble Palace Tây Hồ và các dự án tiềm năng khác với tổng giá trị 2.361.791.535.750 đồng. Hợp đồng có thời hạn từ 12-42 tháng kể từ ngày nhận đủ vốn góp.

Trong đó, Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (công ty con của Công ty) là đơn vị chịu trách nhiệm tìm kiếm, đánh giá Dự án, ký hợp đồng, triển khai thực hiện và quản lý 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 trên Tổng vốn kinh doanh của dự án và được Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ đảm bảo trong mọi trường hợp không thấp hơn giá trị vốn góp của các đối tác cộng với lợi ích tăng thêm từ 13%/năm tính trên giá trị vốn góp.

- (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 3.860.700.000.000 đồng, giá trị tại ngày 30/06/2025 là 2.152.500.000.000 đồng. Hợp đồng có thời hạn từ 01 - 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 Văn theo Hợp đồng dịch vụ tư vấn và môi giới Bất động sản số 0909/2024/HDTVMG-SKY-DV ngày 09 tháng 9 năm 2024 với số tiền là 842.000.000.000 VND có thời hạn 24 tháng để bảo đảm cho việc được độc quyền thực hiện các dịch vụ tại hợp đồng. Khoản tiền cọc sẽ được hoàn trả theo từng đợt dựa trên cơ sở các sản phẩm bất động sản có giao dịch thành công tương ứng với doanh số thu tiền bán căn hộ theo tỷ lệ 55%.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 02/2025 (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09A-DN/HN

23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	01/01/2025		Phát sinh		30/06/2025	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Tăng	Giảm	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	270.749.893.278	270.749.893.278	2.134.900.000.000	749.700.000.000	100.089.893.278	3.055.260.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt (i)	-	-	-	500.000.000.000	-	500.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) (ii)	142.564.893.278	142.564.893.278	-	-	92.849.893.278	49.715.000.000
Công ty TNHH Phát triển bất động sản SERENA (iii)	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
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang (iv)	-	-	-	195.000.000.000	-	195.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Xuân Đình (v)	-	-	298.700.000.000	-	-	298.700.000.000
Công ty TNHH Giải Pháp Thiên Tài (v)	-	-	159.250.000.000	-	-	159.250.000.000
Công ty TNHH TM Phát Triển Lĩnh Lang (v)	-	-	85.950.000.000	-	-	85.950.000.000
Công ty TNHH AI Touch Global (v)	-	-	791.000.000.000	-	-	791.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Bằng Giang (v)	-	-	800.000.000.000	-	-	800.000.000.000
Vay các đối tượng khác	1.500.000.000	1.500.000.000	-	54.700.000.000	190.000.000	56.010.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	466.594.360.880	466.594.360.880	-	29.215.180.440	213.042.400.440	282.767.140.880
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank)	273.164.000.000	273.164.000.000	-	-	84.264.000.000	188.900.000.000
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	-	29.215.180.440	128.778.400.440	93.867.140.880
	737.344.254.158	737.344.254.158	2.134.900.000.000	778.915.180.440	313.132.293.718	3.338.027.140.880

(i) Khoản vay từ Công ty TNHH Kinh doanh xây dựng Đất Việt theo Hợp đồng số 3006/2025/HĐVV/ĐV-SSSG ngày 30 tháng 6 năm 2025 với giá trị là 500.000.000.000 đồng. Mục đích khoản vay nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư. Thời hạn khoản vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên. Lãi suất khoản vay là 10%/năm và được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản đảm bảo.

