

## **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE**

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

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 - 66             |



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của 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 Đỗ Anh Tuấn           | Chủ tịch   |
| Bà Nguyễn Thị Phương Loan | Thành viên                                       |
| Ông Đỗ Văn Trường         | Thành viên                                       |
| Ông Vũ Lê Hiếu            | Thành viên độc lập                               |
| Ông Jun Sungbae           | Thành viên (bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2025)   |
| Bà Đỗ Thị Định            | Thành viên (miễn nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2025) |

#### **Ban Tổng Giám đốc**

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Bà Nguyễn Thị Phương Loan | Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)  |
| Ông Đỗ Văn Trường         | Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01 tháng 3 năm 2025 và miễn nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)     |
| Bà Đỗ Thị Định            | Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 3 năm 2025)  |
| Ông Cao Phi Hùng          | Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)  |
| Ông Lê Văn Nhỏ            | Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)  |
| Ông Nguyễn Thanh Hưng     | Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)  |
| Bà Trần Thị Như Loan      | Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025 và miễn nhiệm ngày 10 tháng 6 năm 2025) |
| Ông Đinh Chí Hiếu         | Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)  |
| Bà Nguyễn Thụy Hoàng Dung | Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2025)  |
| Ông Phan Ích Long         | Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2025)                                      |
| Ông Lê Hoàng Nam          | Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2025)                                      |

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 TẬP ĐOÀN SUNSHINE**

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

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

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



Nguyễn Thị Phương Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2025



Số: 0829/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 Tập đoàn Sunshine

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (gọi tắt là "Công ty") và các công ty con, được lập ngày 29 tháng 8 năm 2025, từ trang 05 đến trang 66, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, 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 về việc 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 cho 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 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.

## 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 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.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh số 09 và Thuyết minh số 10 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Công ty đã thực hiện gia hạn các hợp đồng cho vay, hợp tác đầu tư, và thời hạn thu lãi tương ứng với các đối tác trên cơ sở tiến độ triển khai dự án và tiến độ hoàn thành các thủ tục liên quan của các đối tác này.

Kết luận của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.



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 29 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>26.117.661.208.772</b> | <b>13.425.276.158.439</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | <b>5</b>    | <b>196.966.382.259</b>    | <b>386.043.130.794</b>    |
| 1. Tiền                                      | 111        |             | 196.965.382.259           | 381.043.130.794           |
| 2. Các khoản tương đương tiền                | 112        |             | 1.000.000                 | 5.000.000.000             |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b> |             | <b>1.944.946.858.265</b>  | <b>2.153.208.768.193</b>  |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                    | 121        | 6           | 1.552.403.670.772         | 1.669.563.123.810         |
| 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 123        | 6           | 392.543.187.493           | 483.645.644.383           |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b> |             | <b>22.066.524.681.385</b> | <b>9.322.885.312.942</b>  |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        | 7           | 283.372.977.365           | 279.655.008.067           |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        | 8           | 14.800.990.256.425        | 2.711.334.683.001         |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 135        | 9           | 3.520.293.032.903         | 3.821.863.783.328         |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 136        | 10          | 3.469.881.625.071         | 2.518.318.956.133         |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 137        | 11          | (8.017.562.865)           | (8.287.117.587)           |
| 6. Tài sản thiếu chờ xử lý                   | 139        |             | 4.352.486                 | -                         |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> | <b>12</b>   | <b>883.471.507.000</b>    | <b>865.694.841.782</b>    |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141        |             | 885.968.468.473           | 868.191.803.255           |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho            | 149        |             | (2.496.961.473)           | (2.496.961.473)           |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>150</b> |             | <b>1.025.751.779.863</b>  | <b>697.444.104.728</b>    |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 151        | 13          | 690.291.450.634           | 615.660.304.422           |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ       | 152        |             | 333.262.718.747           | 62.704.240.128            |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 153        | 14          | 2.197.610.482             | 19.079.560.178            |

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>6.687.715.240.065</b>  | <b>7.133.060.641.996</b>  |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>       | <b>210</b> |             | <b>1.067.917.388.954</b>  | <b>1.059.064.214.021</b>  |
| 1. Phải thu về cho vay dài hạn             | 215        | 9           | 5.620.000.000             | 19.300.000.000            |
| 2. Phải thu dài hạn khác                   | 216        | 10          | 1.062.297.388.954         | 1.039.764.214.021         |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                 | <b>220</b> |             | <b>331.838.996.854</b>    | <b>348.167.487.643</b>    |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                | 221        | 15          | 317.702.656.646           | 331.652.704.130           |
| - Nguyên giá                               | 222        |             | 427.946.617.836           | 427.701.727.563           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                   | 223        |             | (110.243.961.190)         | (96.049.023.433)          |
| 2. Tài sản cố định vô hình                 | 227        | 16          | 14.136.340.208            | 16.514.783.513            |
| - Nguyên giá                               | 228        |             | 47.674.136.765            | 47.644.136.765            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                   | 229        |             | (33.537.796.557)          | (31.129.353.252)          |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>            | <b>230</b> | <b>17</b>   | <b>407.161.473.552</b>    | <b>412.485.638.467</b>    |
| - Nguyên giá                               | 231        |             | 537.185.063.768           | 537.185.063.768           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                   | 232        |             | (130.023.590.216)         | (124.699.425.301)         |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>         | <b>240</b> |             | <b>2.934.100.624.392</b>  | <b>2.874.293.737.388</b>  |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang         | 242        | 18          | 2.934.100.624.392         | 2.874.293.737.388         |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>         | <b>250</b> |             | <b>1.941.663.136.867</b>  | <b>2.431.067.837.715</b>  |
| 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252        | 19          | 1.655.811.894.409         | 1.658.045.168.408         |
| 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác          | 253        | 19          | 206.343.125.000           | 206.343.125.000           |
| 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn       | 254        | 19          | (847.404.351)             | (847.404.351)             |
| 4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn         | 255        | 6           | 80.355.521.809            | 567.526.948.658           |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>            | <b>260</b> |             | <b>5.033.619.446</b>      | <b>7.981.726.762</b>      |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn               | 261        | 13          | 5.033.619.446             | 7.981.726.762             |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>     | <b>270</b> |             | <b>32.805.376.448.837</b> | <b>20.558.336.800.435</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)**

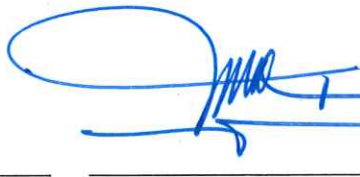
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

