

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**  
(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**  
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	11 - 52

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là "Công ty mẹ") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con (gọi tắt là "Công ty") cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

#### **Hội đồng Quản trị:**

Ông Nguyễn Xuân Anh	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 25 tháng 02 năm 2025)
	Thành viên (đến ngày 25 tháng 02 năm 2025)
Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 25 tháng 02 năm 2025)
	Thành viên (từ ngày 25 tháng 02 năm 2025)
	Phó Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2025)
Ông Jun Sungbae	Thành viên (bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2025)
Ông Nguyễn Nam Việt	Thành viên (bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2025)
Ông Nguyễn Việt Hải	Thành viên độc lập
Bà Đỗ Thị Định	Thành viên (miễn nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2025)
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2025)

#### **Ban Tổng Giám đốc:**

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

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 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 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

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

Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Jun-Sungbae  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2025



Số: 0804 /VN1A-HN-BC

## BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes và các công ty con (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2025, từ trang 05 đến trang 52, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

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

Deloitte Châu Á Thái Bình Dương là một hãng thành viên của Deloitte Toàn cầu. Các thành viên và các đơn vị trực thuộc của Deloitte Châu Á Thái Bình Dương cung cấp dịch vụ cho khách hàng tại hơn 100 thành phố trong khu vực, bao gồm Auckland, Bangkok, Bắc Kinh, Bengaluru, Hà Nội, Hồng Kông, Jakarta, Kuala Lumpur, Manila, Melbourne, Mumbai, New Delhi, Osaka, Seoul, Thượng Hải, Singapore, Sydney, Đài Bắc và Tokyo. Tại các nước thành viên, các hoạt động kinh doanh được thực hiện độc lập bởi các pháp nhân riêng biệt.

#### Deloitte Việt Nam

Tại Việt Nam, dịch vụ chuyên ngành được cung cấp bởi từng pháp nhân riêng biệt, và chỉ nhánh của pháp nhân đó, được gọi chung là Deloitte Việt Nam.

Tài liệu này chỉ chứa đựng những thông tin chung, do vậy, không một hãng DTTL, hay bất kỳ một hãng thành viên hay công ty con và các nhân viên của họ được xem là, trong phạm vi nội dung của tài liệu này, cung cấp dịch vụ hay đưa ra những ý kiến, tư vấn về chuyên môn cho người đọc. Trước khi đưa ra bất kỳ một quyết định hay hành động nào có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính hoặc hoạt động kinh doanh, người đọc nên tham khảo ý kiến chuyên gia tư vấn.

Không có tuyên bố, bảo đảm hoặc cam kết nào (trừ ràng buộc ngụ ý) được đưa ra về tính chính xác hoặc tính đầy đủ của thông tin trong tài liệu này, và không một hãng thành viên nào thuộc Mạng lưới các công ty Deloitte chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại, tổn thất xảy ra trực tiếp hay gián tiếp do kết quả của việc người đọc sử dụng, công bố, phát tán ra bên ngoài hoặc dựa vào tài liệu này để hành động, không hành động hoặc ra bất kỳ quyết định nào.

## BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

### Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



Phan Ngọc Anh

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 1101-2023-001-1

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

Ngày 28 tháng 8 năm 2025

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
*Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025*

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>8.371.656.833.852</b>	<b>8.633.533.226.171</b>
<b>I. Tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>135.460.980.037</b>	<b>487.993.933.922</b>
1. Tiền	111		135.460.980.037	487.993.933.922
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5</b>	<b>7.560.432.348</b>	<b>7.379.214.133</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		7.560.432.348	7.379.214.133
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>7.425.543.940.371</b>	<b>7.177.798.343.214</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	307.760.245.369	328.709.043.667
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	19.939.976.677	420.287.314.269
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	4.095.246.718.691	2.295.232.500.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	3.010.376.166.949	4.141.057.962.593
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(7.779.167.315)	(7.488.477.315)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>11</b>	<b>694.966.452.931</b>	<b>858.930.680.831</b>
1. Hàng tồn kho	141		694.966.452.931	858.930.680.831
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>108.125.028.165</b>	<b>101.431.054.071</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	40.432.057.212	49.943.653.390
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		66.633.930.723	50.228.977.258
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	20	1.059.040.230	1.258.423.423

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>5.417.788.158.822</b>	<b>5.761.339.795.356</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.100.000.000.000</b>	<b>2.273.500.000.000</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	1.100.000.000.000	2.200.000.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	9	-	73.500.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>195.836.702.187</b>	<b>85.751.925.636</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	173.170.056.716	60.513.580.165
- Nguyên giá	222		254.089.387.666	135.880.339.811
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(80.919.330.950)	(75.366.759.646)
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	22.666.645.471	25.238.345.471
- Nguyên giá	228		33.445.160.000	33.445.160.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(10.778.514.529)	(8.206.814.529)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>15</b>	<b>561.522.153.351</b>	<b>712.802.660.784</b>
- Nguyên giá	231		1.104.907.031.615	1.287.224.354.583
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(543.384.878.264)	(574.421.693.799)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>127.924.170.408</b>	<b>285.473.519.212</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	127.924.170.408	285.473.519.212
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>17</b>	<b>3.341.760.780.904</b>	<b>2.403.265.015.095</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252		1.459.105.209.423	443.137.443.614
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.882.655.571.481	1.960.127.571.481
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>90.744.351.972</b>	<b>546.674.629</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	90.744.351.972	546.674.629
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> <b>(270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>13.789.444.992.674</b>	<b>14.394.873.021.527</b>

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



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**  
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>7.509.870.311.800</b>	<b>7.875.318.647.513</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>5.164.911.077.641</b>	<b>4.533.098.892.863</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	703.451.584.716	485.004.491.187
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	220.087.067.730	247.829.048.323
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	20	249.732.388.765	236.023.145.314
4. Phải trả người lao động	314		7.292.813.111	13.834.447.600
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	246.612.367.643	807.103.266.002
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	22	5.289.919.690	5.914.678.125
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	23	1.251.581.193.343	1.297.414.719.115
8. Vay ngắn hạn	320	24	2.477.940.967.254	1.437.589.429.843
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	25	2.922.775.389	2.385.667.354
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.344.959.234.159</b>	<b>3.342.219.754.650</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	21	137.383.604.770	138.484.892.575
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	22	176.133.307.411	178.700.310.839
3. Phải trả dài hạn khác	337	23	389.061.681.760	534.000.000.000
4. Vay dài hạn	338	24	1.640.947.300.000	2.488.729.070.212
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	25	1.433.340.218	2.305.481.024
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>6.279.574.680.874</b>	<b>6.519.554.374.014</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>26</b>	<b>6.279.574.680.874</b>	<b>6.519.554.374.014</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.750.000.000.000	3.750.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.750.000.000.000	3.750.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(320.509.091)	(320.509.091)
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(955.667.772.124)	(955.667.772.124)
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.908.716.520.981	3.140.207.024.724
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		3.140.207.024.724	2.335.854.379.659
- (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		(231.490.503.743)	804.352.645.065
5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		576.846.441.108	585.335.630.505
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440=300+400)	<b>440</b>		<b>13.789.444.992.674</b>	<b>14.394.873.021.527</b>



Đoàn Đức Thái  
Người lập biểu



Nguyễn Hà Anh  
Kế toán trưởng



Jùn Sùngbae  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2025

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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	28	325.041.969.146	848.449.134.170
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		325.041.969.146	848.449.134.170
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	29	241.942.313.522	310.062.405.424
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		83.099.655.624	538.386.728.746
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	31	237.235.879.854	245.244.482.340
6. Chi phí tài chính	22	32	278.639.011.457	222.730.535.728
- Trong đó: Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu và chi phí phát hành khoản vay, trái phiếu	23		252.461.347.464	172.988.792.522
7. Phần (lỗ) trong công ty liên kết	24	17	(160.503.234.191)	(451.718.028)
8. Chi phí bán hàng	25	33	17.884.260.680	63.033.077.996
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	33	68.886.292.286	59.205.942.202
10. (Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		(205.577.263.136)	438.209.937.132
11. Thu nhập khác	31	34	2.235.008.790	24.955.810.531
12. Chi phí khác	32	35	14.356.131.220	17.097.953.143
13. (Lỗ)/lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(12.121.122.430)	7.857.857.388
14. Tổng (lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(217.698.385.566)	446.067.794.520
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	36	22.281.307.574	92.507.677.387
16. Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	36	-	(172.163.860)
17. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(239.979.693.140)	353.732.280.993
Trong đó:				
(Lỗ)/lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		(231.490.503.743)	335.531.326.557
(Lỗ)/lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(8.489.189.397)	18.200.954.436
18. (Lỗ)/Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	37	(617)	895


Đoàn Đức Thái  
Người lập biểu

Nguyễn Hà Anh  
Kế toán trưởngJun Sungbae  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2025

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



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. (Lỗ)/Lợi nhuận trước thuế	01	(217.698.385.566)	446.067.794.520
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	17.390.827.421	16.401.892.973
Các khoản dự phòng	03	(44.342.771)	(1.253.628.288)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(75.293.893.082)	(241.605.362.243)
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu và chi phí phát hành khoản vay, trái phiếu	06	252.461.347.464	172.988.792.522
3. (Lỗ)/Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(23.184.446.534)	392.599.489.484
Thay đổi các khoản phải thu	09	338.994.981.868	1.748.104.959.761
Thay đổi hàng tồn kho	10	347.744.016.328	238.216.877.879
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(441.042.631.189)	(621.995.881.504)
Thay đổi chi phí trả trước	12	34.625.132.455	24.539.469.259
Tiền lãi vay, thu xếp vốn và cam kết rút vốn đã trả	14	(502.371.083.513)	(391.712.880.335)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(17.875.770.168)	(148.949.021.902)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	(2.444.586.000.000)
- Chi đặt cọc mua cổ phần		-	(2.444.586.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(263.109.800.753)	(1.203.782.987.358)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.620.445.139)	(15.392.933.031)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.490.046.718.691)	(309.360.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.050.032.500.000	1.555.935.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(300.000.000.000)	(127.472.000.000)
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	460.027.210.698	591.307.176.313
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(281.607.453.132)	1.695.017.243.282

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	314.500.000.000	-
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(122.315.700.000)	(208.743.015.439)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>	<i>192.184.300.000</i>	<i>(208.743.015.439)</i>
 Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(352.532.953.885)	282.491.240.485
 Tiền đầu kỳ	60	487.993.933.922	106.824.262.936
 Tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	<u>135.460.980.037</u>	<u>389.315.503.421</u>

Đoàn Đức Thái  
Người lập biểu

Nguyễn Hà Anh  
Kế toán trưởng



Jun Sungbae  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2025



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****Hình thức sở hữu vốn**

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

Tổng số nhân viên của Công ty mẹ và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 173 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 182 người).