(ii) Phần ánh khoản vay với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng ("VPBank") theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2019/HĐHM/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 5 năm 2019 và phụ lục hợp đồng kèm theo với hạn mức vay là 1.500.000.000.000 VND, kỳ hạn cho vay của các khoản vay từng lần không quá 24 tháng và kỳ trả nợ cuối cùng của từng 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 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.
- (iii) 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.
- (iv) Phản ánh khoản vay với Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang theo Hợp đồng vay tiền số 2306/2025/HĐVW/MNT-SKV ngày 23 tháng 6 năm 2025 với thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay trong hạn 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.
- (v) Phản ánh khoản vay các doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (Công ty con của công ty) với thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay trong hạn dao động từ 4%-13%/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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 02/2025 (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09A-DN/HN

24. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	01/01/2025		Phát sinh		30/06/2025	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Tăng	Giảm	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	675.744.641.320	675.744.641.320	8.400.000.000.000	21.896.878.039	292.977.500.440	8.804.664.018.919
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) (i)	273.164.000.000	273.164.000.000	-	-	84.264.000.000	188.900.000.000
Ngân hàng TMCP phát triển thành phố Hồ Chí Minh - CN Hoàn Kiếm (HDBank) (ii)	222.645.541.320	222.645.541.320	-	-	128.778.400.440	93.867.140.880
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam (iii)	-	-	8.400.000.000.000	-	-	8.400.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản SQUARE LAND (iv)	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
	675.744.641.320	675.744.641.320	8.400.000.000.000	21.896.878.039	292.977.500.440	8.804.664.018.919
Trong đó:						
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	466.594.360.880	466.594.360.880				282.767.140.880
- Vay dài hạn phải trả sau 12 tháng	209.150.280.440	209.150.280.440				8.521.896.878.039

(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:

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

Khoản vay được bảo đảm bằng tài sản theo hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2019/HĐTC-TSHTTL/VPB-DIC ngày 18 tháng 6 năm 2019 và phụ lục hợp đồng số 03/PLHĐ ngày 18 tháng 3 năm 2022. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/2019/HĐTC-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 kế 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 kế ước nhận nợ. Tài sản bảo đảm cho khoản vay bao gồm:

- a. Toàn bộ các tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại dự án Nhà ở cao tầng - chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ, thương mại ký hiệu CT02A (khu Đô thị Nam Thăng Long) tại Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội (tên thương mại Sunshine Golden River).
- b. Toàn bộ 20.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa.
- c. 10.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine.
- d. Toàn bộ số dư và quyền tài sản phát sinh từ tài khoản chuyển thu quản lý nguồn thu từ người mua góp vốn huy động vốn khác từ Dự án Nhà ở cao tầng - Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ, thương mại ký hiệu CT02A (khu Đô thị Nam Thăng Long) tại Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội (tên thương mại Sunshine Golden River).
- e. Toàn bộ các tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích khác phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án Bất động sản số CT02A/HĐCNDÀ-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 tại Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam – Chi nhánh Hai Bà Trưng theo chi tiết các Hợp đồng vay như sau:

- a. Hợp đồng tín dụng số 283915.25.065.37522779.TD ngày 06 tháng 03 năm 2025 và phụ lục hợp đồng kèm theo với hạn mức vay là 4.620.000.000.000 VND. Thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên theo hợp đồng này. Khoản vay được sử dụng để Công ty thực hiện phương án kinh doanh 175 căn nhà ở thấp tầng trên lô đất I.B.29.No tại Khu Đô Thị Nam Thăng Long. Lãi suất được quy định trong từng kế ước nhận nợ. Tài sản bảo đảm cho khoản vay bao gồm:
 - Toàn bộ quyền , lợi ích, quyền tài sản phát sinh theo Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng dự án số 0702/HĐĐC-SSG-CWLD ngày 07/02/2024, Thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ số 01/HĐĐC-SSG-CWLD ngày 23/01/2025, Thỏa thuận sửa đổi hợp đồng đặt cọc số 0702/HĐĐC-SSG-CWLD/SD01 ngày 28/02/2025, Hợp đồng nguyên tắc số 01/2025/HĐNT/SSSTH-CWLD ngày 07/03/2025 và các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng nguyên tắc kèm theo (nếu có) và các văn bản, tài liệu liên quan;