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>26.633.802.595.160</b> | <b>13.679.093.265.300</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>   | <b>310</b> |             | <b>14.259.474.645.577</b> | <b>8.570.717.074.780</b>  |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                                | 311        | 20          | 499.087.451.387           | 450.919.618.783           |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                          | 312        | 21          | 6.076.471.941.879         | 5.677.621.830.540         |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                        | 313        | 14          | 468.418.859.365           | 576.043.267.846           |
| 4. Phải trả người lao động                                    | 314        |             | 23.353.724.706            | 36.180.097.680            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                                  | 315        | 22          | 1.127.425.263.114         | 647.638.728.789           |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                          | 318        | 23          | 2.079.898.767             | 3.241.921.909             |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác                                     | 319        | 24          | 2.372.208.071.577         | 435.987.696.645           |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                          | 320        | 26          | 3.684.527.140.880         | 737.344.254.158           |
| 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn                                 | 321        | 25          | 1.735.549.454             | 1.572.913.982             |
| 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                 | 322        |             | 4.166.744.448             | 4.166.744.448             |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>   | <b>330</b> |             | <b>12.374.327.949.583</b> | <b>5.108.376.190.520</b>  |
| 1. Chi phí phải trả dài hạn                                   | 333        | 22          | 5.374.595.863             | 23.716.526.220            |
| 2. Phải trả dài hạn khác                                      | 337        | 24          | 4.190.536.760.452         | 4.873.648.878.637         |
| 3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                           | 338        | 27          | 8.175.396.878.039         | 209.150.280.440           |
| 4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                            | 341        |             | 1.641.555.945             | -                         |
| 5. Dự phòng phải trả dài hạn                                  | 342        | 25          | 1.378.159.284             | 1.860.505.223             |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                      | <b>400</b> |             | <b>6.171.573.853.677</b>  | <b>6.879.243.535.135</b>  |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                      | <b>410</b> | <b>28</b>   | <b>6.171.573.853.677</b>  | <b>6.879.243.535.135</b>  |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                                     | 411        |             | 3.000.000.000.000         | 3.000.000.000.000         |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                      | 411a       |             | 3.000.000.000.000         | 3.000.000.000.000         |
| 2. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                              | 420        |             | (449.304.493.058)         | (22.382.401.049)          |
| 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                          | 421        |             | 2.301.131.467.474         | 2.031.352.194.033         |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a       |             | 2.031.352.194.033         | 1.267.096.302.062         |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay            | 421b       |             | 269.779.273.441           | 764.255.891.971           |
| 4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát                        | 429        |             | 1.319.746.879.261         | 1.870.273.742.151         |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b><br><b>(440=300+400)</b>            | <b>440</b> |             | <b>32.805.376.448.837</b> | <b>20.558.336.800.435</b> |



Nguyễn Hữu Khánh  
Người lập biểu



Hồ Đức Việt  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Phương Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 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    | 31          | 659.025.030.915  | 2.009.419.781.914 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu  | 02    | 31          | 10.335.023.313   | -                 |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)          | 10    |             | 648.690.007.602  | 2.009.419.781.914 |
| 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp                                | 11    | 32          | 468.697.291.424  | 1.065.590.692.188 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)            | 20    |             | 179.992.716.178  | 943.829.089.726   |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                       | 21    | 34          | 263.673.807.361  | 347.861.391.066   |
| 7. Chi phí tài chính   | 22    | 35          | 192.678.638.842  | 350.610.024.474   |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay  | 23    |             | 22.353.075.276   | 88.774.912.137    |
| 8. Phần (lỗ) trong công ty liên kết                                    | 24    |             | (2.233.273.999)  | -                 |
| 9. Chi phí bán hàng  | 25    | 36          | 23.438.828.298   | 132.800.258.784   |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                       | 26    | 36          | 87.020.988.437   | 79.824.719.508    |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26)) | 30    |             | 138.294.793.963  | 728.455.478.026   |
| 12. Thu nhập khác  | 31    |             | 5.202.942.045    | 2.369.652.310     |
| 13. Chi phí khác   | 32    |             | 21.964.098.257   | 1.628.643.108     |
| 14. (Lỗ)/lợi nhuận khác (40=31-32)                                     | 40    |             | (16.761.156.212) | 741.009.202       |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)                       | 50    |             | 121.533.637.751  | 729.196.487.228   |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                       | 51    | 37          | 36.990.065.175   | 148.477.928.737   |
| 17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại                        | 52    |             | 1.641.555.945    | -                 |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)                | 60    |             | 82.902.016.631   | 580.718.558.491   |
| Trong đó:  |       |             |                  |                   |
| Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ                                      | 61    |             | 68.429.542.882   | 512.146.892.418   |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát                         | 62    |             | 14.472.473.749   | 68.571.666.073    |
| 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu   | 70    | 38          | 228              | 1.707             |



Nguyễn Hữu Khánh  
Người lập biểu



Hồ Đức Việt  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Phương Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 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. <i>Lợi nhuận trước thuế</i>                         | 01    | 121.533.637.751     | 729.196.487.228     |
| 2. <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>                    |       |                     |                     |
| Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư,       | 02    | 21.896.975.792      | 15.686.404.960      |
| hao mòn tài sản cố định vô hình                        |       |                     |                     |
| Các khoản dự phòng                                     | 03    | (589.265.189)       | (5.831.412.863)     |
| Lãi từ hoạt động đầu tư                                | 05    | (224.037.845.830)   | (312.425.992.147)   |
| Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu        | 06    | 22.353.075.276      | 88.774.912.137      |
| 3. <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay</i> | 08    | (58.843.422.200)    | 515.400.399.315     |
| <i>đổi vốn lưu động</i>                                |       |                     |                     |
| Thay đổi các khoản phải thu                            | 09    | (184.313.270.070)   | (1.055.839.366.405) |
| Thay đổi hàng tồn kho                                  | 10    | 207.145.571.267     | 880.329.761.180     |
| Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải     | 11    | 1.553.088.928.848   | 878.357.190.155     |
| trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)              |       |                     |                     |
| Thay đổi chi phí trả trước                             | 12    | (71.683.038.896)    | (85.120.397.199)    |
| Thay đổi chứng khoán kinh doanh                        | 13    | 117.159.453.038     | (46.486.927.023)    |
| Tiền lãi vay đã trả                                    | 14    | (82.393.268.687)    | (53.552.735.642)    |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                      | 15    | (64.352.359.842)    | (68.773.144.933)    |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                  | 16    | 1.025.971.000.000   | -                   |
| - Tiền thu về từ hợp đồng hợp tác kinh doanh           |       | 606.071.000.000     | -                   |
| - Tiền thu về đặt cọc                                  |       | 409.800.000.000     | -                   |
| - Tiền thu khác  |       | 10.100.000.000      | -                   |
| Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                 | 17    | (4.160.015.760.106) | -                   |
| - Tiền chi các hợp đồng hợp tác kinh doanh             |       | (1.822.215.760.106) | -                   |
| - Tiền chi đặt cọc chuyển nhượng cổ phần               |       | (2.311.600.000.000) | -                   |
| - Tiền chi khác  |       | (26.200.000.000)    | -                   |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh</i>         | 20    | (1.718.236.166.648) | 964.314.779.448     |
| <i>doanh</i>   |       |                     |                     |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>         |       |                     |                     |
| 1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản      | 21    | (569.497.689.284)   | (600.723.737.633)   |
| dài hạn khác   |       |                     |                     |
| 2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị         | 23    | (2.873.393.259.702) | (2.718.271.851.099) |
| khác   |       |                     |                     |
| 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ        | 24    | 5.176.806.657.509   | 2.624.277.376.828   |
| của đơn vị khác  |       |                     |                     |
| 4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác             | 25    | (1.005.392.349.582) | -                   |
| 5. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác             | 26    | -                   | 776.994.045.693     |
| 6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27    | 422.106.574.851     | 58.856.322.421      |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>       | 30    | 1.150.629.933.792   | 141.132.156.210     |