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

Công ty hoạt động trong ngành bất động sản.

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

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

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

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

**Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 11/2024/NQ-HĐQT ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty ("Xuân Đỉnh"), Hội đồng quản trị Xuân Đỉnh đã thông qua nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình. Ngày 21 tháng 02 năm 2025, Xuân Đỉnh đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình từ Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thảo Ngân, Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động Sản S-Homes, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Unique và ông Nguyễn Văn Kính với giá trị chuyển nhượng lần lượt là 398.000.000.000 VND, 38.736.000.000 VND, 25.371.000.000 VND và 636.892.000.000 VND. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 12 ngày 21 tháng 02 năm 2025, Xuân Đỉnh sở hữu giá trị phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình là 1.176.471.000.000 VND tương đương 21,39%. Theo đó, Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình trở thành Công ty liên kết của Xuân Đỉnh và Công ty liên kết gián tiếp của Công ty kể từ ngày này.

**Cấu trúc doanh nghiệp**

Thông tin chi tiết về các công ty con và công ty liên kết của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết		Hoạt động chính
				năm giữ	
<b>Công ty con trực tiếp</b>					
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Tầng 11, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	100,00%	100,00%		Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Tầng 4, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	97,00%	97,00%		Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	SH03-01, Tòa R3 Dự án Sunshine Riverside, Lô CT03A-CT thuộc ô CT03 KĐT Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	51,30%	51,30%		Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Nhà điều hành, Lô CT7, đường Nguyễn Lam, Phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	99,12%	99,12%		Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
<b>Công ty con gián tiếp</b>					
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (thông qua Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát)	Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	94,00%	94,00%		Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
<b>Công ty liên kết trực tiếp</b>					
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	45,00%	45,00%		Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
<b>Công ty liên kết gián tiếp</b>					
Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình (thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh)	Tầng 6, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	20,11%	21,39%		Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 đã được soát xét.



**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỶ KẾ TOÁN**

**Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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.

**Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

**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 giữa niên độ:

**Ước tính kế toán**

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

**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty mẹ kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong 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 giữa niên độ của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty mẹ và các công ty con là giống nhau.

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

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

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

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

#### **Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung**

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

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

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

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

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.

#### **Đầu tư vào công ty liên kết**

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

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ.

**Tiền**

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

**Các khoản đầu tư tài chính**

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

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

***Các khoản cho vay***

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

**Nợ phải thu**

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

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

**Hàng tồn kho**

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

<b>STT Dự án</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Công ty chủ đầu tư</b>
1. Dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại ("Dự án Sunshine Center") (i)	Số 16 Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
2. Dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại ("Dự án Sunshine City") (i)	Lô đất I.A.23, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh
3. Dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại thuộc dự án Khách sạn, dịch vụ thương mại và nhà Sunshine Palace ("Dự án Sunshine Palace") (i)	Lô đất C2/CN3, phường Vĩnh Tuy, Hà Nội	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương
4. Dự án Thương mại dịch vụ và Văn phòng cho thuê kết hợp nhà ở chung cư ("Dự án Sunshine Garden") (i)	Ô quy hoạch I1-HH1, phường Vĩnh Tuy, Hà Nội	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương
5. Dự án nhà ở thấp tầng ("Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long") (i)	Lô đất ký hiệu TT6-2 thuộc Khu chức năng đô thị Tây Tựu, phường Tây Tựu, Thành Phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La
6. Dự án nhà cao tầng để bán ("Dự án Sunshine Green Iconic") (i)	Lô đất CT7 thuộc dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật các ô đất thuộc ô quy hoạch C14 và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên
7. Biệt thự tại Dự án "Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble" (ii)	Sân Golf, Thôn Đa Thọ, Xã Thiên Lộc, Thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes

(i) Giá gốc chi phí xây dựng dở dang và thành phẩm của các dự án này bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án.

(ii) Giá gốc chi phí xây dựng dở dang của Biệt thự tại dự án Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble thể hiện chi phí thi công công trình dở dang với giá trị được xác định tương ứng với khối lượng các hạng mục công việc được hoàn thành bởi các nhà thầu và được nghiệm thu bởi các bên.

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

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

Công ty hạch toán hàng tồn kho theo phương pháp kê khai thường xuyên. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn



giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

#### **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 hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

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

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

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

#### **Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

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

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

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

#### **Thuê tài sản**

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

##### **Công ty là bên cho thuê**

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

##### **Công ty là bên đi thuê**

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

**Bất động sản đầu tư**

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

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

STT	Dự án	Địa chỉ	Công ty sở hữu
1.	Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào	Ô số 23 lô D3A.3, khu đấu giá 18.6 ha, phường Tây Hồ, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
2.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center	Số 16 Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
3.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine City	Lô đất I.A.23, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh
4.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Garden	Ô quy hoạch I1-HH1, phường Vĩnh Tuy, Hà Nội	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương
5.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Palace	Lô đất C2/CN3, phường Vĩnh Tuy, Hà Nội	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương
6.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Green Iconic	Lô đất CT7 thuộc dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật các ô đất thuộc ô quy hoạch C14 và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên

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

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

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

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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



#### **Các khoản trả trước**

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

Chi phí thu xếp vốn và cam kết rút vốn là các khoản chi phí liên quan đến việc thu xếp và duy trì hạn mức tín dụng tại ngân hàng (bao gồm nhưng không giới hạn ở phí xếp vốn, phí cam kết rút vốn và các loại phí dịch vụ ngân hàng khác) được ghi nhận ban đầu vào các khoản trả trước khi phát sinh và đã thanh toán. Các khoản chi phí này được phân bổ dần vào chi phí tài chính theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng tín dụng.

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

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

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

#### **Trái phiếu phát hành**

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

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

#### **Các khoản dự phòng phải trả**

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

#### **Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước liên quan đến một hay nhiều kỳ kế toán cho dịch vụ về phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư và dịch vụ chuyển giao quyền khai thác kinh doanh chưa được cung cấp hoặc chuyển giao. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong kỳ tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

**Ghi nhận doanh thu**

***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

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

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

***Lãi tiền gửi, cho vay và đầu tư***

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

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

**Chi phí đi vay**

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

**Thuế**

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



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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát, Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - các công ty con của Công ty có các khoản lỗ có thể được mang sang để bù trừ với thu nhập tính thuế trong tương lai trong thời hạn 5 năm. Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế này do không chắc chắn về lợi nhuận của các công ty con này trong tương lai.

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

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

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

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

#### 4. TIỀN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tiền mặt	326.748.275	823.256.234
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	135.134.231.762	487.170.677.688
	<b>135.460.980.037</b>	<b>487.993.933.922</b>
Trong đó:		
Số dư tiền tại bên liên quan (Chi tiết Thuyết minh số 39)	<b>35.674.118.293</b>	<b>357.872.846.578</b>

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

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	7.560.432.348	7.560.432.348	7.379.214.133	7.379.214.133
	<b>7.560.432.348</b>	<b>7.560.432.348</b>	<b>7.379.214.133</b>	<b>7.379.214.133</b>

- (i) Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn phản ánh các khoản tiền gửi kỳ hạn gốc 06 tháng tại Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh - Phòng giao dịch Trần Hưng Đạo với lãi suất 4,95%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 4,95%/năm).