- Toàn bộ số tiền/số dư và lãi phát sinh trên Tài khoản ngân hàng mở tại Ngân hàng TMCP Quân Đội của Công ty;
- Các quyền và lợi ích khác phát sinh từ Hợp đồng phát sinh quyền tài sản và Tài khoản thế chấp.
- b. Hợp đồng tín dụng số 304370.25.065.37522779.TD ngày 23 tháng 05 năm 2025 và phụ lục hợp đồng kèm theo với hạn mức vay là 5.600.000.000.000 VND. Thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên theo hợp đồng này. Khoản vay được sử dụng để bù đắp chi phí đã thanh toán từ vốn vay tổ chức và giá trị còn lại phải thanh toán cho Công ty TNHH Phát triển khu đô thị Nam Thăng Long để Công ty thực hiện phương án kinh doanh 234 căn nhà ở thấp tầng trên ô đất TT-01 đến TT-19 tại Khu Đô Thị Nam Thăng Long theo các hợp đồng mua bán nhà ở đã ký giữa Công ty và Công ty TNHH Phát triển khu đô thị Nam Thăng Long. Lãi suất được quy định trong từng kế ước nhận nợ. Tài sản bảo đảm cho khoản vay bao gồm:

Quyền tài sản phát sinh từ các Hợp đồng: Hợp đồng mua bán nhà Dự án khu nhà ở thấp tầng TT01-TT07 Khu đô thị Nam Thăng Long số: 01/SC/H-CP/TT01-TT07/2025 ngày 17/03/2025, Hợp đồng mua bán nhà Dự án khu nhà ở thấp tầng TT08-TT19 Khu đô thị Nam Thăng Long số: 02/SC/H-CP/TT08-TT19/2025 ngày 17/03/2025, Hợp đồng mua bán nhà Dự án khu nhà ở thấp tầng TT14-TT19 Khu đô thị Nam Thăng Long số: 03/SC/H-CP/TT14-TT19/2025 và các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng mua bán nhà kèm theo (nếu có) và các văn bản, tài liệu liên quan giao kết giữa Công ty và Công ty TNHH Phát triển khu đô thị Nam Thăng Long.

- (iv) 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	-	(426.922.092.009)	68.536.321.966	14.643.042.935	83.179.364.901
Tăng do hợp nhất	-	-	-	98.578.803.920	(328.343.288.089)
Tăng giá trị đầu tư vào công ty con sau ngày hợp nhất kinh doanh	-	-	201.349.730.559	(663.578.140.559)	(462.228.410.000)
Số dư cuối kỳ này	3.000.000.000.000	(449.304.493.058)	2.301.238.246.558	1.319.917.448.447	6.171.851.201.947

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).

	30/06/2025		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	30/06/2025		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	

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 02/2025 (Tiếp theo)

26. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 2/2025	Quý 2/2024
Doanh thu bán hàng và cung cấp DV	241.585.296.856	777.064.703.220
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư	104.852.686.557	748.519.487.393
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	58.324.578.919	1.148.497.614
Doanh thu hoạt động kinh doanh và dịch vụ chứng khoán	13.686.481.740	13.604.533.926
Doanh thu cung cấp phần mềm và dịch vụ phần mềm	5.674.323.120	9.525.940.154
Doanh thu thương mại hàng hóa thiết bị	25.757.278.755	163.611.323
Doanh thu hoạt động giáo dục	20.416.224.235	-
Doanh thu hoạt động khác	12.873.723.530	4.102.632.810
Các khoản giảm trừ doanh thu	6.564.443.780	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	235.020.853.076	777.064.703.220

Trong đó:

<i>Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)</i>	<i>30.674.450.693</i>	<i>17.694.475.402</i>
---	-----------------------	-----------------------