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        | 771.596.878.039        | 287.696.290.370            |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay                              | 34        | (393.067.393.718)      | (1.316.320.038.632)        |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i> | <i>40</i> | <i>378.529.484.321</i> | <i>(1.028.623.748.262)</i> |
| <br>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)    | 50        | (189.076.748.535)      | 76.823.187.396             |
| <br>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                 | 60        | 386.043.130.794        | 171.150.280.676            |
| <br>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ<br>(70=50+60)  | 70        | 196.966.382.259        | 247.973.468.072            |

  
Nguyễn Hữu Khánh  
Người lập biểu

  
Hồ Đức Việt  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thị Phương Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 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



**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 Tập đoàn Sunshine là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 09 tháng 02 năm 2015, đăng ký thay đổi gần nhất là lần thứ 13 ngày 26 tháng 3 năm 2025.

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 1.095 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.073 người).

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

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

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

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

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

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

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

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

**Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ**

Theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2025/HĐCN/SSG-ĐHT ngày 30 tháng 6 năm 2025 giữa Công ty (bên nhận chuyển nhượng) và ông Đinh Hữu Thật (bên chuyển nhượng); Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 02/2025/HĐCN/SSG-VHY ngày 30 tháng 6 năm 2025 giữa Công ty (bên nhận chuyển nhượng) và ông Vũ Hồng Yến (bên chuyển nhượng); Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 03/2025/HĐCN/SSG-BĐSDHT ngày 30 tháng 6 năm 2025 giữa Công ty (bên nhận chuyển nhượng) và Công ty Cổ phần BĐS Đại Hưng Thịnh (bên chuyển nhượng); các bên chấp thuận Công ty sẽ mua lại tổng 54,5% cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ. Ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty đã hoàn thành nhận chuyển nhượng 54,5% cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ với tổng giá nhận chuyển nhượng là 545.000.000.000 VND.

Theo đó, Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ thành công ty con trực tiếp của Công ty kể từ ngày 30 tháng 6 năm 2025 với tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết là 54,5%.

**Cấu trúc doanh nghiệp**

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

| STT                                     | Tên công ty con   | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ phần sở hữu (%) | Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) | Hoạt động chính   |
|---|---|----------------------------|-----------------------|----------------------------|---|
| <b>Công ty con trực tiếp</b>            |   |                            |                       |                            |   |
| 1.                                      | Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (i)                      | Hà Nội                     | 92,00%                | 92,00%                     | Kinh doanh bất động sản   |
| 2.                                      | Công ty TNHH Dynamic Innovation (ii)                        | Hồ Chí Minh                | 86,52%                | 86,52%                     | Kinh doanh bất động sản   |
| 3.                                      | Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud (iii)           | Hà Nội                     | 78,48%                | 84,44%                     | Dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy tính    |
| 4.                                      | Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind (iv)                  | Hà Nội                     | 88,63%                | 94,50%                     | Môi giới chứng khoán, tư vấn đầu tư và bảo lãnh phát hành chứng khoán |
| 5.                                      | Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service                | Hà Nội                     | 55,00%                | 55,00%                     | Dịch vụ vận hành tòa nhà, chăm sóc duy trì cảnh quan                  |
| 6.                                      | Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart | Hà Nội                     | 51,00%                | 51,00%                     | Bán lẻ trong siêu thị, bán lẻ tại cửa hàng tiện lợi                   |
| 7.                                      | Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ                             | Hà Nội                     | 54,50%                | 54,50%                     | Kinh doanh bất động sản   |
| <b>Công ty con gián tiếp (iii)</b>      |   |                            |                       |                            |   |
| 1.                                      | Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip                          | Hồ Chí Minh                | 78,46%                | 99,98%                     | Sản xuất thiết bị điện tử   |
| 2.                                      | Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud                   | Hà Nội                     | 77,70%                | 99,00%                     | Sản xuất phần mềm   |
| 3.                                      | Công ty Cổ phần S- Service Sài Gòn                          | Hồ Chí Minh                | 38,50%                | 70,00%                     | Dịch vụ vận hành tòa nhà, chăm sóc duy trì cảnh quan                  |
| 4.                                      | Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear                   | Hà Nội                     | 52,91%                | 98,18%                     | Dịch vụ giáo dục  |
| 5.                                      | Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng                     | Hà Nội                     | 44,99%                | 52,00%                     | Dịch vụ giáo dục  |
| <b>Công ty liên kết gián tiếp (iii)</b> |   |                            |                       |                            |   |
| 1.                                      | Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô         | Thừa Thiên Huế             | 34,19%                | 39,52%                     | Kinh doanh bất động sản   |
| 2.                                      | Công ty TNHH Phú Thịnh Land                                 | Hồ Chí Minh                | 37,89%                | 43,80%                     | Kinh doanh bất động sản   |

- (i) Toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa đang được sử dụng làm tài sản để bảo đảm khoản vay của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Hồ Gươm – Phòng giao dịch Thủ đô.



- (ii) Theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng vốn góp số 0706/2021/HDDC và các phụ lục hợp đồng (gần nhất là phụ lục số 03 ngày 30 tháng 4 năm 2024) giữa Công ty (bên nhận chuyển nhượng) và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart (bên chuyển nhượng), các bên chấp thuận Công ty sẽ mua lại 100% vốn góp tại Công ty TNHH Dynamic Innovation ("Dynamic") với giá chuyển nhượng là 3.763.000.000.000 VND. Trong kỳ, Công ty đã hoàn thành nhận chuyển nhượng thêm 0,72% vốn góp tại Dynamic với số tiền là 27.000.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại Dynamic là 86,52% kể từ ngày này (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 85,80%).
- (iii) Tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại các khoản đầu tư này phản ánh tỷ lệ nắm giữ trực tiếp và gián tiếp thông qua các công ty con của Công ty.
- (iv) Tại ngày 23 tháng 4 năm 2025, Công ty TNHH Dynamic Innovation đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 43.522.841 cổ phần tại Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind ("SmartMind") (tương đương 43,51% cổ phần) từ bà Trần Thị Thu Hằng với tổng giá trị nhận chuyển nhượng và các chi phí mua là 435.228.410.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại SmartMind tăng từ 50,99% lên 88,63% và 94,5% kể từ ngày này.