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	298.832.848.793	321.305.912.238
- Dự án Sunshine Green Iconic	103.155.319.442	88.167.663.441
- Dự án Sunshine City	101.804.825.140	111.510.930.879
- Dự án Sunshine Garden	46.751.608.767	51.213.839.563
- Dự án Sunshine Center	42.346.855.462	42.438.928.460
- Dự án Sunshine Capital	-	22.799.700.447
- Dự án Sunshine Palace	4.774.239.982	5.174.849.448
Khác	8.927.396.576	7.403.131.429
	<b>307.760.245.369</b>	<b>328.709.043.667</b>
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	8.008.654.235	5.339.012.000

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tân Hưng	-	400.000.000.000
Khác	19.939.976.677	20.287.314.269
	<b>19.939.976.677</b>	<b>420.287.314.269</b>



8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>a. Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (i)	2.200.000.000.000	1.100.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland (ii)	760.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (iii)	298.700.000.000	298.950.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Nam Thành Công (iv)	262.000.000.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh và Dịch vụ Hòn Ngọc Việt (v)	250.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc (vi)	154.432.500.000	578.682.500.000
Công ty TNHH Dịch vụ Xây dựng Quốc Bảo (vii)	95.220.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Empire MP (viii)	64.800.000.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Kinh doanh Nam Việt	-	185.600.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tân Hưng	-	132.000.000.000
Khác	10.094.218.691	-
	<b>4.095.246.718.691</b>	<b>2.295.232.500.000</b>
Trong đó:		
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan</b> (Chi tiết tại thuyết minh số 39)	1.058.700.000.000	298.950.000.000
<b>b. Phải thu về cho vay dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (i)	1.100.000.000.000	2.200.000.000.000
	<b>1.100.000.000.000</b>	<b>2.200.000.000.000</b>

- (i) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh ("Xuân Đỉnh") - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT theo Hợp đồng số 01/HĐĐT/XĐ-DAT ngày 24 tháng 3 năm 2021 và Phụ lục số 01, Phụ lục số 02, Phụ lục số 03 về việc sửa đổi lãi suất khoản vay với hạn mức tối đa là 3.300.000.000.000 VND. Lãi suất vay trong hạn là 17,5%/năm và được điều chỉnh thành 15%/năm kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2023. Ngày 06 tháng 3 năm 2024, hai bên đã ký Phụ lục số 03, quy định lãi suất khoản vay là tổng của 4,8% và trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cao nhất dành cho khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam, trả lãi sau/trả lãi cuối kỳ, kỳ hạn 12 tháng (hoặc tương đương) được công bố tại các Ngân hàng tham chiếu. Khoản vay cho mục đích được các bên thỏa thuận với thời hạn vay quy định theo từng nhóm vay, nhưng không vượt quá 5 năm từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên của nhóm vay. Nợ gốc được thanh toán trước hoặc tại ngày đáo hạn nhóm vay; hoặc được bù trừ nghĩa vụ thực hiện quyền mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT hoặc quyền mua toàn bộ phần vốn góp vào Công ty TNHH Đầu tư Big Gain của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT. Ngày 11 tháng 12 năm 2023, hai bên đã ký Thỏa thuận gia hạn thời hạn khoản vay. Theo đó, thời hạn của khoản vay nhóm I được gia hạn đến ngày 29 tháng 3 năm 2026. Ngày 24 tháng 3 năm 2025, hai bên đã ký Thỏa thuận gia hạn thời hạn khoản vay. Theo đó, thời hạn của nhóm II khoản vay được gia hạn đến ngày 07 tháng 4 năm 2027.

Như trình bày tại Thuyết minh số 24, toàn bộ quyền thu, quyền mua cổ phần và quyền mua phần vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty phát sinh từ hợp đồng cho vay và đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu phát hành của công ty con này.

- (ii) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của:
- Xuân Đỉnh với Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland theo hợp đồng số 0103/2025/HĐVV/XD-FULLAND ngày 01 tháng 3 năm 2025 với số tiền gốc vay tối đa là 1.000.000.000.000 VND. Thời hạn khoản vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh và thực hiện các dự án đầu tư. Lãi suất cho vay trong hạn là 12,5%/năm, lãi suất cho vay quá hạn là 150% lãi suất vay trong hạn. Gốc và lãi được trả khi đáo hạn.



- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên ("Long Biên") - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland được chuyển đổi từ khoản đặt cọc chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Phú Thịnh Land theo hợp đồng số 3112/2024/HĐĐC/LB-FL ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Phụ lục hợp đồng số 01 về việc chuyển đổi khoản đặt cọc thành khoản vay từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 nhằm phục vụ cho nhu cầu kinh doanh. Lãi suất cho vay trong hạn là 13%/năm. Thời hạn khoản vay là 12 tháng kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. Gốc và lãi được trả khi đáo hạn.
- (iii) Phản ánh các khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Xuân Đỉnh với Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ - công ty liên kết của Công ty theo Hợp đồng số 05/2020/HĐVV ngày 21 tháng 5 năm 2020 với thời hạn 18 tháng từ ngày 22 tháng 5 năm 2020 với lãi suất 12,5%/năm nhằm mục đích phục vụ cho nhu cầu kinh doanh. Xuân Đỉnh đã ký phụ lục số 02 với Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ ngày 01 tháng 10 năm 2021 cho vay thêm một khoản bổ sung với thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày chuyển khoản vay là ngày 01 tháng 10 năm 2021 và gia hạn thời hạn thanh toán khoản vay đến ngày đáo hạn của khoản vay bổ sung. Trong năm 2023, Xuân Đỉnh đã ký phụ lục số 05, 06 với Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ về việc điều chỉnh lãi suất khoản vay. Theo đó, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2023, lãi suất của khoản vay được thay đổi thành 8%/năm và từ ngày 01 tháng 7 năm 2023, lãi suất của khoản vay được thay đổi thành 4%/năm đến cuối thời hạn vay. Trong năm 2024, Xuân Đỉnh đã ký phụ lục số 04 với Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ gia hạn thời hạn khoản vay lần thứ 3, đến ngày 31 tháng 12 năm 2024. Trong năm 2024, Xuân Đỉnh đã ký phụ lục số 07 với Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ gia hạn thời hạn khoản vay lần thứ 4, đến ngày 31 tháng 12 năm 2025.
- (iv) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Long Biên với Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Nam Thành Công theo hợp đồng số 1903/2025/LB-NTC ngày 19 tháng 3 năm 2025 với số tiền gốc là 240.000.000.000 VND và hợp đồng số 2406/2025/LB-NTC ngày 24 tháng 6 năm 2025 với số tiền gốc là 22.000.000.000 VND. Thời hạn khoản vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên nhằm mục đích phục vụ cho nhu cầu kinh doanh. Lãi suất cho vay trong hạn là 13%/năm, lãi suất cho vay quá hạn là 150% lãi suất vay trong hạn. Gốc và lãi được trả khi đáo hạn. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Long Biên đã thu hồi được toàn bộ gốc và lãi khoản cho vay này.
- (v) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Long Biên với Công ty TNHH Kinh doanh và Dịch vụ Hòn Ngọc Việt theo hợp đồng số 1803/2025/LB-HNV ngày 18 tháng 3 năm 2025 với số tiền gốc là 250.000.000.000 VND. Thời hạn khoản vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên nhằm mục đích phục vụ cho nhu cầu kinh doanh. Lãi suất cho vay trong hạn là 13%/năm, lãi suất cho vay quá hạn là 150% lãi suất vay trong hạn. Gốc và lãi được trả khi đáo hạn. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Long Biên đã thu hồi được toàn bộ gốc và lãi khoản phải thu cho vay này.
- (vi) Phản ánh khoản cho vay của Xuân Đỉnh với Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo kèm theo quyền được chuyển đổi dư nợ gốc và/hoặc tiền lãi cộng dồn (nếu có) thành phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc theo Hợp đồng số 03/HĐVV/XUANDINH-KINHBAC ngày 20 tháng 5 năm 2020. Lãi suất cho vay trong hạn là 2%/năm đối với khoản vay chuyển đổi thành vốn góp và 8%/năm đối với khoản vay hoặc một phần khoản vay không chuyển đổi thành vốn góp.

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



(vii) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La ("Xuân La") - Công ty con của Công ty với Công ty TNHH Dịch vụ Xây dựng Quốc Bảo theo hợp đồng số 1504/2025/XL-QB ngày 15 tháng 4 năm 2025 với số tiền gốc là 99.250.000.000 VND. Thời hạn khoản vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên nhằm mục đích phục vụ cho nhu cầu kinh doanh. Lãi suất cho vay trong hạn là 4%/năm, lãi suất cho vay quá hạn là 150% lãi suất vay trong hạn. Gốc và lãi được trả khi đáo hạn. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Xuân La đã thu hồi được toàn bộ gốc và lãi khoản phải thu cho vay này.

(viii) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Long Biên với Công ty Cổ phần Đầu tư Empire MP theo hợp đồng số 1401/2025/LB-MP ngày 14 tháng 01 năm 2025 với số tiền gốc là 155.500.000.000 VND. Thời hạn khoản vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên nhằm mục đích phục vụ cho nhu cầu kinh doanh. Lãi suất cho vay trong hạn là 13%/năm, lãi suất cho vay quá hạn là 150% lãi suất vay trong hạn. Gốc và lãi được trả khi đáo hạn. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Long Biên đã thu hồi được toàn bộ gốc và lãi khoản phải thu cho vay này.

## 9. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)	1.968.850.000.000	3.027.849.000.000
Phải thu Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang (ii)	336.699.025.190	340.149.025.190
Phải thu về thu hộ tiền bán căn hộ	255.285.976.669	-
Lãi tiền gửi, lãi cho vay, lãi trái phiếu dự thu	218.197.057.397	442.427.140.822
Phải thu về thanh lý hợp đồng (iii)	189.200.000.000	296.900.000.000
Phải thu về hợp đồng góp vốn đầu tư (iv)	30.000.000.000	30.000.000.000
Khác	12.144.107.693	3.732.796.581
	<b>3.010.376.166.949</b>	<b>4.141.057.962.593</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Phải thu hợp đồng hợp tác đầu tư	-	73.500.000.000
	-	<b>73.500.000.000</b>
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	<b>79.144.562.486</b>	<b>335.184.517.261</b>

- (i) Số dư cuối kỳ phản ánh các khoản tiền đặt cọc của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La - các công ty con của Công ty chuyển cho các công ty và cá nhân để chuyển nhượng cổ phần như sau:

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

Đối tượng đặt STT cọc	Đối tượng nhận đặt cọc	Công ty nhận đầu tư	Dự án đầu tư	Địa điểm triển khai Dự án	Số lượng cổ phần nhận chuyển nhượng	Tỷ lệ sở hữu tương ứng	Giá chuyển nhượng (VND)	Số tiền đặt cọc (VND)	Số hiệu hợp đồng và thời hạn đặt cọc
1. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam	Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cường	Sunshine Grand Capital	Xã Ô Diên, Hà Nội	870.000	60,00%	1.800.000.000.000	1.034.850.000.000	Hợp đồng số 05/2024/HĐĐC/XĐ- DOVN ngày 01/3/2024, Phụ lục 01 ngày 20/8/2024 – 18 tháng kể từ ngày hợp đồng đặt cọc
	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam	Công ty Cổ phần bất động sản Fulland	Noble Empire Ciputra	Khu đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Hà Nội	5.644.000	29,71%	564.400.000.000	303.000.000.000	Hợp đồng đặt cọc số 2512/2024/HĐĐC/XĐ- SVN ngày 25 tháng 12 năm 2024 - 12 tháng kể từ ngày hợp đồng đặt cọc
	Ông Nguyễn Xuân Lượng	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Wonderland	Noble Crystal Tây Hồ	Khu đô thị Ciputra – Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Hà Nội	1.250.000	5,00%	125.000.000.000	60.000.000.000	Hợp đồng số 04/2024/HĐĐC/XĐ- NXL ngày 10/4/2024, Phụ lục 01 ngày 02/10/2024 – 18 tháng kể từ ngày hợp đồng đặt cọc
2. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Hùng Cường	Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	The Phoenix Garden	Xã Đan Phượng, Hà Nội	39.554.810	30,71%	802.000.000.000	571.000.000.000	Hợp đồng số 03/2024/HĐĐC/XL-HC ngày 8/3/2024, Phụ lục hợp đồng số 02 ngày 27/6/2024 và Phụ lục hợp đồng số 03 ngày 5/3/2025 – đáo hạn ngày 31 tháng 12 năm 2025
								<b>3.291.400.000.000</b>	<b>1.968.850.000.000</b>



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

**10. NỢ XẤU**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	VND Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	VND Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Cơ điện Fugytech	3.250.000.000	-	3.250.000.000	-
Công ty TNHH ARB EAST	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Khách hàng cá nhân mua căn hộ	214.641.236	157.273.323	214.641.236	157.273.323
Đối tượng khác	3.471.799.402	-	3.181.109.402	-
	<b>7.936.440.638</b>	<b>157.273.323</b>	<b>7.645.750.638</b>	<b>157.273.323</b>
<b>Tổng giá trị dự phòng đã trích lập</b>	<b>7.779.167.315</b>		<b>7.488.477.315</b>	

**11. HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	692.121.794.712	-	858.250.744.569	-
Hàng hóa	2.844.658.219	-	679.936.262	-
	<b>694.966.452.931</b>	<b>-</b>	<b>858.930.680.831</b>	<b>-</b>

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

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu kỳ</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Dự án Sunshine Green Iconic	310.052.519.621	427.535.289.262
Biệt thự tại Dự án "Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble"	127.221.125.102	127.221.125.102
Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long (i)	118.758.409.031	129.951.535.652
Dự án Sunshine Center (ii)	90.873.487.751	77.997.676.863
Dự án Sunshine Garden (ii)	38.774.087.658	52.604.093.545
Dự án Sunshine Palace	-	15.257.641.406
Dự án Sunshine City	6.442.165.549	27.683.382.739
	<b>692.121.794.712</b>	<b>858.250.744.569</b>

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, quyền tài sản phát sinh từ việc đầu tư, kinh doanh, khai thác một số lô đất và tài sản gắn liền với đất thuộc dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long được dùng làm tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ của / tại Ngân hàng TMCP Kiên Long - bên liên quan của Công ty.
- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, các tài sản thuộc dự án Sunshine Center và Sunshine Garden được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay của các Bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

## **12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu kỳ</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Chi phí thu xếp vốn và cam kết rút vốn	25.020.399.604	-
Chi phí phát hành thư tín dụng	12.202.217.822	31.079.153.089
Chi phí hoa hồng đại lý, thưởng bán hàng, tư vấn và môi giới bất động sản (i)	1.902.119.174	16.396.746.259
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	594.063.252	1.766.718.293
Chi phí khác	713.257.360	701.035.749
	<b>40.432.057.212</b>	<b>49.943.653.390</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Chi phí thu xếp vốn và cam kết rút vốn	90.290.814.016	-
Các chi phí trả trước khác	453.537.956	546.674.629
	<b>90.744.351.972</b>	<b>546.674.629</b>

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



13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư đầu kỳ	42.074.359.265	93.117.441.454	688.539.092	135.880.339.811
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	113.508.449.715	-	-	113.508.449.715
Tăng trong kỳ	7.429.419.560	15.480.000	-	7.444.899.560
Điều chỉnh do quyết toán nhà thầu	(2.097.585.056)			(2.097.585.056)
Thanh lý	-	(646.716.364)	-	(646.716.364)
Số dư cuối kỳ	160.914.643.484	92.486.205.090	688.539.092	254.089.387.666
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư đầu kỳ	1.837.666.267	72.986.901.239	542.192.140	75.366.759.646
Trích khấu hao trong kỳ	1.775.783.838	4.397.703.831	25.799.999	6.199.287.668
Thanh lý	-	(646.716.364)	-	(646.716.364)
Số dư cuối kỳ	3.613.450.105	76.737.888.706	567.992.139	80.919.330.950
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày đầu kỳ	40.236.692.998	20.130.540.215	146.346.952	60.513.580.165
Tại ngày cuối kỳ	157.301.193.379	15.748.316.384	120.546.953	173.170.056.716

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 10.889.920.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 5.598.179.091 VND).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, tài sản cố định là bể bơi tại Dự án Sunshine Center được dùng làm tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị còn lại là 7.106.438.733 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 9.250.159.038 VND).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, 6 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc Khu thương mại, nhà trẻ thuộc dự án Sunshine City mà Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - Công ty con của Công ty đang được thế chấp cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng ("VP bank") để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Sunshine Marina.

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu kỳ	7.698.160.000	25.747.000.000	33.445.160.000
Số dư cuối kỳ	7.698.160.000	25.747.000.000	33.445.160.000
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu kỳ	-	8.206.814.529	8.206.814.529
Khấu hao trong kỳ	-	2.571.700.000	2.571.700.000
Số dư cuối kỳ	-	10.778.514.529	10.778.514.529
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu kỳ	7.698.160.000	17.540.185.471	25.238.345.471
Tại ngày cuối kỳ	7.698.160.000	14.968.485.471	22.666.645.471

15. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

**BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Tài sản khác VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu kỳ	1.285.390.869.128	1.833.485.455	1.287.224.354.583
Tăng do xây dựng cơ bản hoàn thành	146.036.871.697	-	146.036.871.697
Điều chỉnh do quyết toán nhà thầu	(328.354.194.665)	-	(328.354.194.665)
Số dư cuối kỳ	1.103.073.546.160	1.833.485.455	1.104.907.031.615
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu kỳ	572.669.054.643	1.752.639.156	574.421.693.799
Trích khấu hao trong kỳ	8.587.996.571	31.843.182	8.619.839.753
Điều chỉnh do quyết toán nhà thầu	(10.619.446.209)	-	(10.619.446.209)
Phân loại sang giá trị nhà ở thương mại	(29.037.209.079)	-	(29.037.209.079)
Số dư cuối kỳ	541.600.395.926	1.784.482.338	543.384.878.264
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu kỳ	712.721.814.485	80.846.299	712.802.660.784
Tại ngày cuối kỳ	561.473.150.234	49.003.117	561.522.153.351

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có các bất động sản đầu tư được dùng làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

- Bất động sản đầu tư tại Dự án Sunshine Center của Công ty mẹ với nguyên giá và giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 lần lượt là 55.901.282.302 VND và 20.265.506.471 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 55.182.339.648 VND và 22.465.282.521 VND);
- Tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích tương lai phát sinh từ hợp đồng quản lý khai thác và kinh doanh bất động sản tại Dự án Sunshine Garden và Sunshine Palace của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty với nguyên giá và giá trị còn lại lần lượt là 642.734.894.772 VND và 180.064.971.126 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 601.653.376.147 VND và 140.568.605.658 VND).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, 5 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc Khu thương mại thuộc dự án Sunshine City mà Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - Công ty con của Công ty sử dụng cho mục đích cho thuê đang được thế chấp cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng ("VP bank") để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Sunshine Marina.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm các bất động sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê với giá trị là 490.957.086.538 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 488.057.723.724 VND).



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

Đơn vị: VND

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Garden tại Vĩnh Tuy, Hà Nội	563.565.299.008	383.500.327.882	180.064.971.126	522.483.780.383	381.915.174.725	140.568.605.658
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine City tại Phú Thượng, Hà Nội	235.227.454.787	29.766.160.942	205.461.293.845	564.300.592.106	66.611.264.423	497.689.327.683
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Green Iconic tại Phúc Lợi, Hà Nội	104.955.353.072	558.633.330	104.396.719.742	-	-	-
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Palace tại Vĩnh Tuy, Hà Nội	79.169.595.764	79.169.595.764	-	79.169.595.764	79.169.595.764	-
Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào tại Tây Hồ, Hà Nội	66.088.046.682	14.754.384.515	51.333.662.167	66.088.046.682	14.008.601.760	52.079.444.922
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center tại Từ Liêm, Hà Nội	55.901.282.302	35.635.775.831	20.265.506.471	55.182.339.648	32.717.057.127	22.465.282.521
	<b>1.104.907.031.615</b>	<b>543.384.878.264</b>	<b>561.522.153.351</b>	<b>1.287.224.354.583</b>	<b>574.421.693.799</b>	<b>712.802.660.784</b>

*Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư*

Theo quy định tại *Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 cần được trình bày. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Công ty chưa đánh giá lại giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Dự án Sunshine Center (i)	127.924.170.408	111.995.799.903
Dự án Sunshine Green Iconic	-	92.150.429.175
Dự án Sunshine City	-	81.327.290.134
	<b>127.924.170.408</b>	<b>285.473.519.212</b>

- (i) Phản ánh giá trị phần diện tích riêng thuộc sở hữu của chủ đầu tư bao gồm diện tích văn phòng, sàn thương mại chưa hoàn thiện và các tài sản liên quan tại dự án Sunshine Center. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và 31 tháng 12 năm 2024, các tài sản này đang được dùng làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	450.000.000.000	282.634.209.423	450.000.000.000	443.137.443.614
Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình (i)	1.176.471.000.000	1.176.471.000.000	Chưa là công ty liên kết	Chưa là công ty liên kết
	<b>1.626.471.000.000</b>	<b>1.459.105.209.423</b>	<b>450.000.000.000</b>	<b>443.137.443.614</b>

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình – công ty con của Công ty đã sử dụng toàn bộ cổ phần của Xuân Đình tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình để thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh như được trình bày tại Thuyết minh số 24.