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 2/2025	Quý 2/2024
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư	37.002.054.156	390.084.688.014
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	58.095.264.491	1.228.169.214
Giá vốn hoạt động kinh doanh và dịch vụ chứng khoán	2.787.103.554	4.252.710.550
Giá vốn dịch vụ thầu phụ	-	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ phần mềm	6.681.737.392	7.415.151.848
Giá vốn thương mại hàng hóa thiết bị	21.678.523.662	(125.302.859)
Giá vốn hoạt động giáo dục	14.841.822.222	-
Giá vốn khác	5.031.294.298	4.739.966.603
146.117.799.775	407.595.383.370	

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 2/2025	Quý 2/2024
Lãi tiền gửi, cho vay	72.043.792.382	111.000.018.191
Lãi từ bán chứng khoán kinh doanh	18.787.854.966	14.703.978.646
Cổ tức, tiền lãi từ chứng khoán kinh doanh, trái phiếu	26.241.492.843	43.824.747.194
Lãi trả chậm từ các công ty nhận nợ thay cho các khách hàng mua căn hộ	9.525.423.698	7.841.028.797
Doanh thu hoạt động tài chính khác	119.306.887	361.354.868
126.717.870.776	177.731.127.696	

Trong đó:

<i>Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)</i>	<i>37.194.218.975</i>	<i>24.377.020.822</i>
---	-----------------------	-----------------------

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 02/2025 (Tiếp theo)

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 2/2025	Quý 2/2024
Lợi nhuận tối thiểu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	59.266.803.589	129.561.671.233
Chi phí lãi vay	9.972.890.581	58.002.673.558
Hoàn nhập/ Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	-	(2.836.424.580)
Chi phí tài chính khác	4.653.736.496	3.593.153.958
	73.893.430.666	188.321.074.169

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

	Quý 2/2025	Quý 2/2024
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	11.663.081.023	57.085.228.071
- Chi phí nhân viên kinh doanh	2.446.332.659	453.972.394
- Chi phí bán hàng khác	2.252.979.968	2.820.308.907
	16.362.393.650	60.359.509.372
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên	27.320.513.539	24.564.742.873
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.091.788.314	3.049.956.923
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.440.787.821	12.863.713.382
- Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	(32.454.722)	365.351.560
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	10.442.940.257	5.060.899.538
	45.263.575.209	45.904.664.276

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Quý 2/2025	Quý 2/2024
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế năm	20.415.269.999	54.726.680.811
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20.415.269.999	54.726.680.811

32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Quý 2/2025	Quý 2/2024
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	36.775.373.605	178.205.995.810
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông Công ty mẹ	36.775.373.605	178.205.995.810
Cổ phiếu phổ thông	300.000.000	300.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	123	594

33. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine
 Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn
 Công ty CP Đầu tư Kinh doanh BĐS S-Homes
 Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
 Công ty Cổ phần Sunshine AM
 Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh
 Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland
 Công ty CP Dịch vụ Thương mại S-Mart Sài Gòn
 Công ty CP Tập đoàn Xây dựng SCG
 Công ty Cổ phần Sunshine CAB
 Công ty Cổ phần KS Group
 Công ty CP Đầu tư Thương mại Sunshine Business
 Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương
 Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên
 Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La
 Ngân hàng TMCP Kiên Long
 Công ty Cổ phần S-Decoro
 Công ty Cổ phần Sunshine - Design
 Công ty cổ phần Roman E&C
 Công ty cổ phần Sunshine Marina Nha Trang
 Công Ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng
 Công ty TNHH đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát
 Công ty Cổ phần Thiên Hải
 Công ty TNHH Đầu tư Big Gain
 Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland
 Công ty Cổ phần TĐ Truyền thông và Giải trí ODE
 Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet
 Công ty Cổ phần CN và Phần mềm IDEAS Việt Nam
 Công ty Cổ phần phát triển S.I
 Công ty cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine
 Công ty TNHH Dynamic Innovation
 Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind
 Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa
 Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UniCloud
 Công ty TNHH KD TM và DV Sunshine Mart
 Công ty CP Quản lý & Vận hành S-Service
 Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ
 Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip
 Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ UniCloud
 Công ty Cổ phần S- Service Sài Gòn
 Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear
 Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng
 Công ty CP Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô
 Công ty TNHH Phú Thịnh Land