#### **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 giữa niên độ và các thuyết minh liên quan 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 giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu của 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 KỲ 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 và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con 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**

Năm tài chính 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 từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến 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 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 và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 30 tháng 6 năm 2025. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 và các công ty con là giống nhau.

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

#### **Hợp nhất kinh doanh**

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

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

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

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

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

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



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

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

#### **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 giữa niên độ, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính 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 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 và các khoản tương đương tiền**

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

#### **Các khoản đầu tư tài chính**

##### ***Chứng khoán kinh doanh***

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

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng, trái phiếu.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

#### **Các khoản cho vay**

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

#### **Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

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

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

#### **Nợ phải thu**

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

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

#### **Hàng tồn kho**

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

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc thành phẩm bất động sản và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của dự án Sunshine Riverside, Tòa tháp S1 thuộc dự án Sunshine Sky City và dự án Sunshine Golden River bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án. Giá gốc chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang và thành phẩm khác bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ và hàng hóa bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ và hàng hóa. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. 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 và các công ty con được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

#### **Thuê tài sản**

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

##### Công ty và các công ty con là bên cho thuê

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

##### Công ty và các công ty con là bên đi thuê

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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

#### **Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

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

#### **Tài sản cố định vô hình**

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

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

#### Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

#### Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao/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. Các khoản chi phí trả trước bao gồm chi phí hoa hồng môi giới, chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng, chi phí quà tặng, công cụ dụng cụ xuất dùng, chi phí cam kết rút vốn và các khoản chi phí khác.

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

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

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

#### Ghi nhận doanh thu

##### *Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:



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

***Doanh thu bán hàng***

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

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

***Các khoản giảm trừ doanh thu***

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

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

***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 của kỳ đó; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

***Doanh thu hoạt động chứng khoán***

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

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

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

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ môi giới chứng khoán, lưu ký chứng khoán đó;

- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó; 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.

***Hoạt động tư vấn***

Doanh thu từ hoạt động tư vấn đầu tư được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi dịch vụ đã được cung cấp, doanh thu được xác định tương đối chắc chắn và xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

***Doanh thu khác***

Doanh thu khác được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở dồn tích.

Các khoản doanh thu liên quan đến nhiều kỳ kế toán được ghi nhận theo tiến độ hoàn thành hoặc phân bổ theo đường thẳng trong thời gian cung cấp dịch vụ. Giá trị chưa phân bổ được ghi nhận là doanh thu chưa thực hiện trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

***Doanh thu hoạt động tài chính***

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

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

***Doanh thu chưa thực hiện***

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

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

Phí dịch vụ quản lý tòa nhà miễn phí cho khách hàng được ghi nhận như một khoản doanh thu chưa thực hiện tại thời điểm bàn giao căn hộ cho khách hàng và định kỳ phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo kỳ hạn áp dụng chính sách miễn phí phí dịch vụ quản lý tòa nhà.

***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 và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất 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.

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

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

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



4. HỢP NHẤT KINH DOANH DƯỚI SỰ KIỂM SOÁT CHUNG

Hợp nhất kinh doanh Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ

Như trình bày tại Thuyết minh số 01 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ trở thành công ty con của Công ty với tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết là 54,5%.

Giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả và tài sản thuần của Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ tại ngày mua như sau:

|  | Giá trị ghi sổ ghi nhận<br>tại ngày mua<br>VND |
|--|--|
| <b>Tài sản</b>   |  |
| Tiền   | 1.836.060.418                                  |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn  | 1.164.410.275                                  |
| Các khoản phải thu ngắn hạn  | 13.028.184.814.857                             |
| Hàng tồn kho   | 224.922.236.485                                |
| Tài sản ngắn hạn khác  | 282.483.418.314                                |
| Nguyên giá TSCĐ hữu hình   | 61.580.000                                     |
| Hao mòn TSCĐ hữu hình  | (570.185)                                      |
| Nguyên giá TSCĐ vô hình  | 30.000.000                                     |
| Hao mòn TSCĐ vô hình   | (30.000.000)                                   |
|  | <b>13.538.651.950.164</b>                      |
| <b>Nợ phải trả</b>   |  |
| Nợ ngắn hạn  | 4.832.948.398.003                              |
| Nợ dài hạn   | 8.489.046.840.250                              |
|  | <b>13.321.995.238.253</b>                      |
| <b>Tổng tài sản thuần theo giá trị ghi sổ [a]</b>                    | <b>216.656.711.911</b>                         |
| Cổ đông không kiểm soát [b]  | 98.578.803.920                                 |
| Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần [c]                | 426.922.092.009                                |
| <b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh<br/>[d] = [a] - [b] + [c]</b>    | <b>545.000.000.000</b>                         |
| <b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con trong kỳ</b> |  |
| Tiền thu về từ công ty con   | 1.836.060.418                                  |
| Tiền chi để mua công ty con  | (545.000.000.000)                              |
| <b>Tổng tiền thuần đã chi cho nghiệp vụ mua</b>                      | <b>(543.163.939.582)</b>                       |

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

|                                 | Số cuối kỳ<br>VND      | Số đầu kỳ<br>VND       |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| Tiền mặt                        | 11.137.070.202         | 11.097.650.903         |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 185.828.312.057        | 369.945.479.891        |
| Các khoản tương đương tiền (*)  | 1.000.000              | 5.000.000.000          |
|                                 | <b>196.966.382.259</b> | <b>386.043.130.794</b> |

(\*) Phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 1,6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: lãi suất 3,1%/năm).