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Số dư đầu kỳ	443.137.443.614	1.892.532.389.377
Phần (lỗ) trong công ty liên kết	(160.503.234.191)	(451.718.028)
Tăng do nhận chuyển nhượng cổ phần	1.098.999.000.000	50.000.000.000
Tăng do chuyển từ đầu tư khác thành công ty liên kết	77.472.000.000	-
Giảm do chuyển công ty liên kết thành đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	(1.492.655.571.481)
Số dư cuối kỳ	<b>1.459.105.209.423</b>	<b>449.425.099.868</b>



**Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Thiên Hải	1.492.655.571.481	-	1.492.655.571.481	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô	390.000.000.000	-	390.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình	Chuyển thành công ty liên kết	Chuyển thành công ty liên kết	77.472.000.000	-
	<b>1.882.655.571.481</b>	<b>-</b>	<b>1.960.127.571.481</b>	<b>-</b>
Trong đó:				
Đầu tư góp vốn vào các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	1.492.655.571.481		1.492.655.571.481	

**18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND		VND	
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ		Giá trị/Số có khả năng trả nợ	
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	414.910.359.922		341.097.013.160	
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	145.915.165.311		-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	43.704.163.206		-	
Công ty Cổ phần Dseatech Group	12.987.190.469		13.287.190.469	
Công ty Cổ phần HASKY	6.000.000.000		8.814.877.338	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	73.042.723		14.424.780.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	-		61.737.748.715	
Các đối tượng khác	79.861.663.085		45.642.881.505	
	<b>703.451.584.716</b>		<b>485.004.491.187</b>	
Trong đó:				
Phải trả người bán ngắn hạn là bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	210.563.574.542		21.015.779.269	

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu bao gồm các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản thuộc các dự án của Công ty.

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND		VND	
Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long	210.493.011.408		71.389.344.807	
Dự án Sunshine Garden	4.966.732.816		9.526.990.725	
Dự án Sunshine Center	4.263.974.291		4.263.974.291	
Dự án Sunshine Green Iconic	-		162.285.389.285	
Khác	363.349.215		363.349.215	
	<b>220.087.067.730</b>		<b>247.829.048.323</b>	

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

	Số đầu kỳ VND	Số phải thu/phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp/ bù trừ trong kỳ VND	Số cuối kỳ VND
<b>Các khoản phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	1.044.583.023	199.615.476	-	844.967.547
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	207.232.847	-	-	207.232.847
Thuế thu nhập cá nhân	6.607.553	4.804.492	5.036.775	6.839.836
	<b>1.258.423.423</b>	<b>204.419.968</b>	<b>5.036.775</b>	<b>1.059.040.230</b>
<b>Các khoản phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	3.038.491.936	33.313.209.881	23.262.963.699	13.088.738.118
Thuế thu nhập doanh nghiệp	229.385.095.349	22.081.692.098	17.875.770.168	233.591.017.279
Thuế thu nhập cá nhân	3.599.558.029	5.918.337.404	7.869.337.822	1.648.557.611
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.404.075.757	-	1.404.075.757
Các loại thuế khác	-	130.791.462	130.791.462	-
	<b>236.023.145.314</b>	<b>62.848.106.602</b>	<b>49.138.863.151</b>	<b>249.732.388.765</b>

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng, giá trị tạm tăng tài sản cố định và bất động sản đầu tư	125.866.297.869	512.425.223.382
Trích trước chi phí lãi vay và lãi trái phiếu phải trả	74.423.432.982	223.630.895.091
Trích trước chi phí lãi hợp đồng hợp tác đầu tư	15.718.095.889	33.647.643.834
Phạt chậm bàn giao ước tính	7.540.275.153	8.127.937.105
Tiền thuê đất phải trả	3.951.181.318	2.653.263.211
Chi phí thưởng khác cho khách hàng	2.091.219.112	4.920.302.465
Chi phí phải trả khác	17.021.865.320	21.698.000.914
	<b>246.612.367.643</b>	<b>807.103.266.002</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Tiền thuê đất phải trả	137.383.604.770	138.484.892.575
	<b>137.383.604.770</b>	<b>138.484.892.575</b>
Trong đó:		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 39)	<b>2.200.781.716</b>	<b>1.931.905.866</b>



22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Doanh thu chuyển giao quyền khai thác kinh doanh (i)	4.624.553.491	4.624.007.480
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	665.366.199	950.335.635
Doanh thu từ cho thuê bất động sản	-	340.335.010
	<b>5.289.919.690</b>	<b>5.914.678.125</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Doanh thu chuyển giao quyền khai thác kinh doanh (i)	174.930.333.134	177.232.565.549
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	1.202.974.277	1.467.745.290
	<b>176.133.307.411</b>	<b>178.700.310.839</b>

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

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

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Phải trả vốn góp và lợi nhuận chia sẻ phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Hòn Rơm (i)	573.519.055.242	586.219.055.242
Kinh phí bảo trì tòa nhà (ii)	299.329.056.356	336.725.061.722
Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn (iii)	207.800.000.000	207.800.000.000
Phải trả do thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (iv)	147.329.083.285	157.888.413.711
Nhận đặt cọc mua căn hộ	501.184.246	501.184.246
Khác	23.102.814.214	8.281.004.194
	<b>1.251.581.193.343</b>	<b>1.297.414.719.115</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Phải trả vốn hợp tác kinh doanh (v)	388.500.000.000	534.000.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	561.681.760	-
	<b>389.061.681.760</b>	<b>534.000.000.000</b>

Trong đó:

<b>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan</b> (Chi tiết tại thuyết minh số 39)	<b>205.313.831</b>	<b>207.540.000</b>
---	--------------------	--------------------

- (i) Phản ánh khoản còn lại phải hoàn trả do thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Hòn Rơm tại Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty cho Công ty TNHH Ngôi nhà Viethome và Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine trong thời gian 360 ngày kể từ tháng 7 năm 2024 và được gia hạn thêm 1 năm kể từ ngày kết thúc hợp đồng lần lượt theo Phụ lục 01 ngày 01 tháng 7 năm 2025 và ngày 8 tháng 7 năm 2025.

- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, số dư phản ánh các khoản kinh phí bảo trì tại Dự án Sunshine Center, Dự án Sunshine City, Dự án Sunshine Garden, Dự án Sunshine Palace và Dự án Sunshine Green Iconic. Chi tiết số dư bao gồm:
- Khoản kinh phí bảo trì thu được từ các căn hộ đã bàn giao cho khách hàng thuộc các dự án trên. Kinh phí bảo trì được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.
  - Lãi nhận được khi mở tài khoản ngân hàng theo dõi phần kinh phí bảo trì mà Công ty đã thu được từ khách hàng mua căn hộ tại các dự án này.
  - Khoản kinh phí bảo trì cho diện tích Công ty giữ lại sử dụng, cần nộp cho Ban Quản trị nhà chung cư tại các dự án. Số dư kinh phí bảo trì này được xác định bằng 2% giá trị diện tích cho thuê được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất (giá trị không bao gồm thuế giá trị gia tăng) tại từng dự án.
- Kinh phí bảo trì này của Dự án Sunshine Center, Dự án Sunshine Garden, Dự án Sunshine Palace và Dự án Sunshine Green Iconic sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà sau khi Ban Quản trị này được thành lập. Ban Quản trị tòa nhà của Dự án Sunshine City đã được thành lập theo Quyết định số 123/QĐ-UBND ngày 10 tháng 4 năm 2024 và đang trong quá trình làm việc với Xuân Đỉnh để quyết toán số tiền cần bàn giao.
- (iii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, số dư phản ánh khoản nhận đặt cọc tại Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty nhận từ Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (bên liên quan của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty) theo hợp đồng thực hiện độc quyền môi giới cho Dự án Sunshine Center, Dự án Sunshine Garden và Dự án Sunshine Palace.
- (iv) Phản ánh khoản phải trả do thanh lý các hợp đồng với các khách hàng mua căn hộ thuộc dự án Sunshine City, Sunshine Garden, Sunshine Palace, Sunshine Capital Tây Thăng Long tương ứng với số tiền khách hàng đã trả trước cho các hợp đồng mua bán căn hộ.
- (v) Phản ánh khoản Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên ("Long Biên") - công ty con của Công ty phải trả Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Đại Phát ("Đại Phát") vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng số 2510/HDHT/LB-ĐP ngày 25 tháng 10 năm 2023. Vốn hợp tác ưu tiên sử dụng thực hiện dự án Sunshine Green Iconic. Long Biên sẽ thực hiện hoàn trả giá trị vốn góp của Đại Phát hoặc giá trị vốn góp còn lại căn cứ theo đối chiếu công nợ hai bên (nếu có) 36 tháng/lần kể từ ngày Long Biên nhận vốn hợp tác từ Đại Phát. Tại thời điểm hoàn trả nêu trên, Long Biên đảm bảo rằng lợi ích phân chia cho Đại Phát tính trong mọi trường hợp tối thiểu là 39% giá trị vốn của Đại Phát.