Mối quan hệ

Chung thành viên quản lý chủ chốt
 Chung thành viên quản lý chủ chốt
 Chung thành viên quản lý chủ chốt
 Chung thành viên quản lý chủ chốt
 Chung thành viên quản lý chủ chốt
 Chung thành viên quản lý chủ chốt
 Chung thành viên quản lý chủ chốt
 Bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt
 Chung thành viên quản lý chủ chốt
 Chung thành viên quản lý chủ chốt
 Chung thành viên quản lý chủ chốt
 Bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt
 Chung thành viên quản lý chủ chốt
 Chung thành viên quản lý chủ chốt
 Chung thành viên quản lý chủ chốt
 Là bên liên quan đến hết ngày 26/4/2025
 Chung thành viên quản lý chủ chốt
 Chung thành viên quản lý chủ chốt
 Là bên liên quan của Công ty
 Chung thành viên quản lý chủ chốt
 Chung thành viên quản lý chủ chốt
 Chung thành viên quản lý chủ chốt
 Chung thành viên quản lý chủ chốt
 Chung thành viên quản lý chủ chốt
 Là bên liên quan đến hết ngày 26/4/2025
 Chung thành viên quản lý chủ chốt
 Chung thành viên quản lý chủ chốt
 Chung thành viên quản lý chủ chốt
 Chung thành viên quản lý chủ chốt
 Bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt
 Công ty con của Công ty
 Công ty con của Công ty
 Công ty con của Công ty
 Công ty con của Công ty
 Công ty con của Công ty
 Công ty con của Công ty
 Công ty con của Công ty từ ngày 30/06/2025
 Công ty con gián tiếp của Công ty
 Công ty con gián tiếp của Công ty
 Công ty con gián tiếp của Công ty
 Công ty con gián tiếp của Công ty
 Công ty con gián tiếp của Công ty
 Công ty liên kết gián tiếp của Công ty
 Công ty liên kết gián tiếp của Công ty

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 02/2025 (Tiếp theo)

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Quý 2 Năm 2025	Quý 2 Năm 2024
		VND	VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ		30.674.450.693	17.694.475.402
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	2.332.618.813	2.184.915.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	331.375.591	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	1.566.508.141	1.609.124.000
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	80.271.399	570.317.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	833.846.513	-
Công ty CP Đầu tư KD Bất động sản S-Homes	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	535.046.228	79.576.000
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	13.288.453	25.474.000
Công ty Cổ phần Roman E&C	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	198.207.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	155.645.744	112.191.000
Công ty CP Đầu tư TM Sunshine Business	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	49.639.086	47.335.000
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	390.369.692	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	1.696.545.995	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	662.192.992	1.070.009.946
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	720.980.548	-
Công ty Cổ phần KS Group	Doanh thu cho thuê máy chủ và QT hệ thống	389.855.878	383.269.678
Công ty CP Đầu tư KD Bất động sản S-Homes	Doanh thu chi phí xây dựng	39.618.000	-
Công ty Cổ phần Quản Lý & Vận Hành S-Service	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	Công ty con	1.199.552.673
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	Công ty con	838.792.818
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Doanh thu cho thuê văn phòng, cho thuê PM	2.182.064.632	2.620.985.805
Công ty Cổ phần KS Group	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	2.907.849.897	2.800.640.404
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	3.056.159.256	1.767.363.105
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	519.905.981	105.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	1.816.362.693	604.802.727
Công ty Cổ phần S-Decoro	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	158.040.035	108.571.636
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	841.450.978	152.462.728
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	2.129.996.024	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	141.993.582	-
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Doanh thu cho thuê máy chủ và hệ thống	1.521.328.641	831.840.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	1.894.996	-
Công ty TNHH KD TM và Dịch vụ Sunshine Mart	Doanh thu cho thuê máy chủ và hệ thống	Công ty con	582.251.882
Công ty cổ phần bất động sản Wonderland	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	749.277.025	-
Công Ty TNHH Đầu tư Big Gain	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu; dịch vụ khác	3.805.553.118	-
Công Ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng	Doanh thu bảo vệ	87.174.000	-
Công ty CP TD Truyền thông và Giải trí ODE	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	759.389.762	-
Mua hàng hóa, dịch vụ		103.285.162.281	304.415.141.761
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thi công xây dựng dự án	23.989.902.062	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí môi giới bất động sản	73.725.372.888	299.120.799.586
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Chi phí QL và VH dự án, dịch vụ bảo vệ	Công ty con	1.113.025.643
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí QL và VH dự án, dịch vụ bảo vệ	Công ty con	3.784.519.214
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí văn phòng phẩm, dịch vụ suất ăn và chi phí voucher thưởng Tết	Công ty con	318.797.318