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

|   | Số cuối kỳ               |                 |                 | Số đầu kỳ                |                 |                 |
|---|--------------------------|-----------------|-----------------|--------------------------|-----------------|-----------------|
|   | Giá gốc                  | Giá trị hợp lý  | VND<br>Dự phòng | Giá gốc                  | Giá trị hợp lý  | VND<br>Dự phòng |
| <b>a. Chứng khoán kinh doanh</b>                        | <b>1.552.403.670.772</b> |                 |                 | <b>1.669.563.123.810</b> |                 |                 |
| Cổ phiếu  | 417.939.240.000          | 516.783.876.600 | -               | 417.939.240.000          | 457.138.433.800 | -               |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG                 | 238.835.300.000          | 275.642.647.800 | -               | 238.835.300.000          | 271.485.141.800 | -               |
| - Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes             | 164.103.940.000          | 224.191.228.800 | -               | 164.103.940.000          | 169.153.292.000 | -               |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE | 15.000.000.000           | 16.950.000.000  | -               | 15.000.000.000           | 16.500.000.000  | -               |
| Trái phiếu chưa niêm yết                                | 1.134.464.430.772        | (*)             | -               | 1.251.623.883.810        | (*)             | -               |
| <b>b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>               | <b>472.898.709.302</b>   |                 |                 | <b>1.051.172.593.041</b> |                 |                 |
| <b>b1) Ngắn hạn</b>                                     | <b>392.543.187.493</b>   |                 |                 | <b>483.645.644.383</b>   |                 |                 |
| Tiền gửi có kỳ hạn                                      | 40.343.019.206           | 40.343.019.206  | -               | 39.041.564.464           | 39.041.564.464  | -               |
| Trái phiếu (i)  | 352.200.168.287          | (*)             | -               | 444.604.079.919          | (*)             | -               |
| <b>b2) Dài hạn</b>                                      | <b>80.355.521.809</b>    |                 |                 | <b>567.526.948.658</b>   |                 |                 |
| Trái phiếu (ii)   | 25.126.701.809           | (*)             | -               | 512.298.128.658          | (*)             | -               |
| Cổ phiếu ưu đãi   | 55.228.820.000           | (*)             | -               | 55.228.820.000           | (*)             | -               |
| - Công ty Cổ phần Kiến trúc Xây dựng Việt Mỹ (ii)       | 55.228.820.000           |                 | -               | 55.228.820.000           |                 | -               |
|   | <b>2.025.302.380.074</b> |                 | -               | <b>2.720.735.716.851</b> |                 | -               |

**Trong đó:**

Chứng khoán kinh doanh tại các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn tại các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn tại các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)

1.446.203.670.772

15.391.564.059

332.503.205.752

1.209.493.923.810

446.755.616.511

506.458.982.193



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

| Tổ chức phát hành                              | Số dư đầu kỳ    | Số dư cuối kỳ   | Số lượng trái phiếu năm giữ | Lãi suất (%/năm) |
|--|-----------------|-----------------|-----------------------------|------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                             | <b>VND</b>      | <b>VND</b>      |                             |                  |
| - Công ty Cổ phần Sunshine AM                  | 444.604.079.919 | 352.200.168.287 | 3.511.493                   |                  |
| - Công ty TNHH Xây Dựng Hoàng Long             | 333.450.231.798 | 333.450.231.798 | 3.334.218                   | 9,17%            |
| - Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Nguyễn Bình       | -               | 10.871.209.382  | 102.744                     | 9,17%            |
| - Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine      | -               | 5.689.908.683   | 53.929                      | 9,17%            |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh    | -               | 2.188.818.424   | 20.602                      | 9,17%            |
| - Công ty TNHH Đầu tư Big Gain                 | 107.528.824.392 | -               | -                           | -                |
| - Công ty TNHH Đầu tư Big Gain                 | 3.625.023.729   | -               | -                           | -                |
| <b>b. Dài hạn</b>                              |                 |                 |                             |                  |
| - Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Nguyễn Bình       | 512.298.128.658 | 25.126.701.809  | 253.728                     |                  |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh    | 3.650.328.041   | 10.682.163.796  | 104.821                     | 9,17%            |
| - Công ty TNHH Đầu tư Big Gain                 | 277.047.012.703 | 7.315.046.614   | 79.010                      | 9,17%            |
| - Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine | -               | 3.625.023.729   | 35.475                      | 9,17%            |
| - Công ty Cổ phần Sunshine AM                  | 2.895.895.983   | 2.895.895.983   | 26.654                      | 9,67%            |
| - Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine      | 608.571.687     | 608.571.687     | 7.768                       | 9,67%            |
| - Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland      | 2.188.818.424   | -               | -                           | -                |
|  | 225.907.501.820 | -               | -                           | -                |

(ii) Phần ánh khoản cổ phần ưu đãi cổ tức của Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng Việt Mỹ do Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - công ty con của Công ty mua với số lượng năm giữ là 5.522.882 cổ phần (tương đương 2,401% vốn cổ phần) với mệnh giá là 10.000 VND. Cổ tức ưu đãi cổ định hàng năm là 16% mệnh giá cổ phần ưu đãi. Trong vòng 6 năm kể từ ngày hoàn tất việc phát hành cổ phần ưu đãi (ngày 30 tháng 3 năm 2022), Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng Việt Mỹ sẽ mua lại toàn bộ cổ phần ưu đãi với giá mua lại tối thiểu bằng mệnh giá.

(\*) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này 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.

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

|   | Số cuối kỳ<br>VND      | Số đầu kỳ<br>VND       |
|---|------------------------|------------------------|
| Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản                | 202.071.270.704        | 198.978.867.277        |
| Phải thu từ hoạt động cung cấp dịch vụ phần mềm và bán thiết bị | 42.850.669.303         | 50.293.769.506         |
| Phải thu từ hoạt động kinh doanh chứng khoán                    | 1.065.738.179          | 364.532.825            |
| Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác                           | 37.385.299.179         | 30.017.838.459         |
|   | <b>283.372.977.365</b> | <b>279.655.008.067</b> |

**Trong đó:**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Phải thu khách hàng là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40) | 55.382.007.567 | 44.736.740.525 |
|---|----------------|----------------|

**8. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|   | Số cuối kỳ<br>VND         | Số đầu kỳ<br>VND         |
|---|---------------------------|--------------------------|
| Công ty TNHH Phát triển Khu đô thị Nam Thăng Long (i)   | 11.601.205.864.638        | -                        |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn (ii)          | 2.786.688.858.803         | 2.312.542.953.029        |
| Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C (iii)              | 260.960.062.059           | 275.288.846.184          |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (iv) | 85.148.921.167            | 97.148.921.167           |
| Khác  | 66.986.549.758            | 26.353.962.621           |
|   | <b>14.800.990.256.425</b> | <b>2.711.334.683.001</b> |

**Trong đó:**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Trả trước ngắn hạn cho người bán là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40) | 2.788.098.858.803 | 2.312.542.953.029 |
|--|-------------------|-------------------|

(i) Phản ánh các khoản trả trước cho Công ty TNHH Phát triển Khu đô thị Nam Thăng Long bao gồm:

- Khoản thanh toán theo tiến độ các Hợp đồng mua bán nhà ở thấp tầng tại các ô đất ký hiệu TT20-TT37 ("Dự án I.B.29"), và các Hợp đồng mua bán tại các ô đất ký hiệu TT-01 đến TT-19, kèm các Phụ lục 01, 02 và 03 ("Dự án Wonder Villas") giữa Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ - công ty con của Công ty và Công ty TNHH Phát triển Khu đô thị Nam Thăng Long.
- Các khoản thanh toán liên quan tới các Dự án thành phần và phát triển Dự án thành phần tại các Lô đất sau điều chỉnh, I.B.29 và phần đầu tư xây dựng phát triển nhà ở cao tầng để bán trên các lô đất này thuộc Dự án Khu đô thị Nam Thăng Long, giai đoạn II tại Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội trên cơ sở hợp đồng đặt cọc số 08/HDDC-SSG-CWLD ngày 02 tháng 5 năm 2018 và số 0702/HDDC-SSG-CWLD ngày 07 tháng 02 năm 2024 cùng các Thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ và sửa đổi hợp đồng đặt cọc được ký giữa ba bên là Công ty TNHH Phát triển Khu đô thị Nam Thăng Long; Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine và Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ.