24. VAY

a. Vay ngắn hạn

	Số đầu kỳ		Trong kỳ	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>337.737.000.000</b>	<b>314.500.000.000</b>	<b>301.000.000.000</b>	<b>351.237.000.000</b>
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (i)	337.737.000.000	-	-	337.737.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Wonderland (ii)	-	313.500.000.000	300.000.000.000	13.500.000.000
Công ty TNHH Wintech AI Solution	-	1.000.000.000	1.000.000.000	-
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>1.099.852.429.843</b>	<b>2.126.703.967.254</b>	<b>1.099.852.429.843</b>	<b>2.126.703.967.254</b>
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (b.ii)	1.099.852.429.843	2.126.703.967.254	1.099.852.429.843	2.126.703.967.254
	<b>1.437.589.429.843</b>	<b>2.441.203.967.254</b>	<b>1.400.852.429.843</b>	<b>2.477.940.967.254</b>

- (i) Phản ánh khoản vay LC của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - công ty con của Công ty tại Ngân hàng TMCP Phát triển nhà Thành phố Hồ Chí Minh ("HDBank") theo Hợp đồng cấp tín dụng số 27866/24MB/HĐTD ngày 30 tháng 9 năm 2024 với hạn mức tín dụng là 1.000.000.000.000 VND, hợp đồng khung phát hành thư tín dụng số 27866/24MB/HĐK ngày 29 tháng 10 năm 2024, để thanh toán tiền chuyển nhượng vốn góp cho Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thảo Ngân theo Hợp đồng số 0909.02/2024/HĐCN ngày 09 tháng 9 năm 2024. Thời hạn là 360 ngày. Tài sản đảm bảo như trình bày tại mục b.(i).
- (ii) Số dư cuối kỳ phản ánh khoản vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Bất động sản WonderLand theo Hợp đồng vay tiền số 1203/2025/HĐVV/WDL-LB ngày 12 tháng 3 năm 2025 với tổng số tiền là 13.500.000.000 VND để bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư. Thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên. Lãi suất vay là 12%/năm.

b. Vay dài hạn

	Số đầu kỳ		Trong kỳ	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
<b>Vay dài hạn</b>	<b>362.263.000.000</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>662.263.000.000</b>
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (i)	362.263.000.000	300.000.000.000	-	662.263.000.000
Trái phiếu dài hạn (ii)	3.226.318.500.055	385.467.199	121.315.700.000	3.105.388.267.254
	<u>3.588.581.500.055</u>	<u>300.385.467.199</u>	<u>121.315.700.000</u>	<u>3.767.651.267.254</u>
<b>Trong đó:</b>				
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	1.099.852.429.843			2.126.703.967.254
- Số phải trả sau 12 tháng	2.488.729.070.212			1.640.947.300.000

(i) Phản ánh khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh ("Xuân Đỉnh") - công ty con của Công ty tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng cấp tín dụng số 27866/24MB/HĐTD ngày 30 tháng 9 năm 2024 với hạn mức tín dụng là 1.000.000.000.000 VND để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng vốn góp của các thành viên góp vốn trong Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình. Thời hạn sử dụng/cấp tín dụng là tối đa 36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất được quy định trong từng kế ước nhận nợ theo thỏa thuận giữa hai bên. Tài sản đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ của khoản vay bao gồm:

- Toàn bộ cổ phần của Xuân Đỉnh tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình giá trị 1.176.471.000.000 VND;
- Toàn bộ phần vốn góp, quyền và lợi ích phát sinh từ phần vốn góp của Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình tại Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh là 5.494.500.000.000 VND;
- Toàn bộ cổ phần của các cổ đông của Xuân Đỉnh trị giá 1.000.000.000.000 VND;
- Toàn bộ phần vốn góp, quyền và lợi ích phát sinh từ phần vốn góp của Ông Nguyễn Văn Kính tại Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh là 49.950.000.000 VND và tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình là 1.500.000.000.000 VND;
- Toàn bộ phần vốn góp, quyền và lợi ích phát sinh từ phần vốn góp của Ông Đỗ Văn Trường - Bên liên quan của Công ty tại Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh là 5.550.000.000 VND;
- Tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại một phần phân khu B (ô đất ký hiệu quy hoạch từ B.NV-I.62 đến B.NV-I.72, B.NV-I.82, N.NV-I.93, từ B.NV-II.1 đến B.NV-II.12, từ B.NV-II.18 đến B.NV-II.44, từ B.NV-II.46 đến B.NV-II.50) thuộc Dự án Khu vườn sinh thái Cẩm Đình - Hiệp Thuận, Huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội (Sunshine Heritage Phúc Thọ) do Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh - Bên liên quan của Công ty làm Chủ đầu tư;



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

- Toàn bộ Dự án đầu tư xây dựng chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở thấp tầng tại địa chỉ Lô CT02A, Khu đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - Bên liên quan của Công ty làm Chủ đầu tư;
  - Toàn bộ Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở thấp tầng Sunshine Crystal River tại địa chỉ Lô CT01, Khu đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland - Bên liên quan của Công ty là Chủ đầu tư;
  - Bảo lãnh cá nhân Ông Đỗ Anh Tuấn - Bên liên quan của Công ty;
  - Bảo lãnh của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - Bên liên quan của Công ty;
  - Bảo lãnh của Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland - Bên liên quan của Công ty.
- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, số dư trái phiếu phát hành phản ánh khoản trái phiếu dài hạn do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh ("Xuân Đỉnh") - công ty con của Công ty phát hành, chia làm 03 gói với kỳ hạn và giá trị phát hành khác nhau, đại lý tư vấn phát hành trái phiếu là Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện chương trình dự án đầu tư. Cụ thể, Xuân Đỉnh sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành Trái phiếu để tài trợ và đầu tư vào cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT ("DAT") hoặc phần vốn góp của DAT trong Công ty TNHH Đầu tư Big Gain ("Big Gain"). Xuân Đỉnh chỉ định Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind là đại diện người sở hữu trái phiếu. Trái phiếu có kỳ hạn từ 48 đến 60 tháng. Gốc trái phiếu được hoàn trả vào thời điểm đáo hạn hoặc mua lại trước hạn (tự nguyện hay bắt buộc). Lãi suất áp dụng cho kỳ thanh toán lãi đầu tiên là 11%/năm, cho mỗi kỳ thanh toán lãi tiếp theo là tổng của 4,5%/năm và trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cao nhất dành cho khách hàng cá nhân bằng đồng Việt Nam, trả lãi sau/trả lãi cuối kỳ, kỳ hạn 12 tháng (hoặc tương đương) được công bố tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam. Lãi trái phiếu được trả định kỳ mỗi 12 tháng. Trong kỳ, Xuân Đỉnh đã thực hiện gia hạn một phần gói trái phiếu XDCCH2125002 thêm 24 tháng (tổng giá trị trái phiếu theo mệnh giá đồng ý gia hạn kỳ hạn theo Nghị quyết người sở hữu trái phiếu ngày 24 tháng 3 năm 2025 là 978.684.300.000 VND) và đã thanh toán phần gốc trái phiếu đến hạn với số tiền 121.315.700.000 VND.

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

- Toàn bộ quyền thu, quyền mua cổ phần và quyền mua phần vốn góp của Công ty phát sinh từ hợp đồng cho vay và đầu tư số 01/HĐĐT/XĐ-DAT ngày 24 tháng 3 năm 2021 và phụ lục đi kèm với DAT (như trình bày tại Thuyết minh số 08);
- Toàn bộ phần vốn góp trị giá 3.840 tỷ VND của DAT trong Big Gain;
- Tài sản và quyền tài sản của Big Gain tại Dự án Sunshine Diamond River (khu nhà ở cao tầng Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, không bao gồm phần xây dựng, phát triển và kinh doanh các khối nhà có tên gọi B, C và các công trình thuộc về hạ tầng cơ sở của phần xây dựng, phát triển và kinh doanh các khối nhà có tên gọi B, C) triển khai cùng chủ đầu tư hiện tại Dự án là Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt.

Thông tin chi tiết về khoản trái phiếu phát hành tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá trị	Lãi suất	VND Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	VND Kỳ hạn
<b>Gói 1 (XDCCH2124001)</b>						
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	927.091.700.000	9,17%	3 năm, được gia hạn thành 5 năm, đến hạn ngày 26/3/2026	927.091.700.000	9,23%	3 năm, được gia hạn thành 5 năm, đến hạn ngày 26/3/2026
Chi phí phát hành trái phiếu	-			-		
	<u>927.091.700.000</u>			<u>927.091.700.000</u>		
<b>Gói 2 (XDCCH2125002)</b>						
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	978.684.300.000	9,17%	4 năm, được gia hạn thành 6 năm, đến hạn ngày 09/4/2027	1.100.000.000.000	9,17%	4 năm, đến hạn ngày 09/4/2025
Chi phí phát hành trái phiếu	-			(147.570.156)		
	<u>978.684.300.000</u>			<u>1.099.852.429.844</u>		
<b>Gói 3 (XDCCH2126003)</b>						
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	1.200.000.000.000	9,17%	5 năm, đến hạn ngày 22/4/2026	1.200.000.000.000	9,17%	5 năm, đến hạn ngày 22/4/2026
Chi phí phát hành trái phiếu	(387.732.746)			(625.629.789)		
	<u>1.199.612.267.254</u>			<u>1.199.374.370.211</u>		
<b>Tổng cộng</b>	<u>3.105.388.267.254</u>			<u>3.226.318.500.055</u>		