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 02/2025 (Tiếp theo)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Quý 2 Năm 2025	Quý 2 Năm 2024
		VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thuê văn phòng	86.031.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Chi phí điện nước dự án	360.328.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Chi phí thuê xe	-	78.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Chi phí mua hàng hóa dịch vụ	294.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Chi phí thuê sàn thương mại City	1.843.338.866	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Phí dịch vụ các nghiệp vụ ngân hàng	1.657.620.936	-
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Chi phí mua hàng hóa dịch vụ	1.205.084.217	-
Công ty CP TD Truyền thông và Giải trí ODE	Chi phí mua hàng hóa dịch vụ	33.484.312	-
Công ty CP Công nghệ và PM IDEAS Việt Nam	Chi phí mua hàng hóa dịch vụ	90.000.000	-
Bán tài sản tài chính		-	197.480.723.852
Công ty Cổ phần KS Group	Bán cổ phiếu chưa niêm yết	-	197.480.723.852
Mua tài sản tài chính		346.224.790.000	259.693.678.164
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Mua trái phiếu	-	4.442.131.290
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Mua trái phiếu	-	7.307.738.874
Công ty Cổ phần KS Group	Mua trái phiếu	346.224.790.000	247.943.808.000
Thu hồi khoản cho vay		123.589.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Thu hồi khoản cho vay	109.639.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Thu hồi khoản cho vay	13.950.000.000	-
Cho vay trong kỳ		26.220.000.000	595.600.000.000
Công ty Cổ phần KS Group	Các khoản cho vay	-	49.600.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Các khoản cho vay	1.020.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Các khoản cho vay	25.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Các khoản cho vay	-	546.000.000.000
Chuyển nhượng cổ phần		-	255.000.550.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Bán cổ phần	-	255.000.550.000
Doanh thu hoạt động tài chính		37.194.218.975	24.377.020.822
Công ty cổ phần Sunshine AM	Lãi từ đầu tư trái phiếu, cho vay	7.634.569.917	8.366.515.068
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Lãi từ đầu tư trái phiếu	152.595.025	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi tiền gửi	41.005.409	180.218.549
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Lãi đầu tư trái phiếu	7.128.892.507	8.831.660.129
Công ty Cổ phần KS Group	Lãi tiền gửi, cho vay	-	833.421.597
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Lãi tiền gửi, cho vay	-	6.165.205.479
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Lãi từ đầu tư trái phiếu, cho vay	18.958.533.924	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Lãi tiền cho vay	3.278.622.193	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 02/2025 (Tiếp theo)