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

(iii) Phản ánh số tiền trả trước cho Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C để thực hiện dự án Sunshine Golden River tại Khu Đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Thành phố Hà Nội.

(iv) Phản ánh các khoản trả trước để thực hiện dự án xây dựng công trình vườn sinh thái Cẩm Đình - Hiệp Thuận tại huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội do Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh làm chủ đầu tư, Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S - Homes - bên liên quan của Công ty làm tổng thầu và Công ty làm nhà thầu phụ.



9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

|   | Số cuối kỳ<br>VND        | Số đầu kỳ<br>VND         |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>a. Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>  |                          |                          |
| Công ty TNHH Đầu tư Big Gain  | 536.745.000.000          | 597.360.000.000          |
| Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và Kinh doanh thương mại Hoàng An                          | 431.500.000.000          | -                        |
| Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng miền Bắc  | 401.500.000.000          | -                        |
| Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Hùng Cường   | 430.870.000.000          | 163.400.000.000          |
| Công ty TNHH MTV Dương Văn  | 229.150.000.000          | -                        |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland   | 154.600.000.000          | 161.970.000.000          |
| Công ty TNHH Ngôi nhà Việt Viethomes  | 148.550.000.000          | 20.000.000.000           |
| Công ty TNHH Dịch vụ Xây dựng Quốc Bảo  | 148.000.000.000          | -                        |
| Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Địa ốc Việt Nam   | 134.000.000.000          | -                        |
| Ông Nguyễn Xuân Lượng   | 125.000.000.000          | -                        |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Châu Á  | 124.760.000.000          | -                        |
| Công ty TNHH Sunshine Property  | 109.000.000.000          | -                        |
| Công ty TNHH TMDV Trường Hồng   | 107.650.000.000          | -                        |
| Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Việt Nam  | 98.000.000.000           | -                        |
| Ông Đỗ Văn Trung  | 93.000.000.000           | -                        |
| Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt   | 79.000.000.000           | -                        |
| Công ty TNHH Đầu tư Eco Villas  | 6.840.000.000            | 740.000.000.000          |
| Công ty TNHH Trung Hà Invest  | -                        | 756.410.000.000          |
| Công ty TNHH Hà Trung Sài Gòn   | -                        | 325.750.276.714          |
| Công ty Cổ phần Yamato E&C  | -                        | 262.355.000.000          |
| Công ty Cổ phần Sunshine Marina   | -                        | 236.084.589.041          |
| Công ty TNHH Modern Realty  | -                        | 180.070.000.000          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư FSI Financial  | -                        | 139.915.039.452          |
| Khác  | 162.128.032.903          | 238.548.878.121          |
|   | <b>3.520.293.032.903</b> | <b>3.821.863.783.328</b> |
| <b>Trong đó:</b>  |                          |                          |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40) | 536.745.000.000          | 762.390.000.000          |
| <b>b. Phải thu về cho vay dài hạn</b>   |                          |                          |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland   | 5.600.000.000            | 19.300.000.000           |
| Công ty Cổ phần S"School  | 20.000.000               | -                        |
|   | <b>5.620.000.000</b>     | <b>19.300.000.000</b>    |
| <b>Trong đó:</b>  |                          |                          |
| Phải thu về cho dài hạn các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)      | -                        | 19.300.000.000           |

Phải thu cho vay phản ánh các khoản cho vay tín chấp các doanh nghiệp và cá nhân với thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân, trong đó một số khoản cho vay được gia hạn tới hết năm 2025 và năm 2026 theo các phụ lục hợp đồng đã ký kết. Lãi suất cho vay trong kỳ dao động từ 3%/năm đến 15,5%/năm (tại 31 tháng 12 năm 2024: 3%/năm đến 15,5%/năm). Bên vay được tự do sử dụng khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đáo hạn.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã thu hồi được 1.693.462.000.000 VND.

10. PHẢI THU KHÁC

|  | Số cuối kỳ<br>VND        | Số đầu kỳ<br>VND         |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>   |                          |                          |
| Đặt cọc, ký cược, ký quỹ ngắn hạn  | 2.002.008.863.000        | 509.841.100.000          |
| - Đặt cọc mua cổ phần tại Công ty Cổ phần<br>Xuất nhập khẩu Thanh Xuân (i)       | 2.000.000.000.000        | -                        |
| - Đặt cọc mua vốn góp tại<br>Công ty TNHH Đầu tư Big Gain                        | -                        | 275.000.000.000          |
| - Đặt cọc mua vốn góp tại Công ty TNHH<br>Đầu tư Kinh doanh Thương mại Thiên Hà  | -                        | 134.800.000.000          |
| - Đặt cọc mua cổ phần tại Công ty Cổ phần<br>Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô | -                        | 100.000.000.000          |
| - Đặt cọc, ký cược, ký quỹ ngắn hạn khác   | 2.008.863.000            | 41.100.000               |
| Phải thu các công ty về tiền nhận nợ thay<br>cho các khách hàng mua căn hộ (ii)  | 1.064.380.266.166        | 1.379.912.044.009        |
| Phải thu về lãi cho vay, lãi trái phiếu  | 365.055.979.708          | 537.900.528.269          |
| Phải thu về chuyển nhượng trái phiếu   | -                        | 49.038.336.863           |
| Phải thu về cổ tức   | 8.942.811.856            | 10.700.773.017           |
| Tạm ứng  | 1.461.329.227            | 2.202.002.825            |
| Phải thu ngắn hạn khác   | 28.032.375.114           | 28.724.171.150           |
|  | <b>3.469.881.625.071</b> | <b>2.518.318.956.133</b> |

|                                     |                          |                          |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>b. Dài hạn</b>                   |                          |                          |
| Công ty Cổ phần Phát triển          | 990.068.000.000          | 990.068.000.000          |
| Bất động sản Phát Đạt (iii)         |                          |                          |
| Phải thu về hợp đồng ủy thác đầu tư | 45.328.220.955           | 45.328.220.955           |
| Đặt cọc, ký cược, ký quỹ            | 24.216.000.000           | 1.567.763.000            |
| Phải thu dài hạn khác               | 2.685.167.999            | 2.800.230.066            |
|                                     | <b>1.062.297.388.954</b> | <b>1.039.764.214.021</b> |