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Trong vòng một năm	2.126.703.967.254	1.099.852.429.843
Trong năm thứ hai	978.684.300.000	2.126.466.070.212
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	662.263.000.000	362.263.000.000
	<u>3.767.651.267.254</u>	<u>3.588.581.500.055</u>
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng	2.126.703.967.254	1.099.852.429.844
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>1.640.947.300.000</b>	<b>2.488.729.070.211</b>



25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (i)	Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2024	3.750.000.000.000	(320.509.091)	(829.429.046.362)	2.335.854.379.659	584.342.042.341	5.840.446.866.547
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	804.352.645.065	12.716.766.233	817.069.411.298
Cổ tức đã chia	-	-	-	-	(15.435.519.568)	(15.435.519.568)
Tăng/(giảm) do hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung	-	-	(126.238.725.762)	-	3.712.341.499	(122.526.384.263)
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2025	3.750.000.000.000	(320.509.091)	(955.667.772.124)	3.140.207.024.724	585.335.630.505	6.519.554.374.014
(Lỗ) trong kỳ	-	-	-	(231.490.503.743)	(8.489.189.397)	(239.979.693.140)
Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	3.750.000.000.000	(320.509.091)	(955.667.772.124)	2.908.716.520.981	576.846.441.108	6.279.574.680.874

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

**Cổ phiếu**

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

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

**Vốn điều lệ**

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 16 ngày 19 tháng 3 năm 2025, vốn điều lệ của Công ty là 3.750.000.000.000 VND. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, vốn điều lệ đã được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

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

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty và các công ty con là kinh doanh bất động sản. Trong kỳ, Công ty và các công ty con không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào khác trọng yếu, theo đó, thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 chủ yếu liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản. Theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh. Doanh thu, giá vốn đã được trình bày chi tiết theo doanh thu và giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp tại Thuyết minh số 28 và Thuyết minh số 29.

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



28. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	310.933.181.762	837.742.209.720
Doanh thu từ bất động sản đầu tư	7.682.787.783	6.074.121.141
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	3.188.257.660	2.000.527.534
Doanh thu khác	3.237.741.941	2.632.275.775
	<b>325.041.969.146</b>	<b>848.449.134.170</b>
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	<b>4.951.270.478</b>	<b>26.736.614.306</b>

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	225.953.710.904	297.945.387.594
Giá vốn bất động sản đầu tư	10.317.261.693	7.712.640.570
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	4.496.694.944	2.080.024.785
Trích lập/Hoàn nhập các khoản dự phòng	(30.903.597)	88.233.816
Giá vốn khác	1.205.549.578	2.236.118.659
	<b>241.942.313.522</b>	<b>310.062.405.424</b>

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí phát triển bất động sản đã bán	81.661.532.478	121.922.596.281
Chi phí nhân công	47.287.005.290	52.253.045.554
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	17.390.827.421	16.401.892.973
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.581.008.857	2.824.714.367
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng	259.786.403	(1.333.056.209)
Chi phí khác	4.403.756.182	2.021.430.820
	<b>162.583.916.631</b>	<b>194.090.623.786</b>

31. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	237.235.879.854	242.709.364.532
Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	-	2.535.117.808
	<b>237.235.879.854</b>	<b>245.244.482.340</b>
Trong đó:		
Doanh thu tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	<b>47.716.597.259</b>	<b>7.367.517.808</b>

**32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu và chi phí phát hành thư tín dụng	199.049.751.071	172.320.412.779
Chi phí cam kết rút vốn, thu xếp vốn	49.723.459.994	-
Chi phí hợp tác đầu tư	25.770.452.055	45.628.076.841
Chi phí liên quan tới trái phiếu	3.302.669.200	3.460.818.400
Chi phí phát hành trái phiếu	385.467.199	668.379.743
Chi phí tài chính khác	407.211.938	652.847.965
	<b>278.639.011.457</b>	<b>222.730.535.728</b>
Trong đó:		
<b>Chi phí tài chính với các bên liên quan</b>	<b>4.761.822.561</b>	<b>3.252.208.000</b>
(Chi tiết tại Thuyết minh số 39)		

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
<b>Các khoản chi phí bán hàng</b>		
Chi phí thưởng, hoa hồng môi giới	15.262.903.858	46.246.528.728
Chi phí hỗ trợ lãi suất	1.172.655.041	14.756.131.280
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.697.499.996	1.697.499.996
Các khoản chi phí bán hàng khác	(248.798.215)	332.917.992
	<b>17.884.260.680</b>	<b>63.033.077.996</b>
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	47.287.005.290	45.984.245.554
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.963.831.958	3.528.041.486
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	290.690.000	(1.239.734.746)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.941.008.857	9.093.514.367
Các chi phí khác	4.403.756.181	1.839.875.541
	<b>68.886.292.286</b>	<b>59.205.942.202</b>

**34. THU NHẬP KHÁC**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập từ bồi thường, phạt vi phạm hợp đồng	663.616.050	967.600.383
Lãi phạt chậm thanh toán	366.187.467	23.733.885.712
Các khoản khác	1.205.205.273	254.324.436
	<b>2.235.008.790</b>	<b>24.955.810.531</b>
Trong đó:		
<b>Thu nhập khác với các bên liên quan</b>	<b>-</b>	<b>468.228.737</b>
(Chi tiết tại Thuyết minh số 39)		



35. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí phạt chậm nộp thuế	8.302.345.272	10.974.979.817
Chi phí hỗ trợ lãi suất các căn hộ đã thanh lý	5.811.584.529	5.683.029.173
Các khoản khác	242.201.419	439.944.153
	<b>14.356.131.220</b>	<b>17.097.953.143</b>

36. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế kỳ hiện hành	22.281.307.574	92.507.677.387
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>22.281.307.574</b>	<b>92.507.677.387</b>

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
(Thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	(172.163.860)
<b>Tổng (Thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>-</b>	<b>(172.163.860)</b>

37. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
(Lỗ)/Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	(231.490.503.743)	335.531.326.557
(Lỗ)/Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(231.490.503.743)	335.531.326.557
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	375.000.000	375.000.000
<b>(Lỗ)/Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>(617)</b>	<b>895</b>

Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 do Đại hội đồng Cổ đông Công ty chưa quyết định tỷ lệ trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025. Nếu Công ty trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, chỉ tiêu "Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông" có thể điều chỉnh giảm, dẫn đến việc "(Lỗ)/Lãi cơ bản trên cổ phiếu" giảm tương ứng.

38. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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

Công ty mẹ và các công ty con (bao gồm: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình, Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên) đã ký kết các hợp đồng tổng thầu thiết kế, tư vấn và thi công xây dựng công trình cho các Dự án Sunshine Center, Sunshine Capital Tây Thăng Long, Sunshine City, Sunshine Palace, Sunshine Garden và Sunshine Green Iconic với tổng số tiền cam kết theo hợp đồng và các phụ lục kèm theo nhưng chưa thực hiện tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 lần lượt là khoảng 6,8 tỷ VND, 500 triệu VND, 0 VND, 38 tỷ VND và 96,7 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 20 tỷ, 11 tỷ, 323 tỷ và 86 tỷ VND và 114,6 tỷ VND).

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La - công ty con của Công ty đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ tại các dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long với một số ngân hàng thương mại cho các khách mua căn hộ này vay. Theo các thỏa thuận này, Công ty sẽ hỗ trợ một phần lãi suất của các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi các thỏa thuận. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, giá trị chưa thực hiện của các cam kết hỗ trợ lãi suất cho khách hàng là khoảng 0,9 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1,2 tỷ VND).

**Cam kết đặt cọc mua cổ phần**

Như trình bày tại Thuyết minh số 9, Công ty đã ký các hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng cổ phần. Tổng số tiền Công ty còn phải thanh toán theo cam kết tại các hợp đồng này tại thời điểm 30 tháng 6 năm 2025 là 1.323 tỷ VND (31 tháng 12 năm 2024: 1.874 tỷ VND).

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

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

**Bên liên quan**

Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine  
(trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine)

Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S-Homes

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG

Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud  
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart

Công ty Cổ phần Sunshine Cab

Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service  
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn

Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ

Công ty Cổ phần KS Group

Công ty Cổ phần S-Decoro

Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business

**Mối quan hệ**

Công ty cùng cổ đông góp vốn

Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty cùng cổ đông góp vốn/ liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty cùng cổ đông góp vốn

Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty liên kết trực tiếp

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt



*Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong kỳ (Tiếp theo):*

**Bên liên quan**

Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng

Công ty Cổ phần Marina 3  
Công ty Cổ phần Sunshine AM  
Ngân hàng TMCP Kiên Long  
Bà Đỗ Minh Phương  
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE

Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind  
Công ty Cổ phần Thiên Hải

Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thuận Phú

Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland  
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear

Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud  
Công ty cổ phần Sunshine - Design  
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Real Tech  
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip  
Ông Nguyễn Thế Mạnh  
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine  
(trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech)

**Mối quan hệ**

Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
Công ty cùng cổ đông góp vốn  
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
Bên liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
Thành viên mật thiết trong gia đình Chủ sở hữu  
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

(là bên liên quan từ ngày 20 tháng 5 năm 2024)  
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
(Không còn là công ty liên kết từ ngày 20 tháng 6 năm 2024)

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
(là bên liên quan từ ngày 24 tháng 7 năm 2024)  
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
(là bên liên quan từ ngày 31 tháng 12 năm 2024)  
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
Cá nhân liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