	Nội dung số dư	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền và các khoản tương đương tiền		-	316.857.370.159
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tiền gửi không kỳ hạn	Không còn là bên liên quan	311.857.370.159
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tương đương tiền	Không còn là bên liên quan	5.000.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		15.391.564.059	446.755.616.511
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tiền gửi có kỳ hạn	Không còn là bên liên quan	2.151.536.592
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Trái phiếu	4.451.493.716	333.450.231.798
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Trái phiếu	7.315.046.614	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		1.480.903.670.772	1.209.493.923.810
Công ty Cổ phần 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	135.383.377.962	60.000.000.000
Công ty cổ phần bất động sản Wonderland	Trái phiếu	34.700.000.000	39.862.871.000
Công ty CP TD 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	Không còn là bên liên quan	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	188.164.540.000	70.000.000.000
Công ty cổ phần kinh doanh nhà Sunshine	Trái phiếu	249.628.000.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		332.503.205.752	506.458.982.193
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Trái phiếu	-	277.047.012.703
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Trái phiếu	329.607.309.769	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		745.415.000.000	781.690.000.000
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	208.670.000.000	181.270.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Phải thu từ cho vay	536.745.000.000	597.360.000.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn		2.788.818.193.987	2.312.542.953.029
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trả trước tiền thi công xây dựng	2.787.408.193.987	2.312.542.953.029
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Trả trước tiền hợp đồng thiết kế	1.410.000.000	-
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		55.572.851.666	44.736.740.525
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải thu cung cấp dịch vụ	21.642.032.566	24.861.409.052
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Phải thu cung cấp dịch vụ	905.265.257	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Phải thu cung cấp dịch vụ	709.773.831	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Phải thu cung cấp dịch vụ	3.641.906.917	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu cung cấp dịch vụ	5.011.497.356	1.223.914.955
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phải thu cung cấp dịch vụ	3.724.467.380	2.704.218.018
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Phải thu cung cấp dịch vụ	2.783.498.038	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart Sài Gòn	Phải thu cung cấp dịch vụ	1.072.462.700	1.072.462.700
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo	134.034.571	606.923.956
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu cung cấp dịch vụ	605.207.406	397.167.062

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 02/2025 (Tiếp theo)

		Nội dung số dư	30/06/2025	01/01/2025
			VND	VND
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Phải thu cung cấp dịch vụ	Không còn là bên liên quan	9.708.540.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu cung cấp dịch vụ		3.951.138	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Bussiness	Phải thu dịch vụ liên quan tới trái phiếu		24.721.964	460.324.334
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo		1.314.890.282	-
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải thu cung cấp dịch vụ		6.033.596	240.320.326
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Phải thu cung cấp dịch vụ		1.418.938.600	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu cung cấp dịch vụ		2.615.207.769	993.796.351
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Phải thu cung cấp dịch vụ		1.282.928.349	1.011.218.720
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Phải thu cung cấp dịch vụ		248.076.824	176.000.000
Công ty cổ phần kinh doanh nhà Sunshine	Phải thu cung cấp dịch vụ		5.497.498	-
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Phải thu cung cấp dịch vụ		1.055.099.503	-
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải thu cung cấp dịch vụ		127.793.762	-
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Phải thu cung cấp dịch vụ		1.131.089.984	1.182.234.600
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Phải thu cung cấp dịch vụ		2.588.898.898	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu cung cấp dịch vụ		3.951.138	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải thu cung cấp dịch vụ		530.181	-
Công Ty TNHH Đầu tư Big Gain	Phải thu cung cấp dịch vụ		1.812.325.154	-
Công ty CP TD Truyền thông và Giải trí ODE	Phải thu cung cấp dịch vụ		1.402.496.944	-
Ông Lê Hoàng Nam	Phải thu cung cấp dịch vụ	Không còn là bên liên quan	98.210.451	-
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phải thu cung cấp dịch vụ		17.398.034	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Phải thu cung cấp dịch vụ		186.892.961	-
Công ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng	Phải thu cung cấp dịch vụ		95.983.065	-
Phải thu ngắn hạn khác			237.748.924.980	186.253.353.480
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu bù trừ công nợ bán TP; lãi cho vay		1.034.526.290	358.623.619
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu khách hàng ứng trước mua căn hộ		205.754.819	8.782.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Phải thu lãi trái phiếu		1.868.039.026	37.363.720.628
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu tiền lãi đầu tư trái phiếu		32.383.465.342	1.663.594.213
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phải thu tiền lãi đầu tư trái phiếu		3.694.738.427	968.745.206
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi hợp đồng tiền gửi ngắn hạn	Không còn là bên liên quan	6.794.521	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu nhận nợ thay khách hàng cá nhân		34.344.005.572	34.687.232.990
Công ty cổ phần bất động sản Wonderland	Phải thu lãi cho vay		16.078.656.729	16.562.119.563
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Phải thu lãi cho vay		143.948.792.999	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	-
Công ty cổ phần kinh doanh nhà Sunshine	Phải thu tiền lãi đầu tư trái phiếu, cổ phiếu		3.073.023.289	-
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			133.698.155.591	249.797.877.694
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Trả trước hợp đồng xây dựng (dịch vụ thầu phụ)		131.633.020.947	242.633.020.947
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Trả trước hợp đồng cung cấp vật tư		1.908.130.068	7.164.856.747
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Trả trước hợp đồng cung cấp dịch vụ		58.188.640	-
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Trả trước hợp đồng cung cấp dịch vụ		98.815.936	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 02/2025 (Tiếp theo)