**Trong đó:**

|   |                 |                 |
|---|-----------------|-----------------|
| Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan chủ yếu<br>(Chi tiết tại Thuyết minh số 40) | 221.670.268.251 | 186.253.353.480 |
|---|-----------------|-----------------|

- (i) Phản ánh khoản đặt cọc của Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) và một số công ty khác cho ông Quản Trọng Hùng theo Hợp đồng đặt cọc số 2705/2025/HĐCNCP ngày 27 tháng 5 năm 2025 về việc nhận chuyển nhượng 100% cổ phần Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Thanh Xuân cho phần dự án chuyển nhượng có tổng diện tích 549.900 m<sup>2</sup> – thuộc dự án Khu đô thị nhà vườn sinh thái trên địa bàn xã Văn Giang, tỉnh Hưng Yên. Thời hạn hoàn tất việc chuyển nhượng dự kiến chậm nhất không quá ngày 31 tháng 5 năm 2026.
- (ii) Phản ánh khoản phải thu từ các công ty tài chính do các công ty này nhận nợ thay cho khách hàng cá nhân nhận chuyển nhượng bất động sản thuộc tòa S1, S2 và S4 của dự án Sunshine Sky City và lãi trả chậm phát sinh theo các Biên bản nhận nợ và xác nhận nghĩa vụ thanh toán ký trong kỳ giữa các công ty con và các công ty tài chính này. Thời hạn thu hồi là 6 tháng kể từ ngày ký biên bản nhận nợ. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, các công ty con đã thu hồi các khoản phải thu đến hạn.
- (iii) Phải thu dài hạn khác từ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (“Phát Đạt”) liên quan đến Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT-E3/2017 ký ngày 26 tháng 12 năm 2017 giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) và Phát Đạt thuộc dự án Sunshine Sky City (sau đó được sửa đổi thành Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT-E3/2018 ký ngày 10 tháng 12 năm 2018). Dựa theo hợp đồng này và các phụ lục điều chỉnh với phụ lục điều chỉnh mới nhất ngày 20 tháng 11 năm 2024:
- a. Phát Đạt có nghĩa vụ nỗ lực phối hợp, hợp tác và thúc đẩy các thủ tục pháp lý để đảm bảo hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại lô B2 và B3 của Phần Dự Án Hợp tác không



chậm hơn ngày 30 tháng 6 năm 2026, và xin cấp văn bản chấp thuận chuyển nhượng lô B2 và lô B3 của phần dự án hợp tác sang cho Công ty không chậm hơn ngày 30 tháng 9 năm 2026.

- b. Nếu vì các yếu tố khách quan do thủ tục từ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (được các bên công nhận là khách quan không do lỗi của bên nào) thì các bên sẽ thương thảo gia hạn một thời gian hợp lý.
- c. Công ty có nghĩa vụ thanh toán các chi phí mà Phát Đạt đã bỏ ra liên quan đến phần dự án hợp tác Sunshine Sky City.
- d. Lợi nhuận của phần dự án hợp tác sẽ được chia cho các bên theo tỷ lệ các khoản đóng góp tài chính của các bên theo nội dung quyết toán được các bên thống nhất. Cho mục đích phân chia lợi nhuận, Ban Điều phối của hợp đồng có quyền phân kỳ phần dự án hợp tác và xác định việc phân bổ đóng góp của các bên cho từng giai đoạn có doanh thu của phần dự án hợp tác. Lợi nhuận được tạm chi theo các giai đoạn và được quyết toán khi chấm dứt thời hạn.
- e. Sau khi Phát Đạt được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với khu đất, Công ty có quyền chọn mua và Phát Đạt có quyền chọn bán 99% lợi ích tham gia của Phát Đạt trong hợp đồng hợp tác với giá tương đương 99% giá trị khoản đóng góp thỏa thuận của Phát Đạt cộng thêm một khoản thặng dư sẽ được các bên thỏa thuận.
- f. Khi các điều kiện pháp lý được đáp ứng theo luật định, Phát Đạt có quyền chuyển nhượng phần dự án hợp tác cho đối tác khác với điều kiện phải hoàn trả đầy đủ các khoản đóng góp của Công ty cộng một khoản tiền lãi do các bên thỏa thuận.

11. NỢ XUẤT

|   | Số cuối kỳ           |                           |                        | Số đầu kỳ            |                           |                        |
|---|----------------------|---------------------------|------------------------|----------------------|---------------------------|------------------------|
|   | Giá gốc              | Giá trị<br>có thể thu hồi | Dự phòng               | Giá gốc              | Giá trị<br>có thể thu hồi | Dự phòng               |
|   |                      |                           | VND                    |                      |                           | VND                    |
| Công ty Cổ phần Cơ điện Fugytech                  | 2.630.677.980        | -                         | (2.630.677.980)        | 2.630.677.980        | -                         | (2.630.677.980)        |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart Sài Gòn | 1.072.462.700        | 536.231.350               | (536.231.350)          | 1.072.462.700        | 750.723.890               | (321.738.810)          |
| Các đối tượng khác                                | 4.993.523.785        | 142.870.250               | (4.850.653.535)        | 5.905.322.214        | 570.621.417               | (5.334.700.797)        |
|   | <b>8.696.664.465</b> | <b>679.101.600</b>        | <b>(8.017.562.865)</b> | <b>9.608.462.894</b> | <b>1.321.345.307</b>      | <b>(8.287.117.587)</b> |

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

12. HÀNG TỒN KHO

|                                      | Số cuối kỳ             |                        |     | Số đầu kỳ              |                        |     |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|-----|------------------------|------------------------|-----|
|                                      | Giá gốc                | Dự phòng               |     | Giá gốc                | Dự phòng               |     |
|                                      |                        |                        | VND |                        |                        | VND |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 239.582.544.464        | -                      |     | 8.641.125.121          | -                      |     |
| Thành phẩm                           | 617.243.765.813        | -                      |     | 831.504.504.950        | -                      |     |
| - Thành phẩm bất động sản (i)        | 615.977.016.708        | -                      |     | 830.182.789.068        | -                      |     |
| - Thành phẩm khác                    | 1.266.749.105          | -                      |     | 1.321.715.882          | -                      |     |
| Hàng hóa                             | 27.343.097.291         | (2.496.961.473)        |     | 26.240.863.429         | (2.496.961.473)        |     |
| Nguyên vật liệu                      | 1.607.859.715          | -                      |     | 1.652.903.762          | -                      |     |
| Công cụ dụng cụ                      | 191.201.190            | -                      |     | 152.405.993            | -                      |     |
|                                      | <b>885.968.468.473</b> | <b>(2.496.961.473)</b> |     | <b>868.191.803.255</b> | <b>(2.496.961.473)</b> |     |