<b>Bên liên quan</b>	<b>Nội dung nghiệp vụ</b>	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Thuyết minh số 28)</b>		<b>12.420.942.107</b>	<b>26.736.614.306</b>
Nguyễn Thế Mạnh	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	7.469.671.629	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Doanh thu cho thuê căn hộ	2.793.190.906	3.712.049.470
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Doanh thu cho thuê sàn thương mại	989.594.322	1.109.520.000
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Doanh thu cho thuê bất động sản	779.596.362	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu cho thuê xe ô tô	388.888.888	388.888.888
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu cho thuê sàn thương mại	-	2.464.000
Bà Đỗ Minh Phương	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	21.523.691.948
<b>Mua hàng hóa và dịch vụ</b>		<b>190.472.415.092</b>	<b>6.970.642.511</b>
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Chi phí thi công xây dựng, phí thương hiệu, in lịch, chi phí thuê văn phòng	148.650.150.283	-
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S- Homes	Chi phí thi công xây dựng và phí quản lý dự án	24.643.140.237	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí vận hành và chi phí bảo vệ	7.443.749.661	4.722.142.547
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí suất ăn, voucher, văn phòng phẩm, quà tặng khách hàng	1.945.960.925	778.402.564
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud	Chi phí quản trị hệ thống công nghệ thông tin và thuê máy chủ, thuê xe	1.085.240.455	1.041.840.000
Công ty cổ phần Sunshine - Design	Chi phí thi công xây dựng	5.171.945.829	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Real Tech	Chi phí thuê xe	480.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chi phí thi công hoàn thiện dự án	285.239.506	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Chi phí phát hành thư bảo lãnh	248.597.315	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thuê văn phòng, thuê xe	184.636.364	120.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Chi phí quảng cáo, truyền thông, ấn phẩm	178.060.410	308.257.400
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí thuê văn phòng	134.918.181	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thuận Phú	Chi phí dịch vụ khách sạn, dịch vụ vận chuyển	20.775.926	-
<b>Phí dịch vụ chi hộ</b>		<b>429.264.000</b>	<b>933.053.500</b>
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phí dịch vụ chi hộ	429.264.000	433.053.500





## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công ty Cổ phần Phát Triển Tập đoàn Sunshine	Phí dịch vụ chi hộ	-	500.000.000
<b>Phí dịch vụ được chi hộ</b>		-	<b>63.694.698</b>
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phí dịch vụ được chi hộ	-	63.694.698
<b>Thu hồi khoản cho vay</b>		<b>50.250.000.000</b>	<b>50.590.000.000</b>
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Thu hồi khoản cho vay	50.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Thu hồi khoản cho vay	250.000.000	50.590.000.000
<b>Cho vay</b>		<b>810.000.000.000</b>	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Cho vay	810.000.000.000	-
<b>Góp vốn</b>		-	<b>50.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Thiên Hải	Góp vốn	-	50.000.000.000
<b>Chi phí hỗ trợ lãi suất</b>		<b>313.982.332</b>	<b>747.227.622</b>
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Chi phí hỗ trợ lãi suất	313.982.332	747.227.622
<b>Nhận gốc vay (Thuyết minh số 24)</b>		<b>13.500.000.000</b>	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Nhận tiền vay	13.500.000.000	-
<b>Doanh thu hoạt động tài chính (Thuyết minh số 31)</b>		<b>47.716.597.259</b>	<b>7.367.517.808</b>
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Lãi cho vay và hợp tác đầu tư	41.790.410.958	-
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi cho vay	5.926.186.301	7.367.517.808
<b>Chi phí tài chính (Thuyết minh số 32)</b>		<b>4.761.822.561</b>	<b>3.252.208.000</b>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind	Chi phí liên quan trái phiếu đã phát hành	3.145.399.000	3.252.208.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Chi phí lãi vay	1.540.273.973	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Chi phí bảo lãnh	76.149.588	-
<b>Thu nhập khác (Thuyết minh số 34)</b>		-	<b>468.228.737</b>
Công ty Cổ phần KS Group	Lãi chậm trả	-	464.050.992
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Lãi chậm trả	-	4.177.745

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

*Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán:*

<b>Bên liên quan</b>	<b>Nội dung nghiệp vụ</b>	<b>Số cuối kỳ VND</b>	<b>Số đầu kỳ VND</b>
<b>Tiền (Thuyết minh số 04)</b>		<b>35.674.118.293</b>	<b>357.872.846.578</b>
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tiền và tương đương tiền	35.674.118.293	357.872.846.578
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 06)</b>		<b>8.008.654.235</b>	<b>5.339.012.000</b>
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải thu từ dịch vụ cho thuê bất động sản	4.024.042.727	959.510.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải thu từ dịch vụ cho thuê bất động sản	3.834.615.754	2.746.062.000
Ông Nguyễn Thế Mạnh	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	149.995.754	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Phải thu từ dịch vụ cho thuê bất động sản	-	1.633.440.000
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu từ dịch vụ cho thuê bất động sản	-	-
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 08)</b>		<b>1.058.700.000.000</b>	<b>298.950.000.000</b>
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Phải thu về cho vay ngắn hạn	760.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Phải thu về cho vay ngắn hạn	298.700.000.000	298.950.000.000
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 09)</b>		<b>79.144.562.486</b>	<b>335.184.517.261</b>
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi dự thu từ cho vay	42.374.703.562	36.448.517.261
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Phải thu từ hợp đồng đặt cọc mua cổ phần, lãi dự thu từ cho vay	33.990.410.958	260.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Thu hộ dịch vụ thuê nhà	2.779.447.966	-
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S-Homes	Phải thu từ hợp đồng đặt cọc mua cổ phần	-	38.736.000.000
<b>Đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 17)</b>		<b>1.492.655.571.481</b>	<b>1.492.655.571.481</b>
Công ty Cổ phần Thiên Hải	Đầu tư tài chính	1.492.655.571.481	1.492.655.571.481



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18)</b>		<b>210.563.574.542</b>	<b>21.015.779.269</b>
Công ty Cổ phần Phát Triển Tập đoàn Sunshine	Phải trả chi phí thi công, hoàn thiện dự án	145.915.165.311	-
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S-Homes	Phải trả chi phí thi công xây dựng và quản lý dự án	43.704.163.206	-
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Phải trả phí tư vấn thiết kế	10.950.645.966	5.364.944.471
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải trả chi phí vận hành dự án	7.054.411.659	-
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải trả chi phí thi công hoàn thiện nội thất	1.226.054.798	1.226.054.798
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Phải trả dịch vụ cho thuê máy chủ	1.055.267.360	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí thi công xây dựng	308.058.667	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí suất ăn, voucher, văn phòng phẩm, quà tặng khách hàng	183.226.852	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Phải trả chi phí truyền thông, quảng cáo	73.042.723	14.424.780.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả chi phí thuê văn phòng	71.100.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thuận Phú	Phải trả chi phí hành chính	22.438.000	-
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 21)</b>		<b>2.200.781.716</b>	<b>1.931.905.866</b>
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	932.372.286	1.246.354.618
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Chi phí lãi vay	488.219.178	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án	441.299.539	441.299.538
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn	130.300.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Real Tech	Chi phí thuê xe	109.333.333	109.333.333
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí vận hành	99.257.380	67.286.226
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Trích trước chi phí in lịch	-	67.632.151
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 23)</b>		<b>205.313.831</b>	<b>207.540.000</b>
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Nhận đặt cọc	136.120.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Nhận đặt cọc và phải trả khác	61.653.831	200.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả khác	7.540.000	7.540.000
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 24)</b>		<b>13.500.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Vay ngắn hạn	13.500.000.000	-

*Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, thủ lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát trong kỳ:*

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
<b>Lương thưởng và các khoản phúc lợi khác của Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng</b>	<b>5.232.451.668</b>	<b>5.680.271.971</b>
Ông Jun Sungbae	779.255.319	Chưa là thành viên Ban Tổng Giám đốc
(bổ nhiệm ngày 18 tháng 3 năm 2025)		
Bà Đỗ Thị Định	862.461.540	1.293.692.310
(miễn nhiệm ngày 25 tháng 02 năm 2025)		
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	1.492.726.655	1.515.084.888
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	877.965.102	1.213.436.501
Ông Phan Ích Long	440.043.052	398.058.272
Ông Nguyễn Hà Anh	150.000.000	Chưa là Kế toán trưởng
(bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)		
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	630.000.000	1.260.000.000
(miễn nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)		
<b>Thủ lao của Hội đồng Quản trị</b>	<b>360.000.000</b>	<b>360.000.000</b>
Ông Nguyễn Xuân Anh	86.333.333	60.000.000
Ông Đỗ Anh Tuấn	93.666.667	120.000.000
Ông Jun Sungbae	26.333.333	Chưa là thành viên HĐQT
(bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2025)		
Bà Đỗ Thị Định	33.666.667	60.000.000
(miễn nhiệm ngày 14 tháng 02 năm 2025)		
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	33.666.667	60.000.000
(miễn nhiệm ngày 14 tháng 02 năm 2025)		
Ông Nguyễn Nam Việt	26.333.333	Chưa là thành viên HĐQT
(bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2025)		
Ông Nguyễn Việt Hải	60.000.000	60.000.000
<b>Thủ lao của Ban Kiểm soát</b>	<b>120.000.000</b>	<b>120.000.000</b>
Bà Nguyễn Thị Thu Thủy	33.666.667	60.000.000
(miễn nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2025)		
Ông Đào Ngọc Tuấn Anh	26.333.333	Chưa là thành viên Ban Kiểm soát
(bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2025)		
Ông Trần Đăng Khoa	30.000.000	30.000.000
Bà Lê Thị Thu Giang	30.000.000	30.000.000
	<b>5.712.451.668</b>	<b>6.160.271.971</b>

**40. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải được điều chỉnh hay thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty.



Đoàn Đức Thái  
Người lập biểu



Nguyễn Hà Anh  
Kế toán trưởng



Jun Sungbae  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2025