		<u>Nội dung số dư</u>	<u>30/06/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
			VND	VND
Phải trả người bán ngắn hạn			407.050.393.619	327.231.388.232
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả chi phí xây dựng, hoa hồng môi giới		397.363.630.170	322.755.871.463
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ		5.544.599	-
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ		858.394.646	543.782.291
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải trả chi phí thi công cải tạo văn phòng		2.015.850.010	766.584.958
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ		2.301.654.698	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Phải trả chi phí thuê sàn thương mại		3.834.615.754	959.510.000
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Phải trả phí thiết kế ý tưởng tòa nhà		206.319.227	2.205.639.520
Công ty CP TD Truyền thông và Giải trí ODE	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ		262.176.672	-
Công ty CP Công nghệ và PM IDEAS Việt Nam	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ		194.400.000	-
Công ty TNHH Đầu Tư Big Gain	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ		7.807.843	-
Chi phí phải trả ngắn hạn			284.602.928.001	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
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Lãi vay phải trả		7.561.246.576	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Lãi vay phải trả		42.374.703.563	-
Các khoản đi vay			298.700.000.000	77.875.100.000
Ông Đỗ Anh Tuấn	Khoản vay cá nhân		-	23.520.100.000
Ông Đỗ Văn Trường	Khoản vay cá nhân		-	54.355.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Phải trả khoản vay		298.700.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 02/2025 (Tiếp theo)

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

Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc	Quý 2 Năm 2025 VND	Quý 2 Năm 2024 VND
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	6.745.273.791	4.419.387.373
Ông Đỗ Anh Tuấn	1.800.000.000	1.500.000.000
Bà Đỗ Thị Định	368.129.124	1.254.387.372
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	1.530.000.000	300.000.000
Ông Đỗ Văn Trường	900.000.000	640.000.000
Ông Vũ Lê Hiếu	150.000.000	42.666.667
Ông Jun Sungbae	216.666.667	-
Ông Lê Văn Nhỏ	450.000.000	-
Ông Nguyễn Thanh Hưng	150.000.000	-
Ông Cao Phi Hùng	900.000.000	-
Ông Đinh Chí Hiếu	150.000.000	-
Bà Nguyễn Thụy Hoàng Dung	68.750.000	-
Ông Phan Ích Long	61.728.000	223.666.667
Bà Đỗ Thu Huyền	-	450.000.000
Ông Trần Đình Phương	-	8.666.667
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



Nguyễn Hữu Khánh
Người lập biểu



Hồ Đức Việt
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Phương Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 07 năm 2025