- (i) Phản ánh các thành phẩm bất động sản hình thành từ dự án Sunshine Riverside, dự án Sunshine Sky City và Sunshine Golden River. Chi tiết thành phẩm bất động sản theo dự án như sau:

|                             | Số cuối kỳ             | Số đầu kỳ              |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|
|                             | VND                    | VND                    |
| Dự án Sunshine Golden River | 489.973.809.197        | 681.672.394.249        |
| Dự án Sunshine Sky City     | 115.969.843.953        | 128.881.496.099        |
| Dự án Sunshine Riverside    | 10.033.363.558         | 19.628.898.720         |
|                             | <b>615.977.016.708</b> | <b>830.182.789.068</b> |

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

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

### 13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

|                               | Số cuối kỳ             | Số đầu kỳ              |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|
|                               | VND                    | VND                    |
| <b>a. Ngắn hạn</b>            |                        |                        |
| Chi phí hoa hồng môi giới (i) | 641.748.900.998        | 568.995.928.682        |
| Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)   | 43.589.225.648         | 40.966.237.096         |
| Chi phí trả trước khác        | 4.953.323.988          | 5.698.138.644          |
|                               | <b>690.291.450.634</b> | <b>615.660.304.422</b> |
| <b>b. Dài hạn</b>             |                        |                        |
| Chi phí cam kết rút vốn (ii)  | 2.103.244.472          | 4.935.932.998          |
| Chi phí khác                  | 2.930.374.974          | 3.045.793.764          |
|                               | <b>5.033.619.446</b>   | <b>7.981.726.762</b>   |

- (i) Chi phí hoa hồng môi giới và chi phí hỗ trợ lãi suất được Công ty ghi nhận cho các hợp đồng bán căn hộ tại các dự án. Các chi phí này được theo dõi trên tài khoản chi phí trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo doanh thu ghi nhận tương ứng.
- (ii) Phản ánh phí cam kết rút vốn theo các kế ước nhận nợ của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - công ty con của Công ty phân bổ các chi phí này vào giá trị công trình dự án Sunshine Golden River theo thời gian của khoản vay.

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

|                                | Số đầu kỳ              | Tăng do hợp nhất<br>kinh doanh | Số phải nộp<br>trong kỳ | Số đã bù trừ/<br>thực nộp trong kỳ | Số cuối kỳ             |
|--------------------------------|------------------------|--------------------------------|-------------------------|------------------------------------|------------------------|
|                                | VND                    |                                | VND                     | VND                                | VND                    |
| <b>a. Các khoản phải thu</b>   |                        |                                |                         |                                    |                        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp (*) | 18.821.704.892         | -                              | 16.738.063.570          | 61.409.243                         | 2.145.050.565          |
| Thuế khác                      | 257.855.286            | -                              | 893.986.618             | 688.691.249                        | 52.559.917             |
|                                | <b>19.079.560.178</b>  | -                              | <b>17.632.050.188</b>   | <b>750.100.492</b>                 | <b>2.197.610.482</b>   |
| <b>b. Các khoản phải nộp</b>   |                        |                                |                         |                                    |                        |
| Thuế giá trị gia tăng          | 370.062.154.479        | -                              | 109.622.257.701         | 173.967.228.606                    | 305.717.183.574        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp     | 198.505.404.315        | -                              | 36.990.065.175          | 81.029.014.169                     | 154.466.455.321        |
| Thuế thu nhập cá nhân          | 6.730.771.970          | 9.047.316                      | 21.500.812.981          | 24.073.601.424                     | 4.167.030.843          |
| Thuế khác                      | 744.937.082            | -                              | 4.554.039.619           | 1.239.834.390                      | 4.059.142.311          |
|                                | <b>576.043.267.846</b> | <b>9.047.316</b>               | <b>172.667.175.476</b>  | <b>280.309.678.589</b>             | <b>468.409.812.049</b> |

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



15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                             | Nhà xưởng<br>và vật kiến trúc | Máy móc<br>và thiết bị | Thiết bị<br>văn phòng | Phương tiện<br>vận tải | Tổng            |
|-----------------------------|-------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------|
|                             | VND                           | VND                    | VND                   | VND                    | VND             |
| NGUYÊN GIÁ                  |                               |                        |                       |                        |                 |
| Số dư đầu kỳ                | 272.615.959.598               | 59.089.593.450         | 19.586.798.431        | 76.409.376.084         | 427.701.727.563 |
| Tăng do hợp nhất kinh doanh | -                             | -                      | 61.580.000            | -                      | 61.580.000      |
| Phân loại lại               | (182.042.206)                 | 182.042.206            | -                     | -                      | -               |
| Tăng trong kỳ               | -                             | 62.636.364             | 120.673.909           | -                      | 183.310.273     |
| Số dư cuối kỳ               | 272.433.917.392               | 59.334.272.020         | 19.769.052.340        | 76.409.376.084         | 427.946.617.836 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ      |                               |                        |                       |                        |                 |
| Số dư đầu kỳ                | 18.176.672.122                | 34.054.557.523         | 8.515.081.624         | 35.302.712.164         | 96.049.023.433  |
| Khấu hao trong kỳ           | 3.881.579.829                 | 5.300.508.123          | 872.645.075           | 4.139.634.545          | 14.194.367.572  |
| Tăng do hợp nhất kinh doanh | -                             | -                      | 570.185               | -                      | 570.185         |
| Phân loại lại               | (37.982.736)                  | 94.240.472             | (56.257.736)          | -                      | -               |
| Số dư cuối kỳ               | 22.020.269.215                | 39.449.306.118         | 9.332.039.148         | 39.442.346.709         | 110.243.961.190 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI             |                               |                        |                       |                        |                 |
| Tại ngày đầu kỳ             | 254.439.287.476               | 25.035.035.927         | 11.071.716.807        | 41.106.663.920         | 331.652.704.130 |
| Tại ngày cuối kỳ            | 250.413.648.177               | 19.884.965.902         | 10.437.013.192        | 36.967.029.375         | 317.702.656.646 |

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 13.552.706.669 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 8.254.249.396 VND).

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

Ngoài ra, Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uniclcloud ("Uniclcloud" - công ty con của Công ty) đã thế chấp 04 xe ô tô con với tổng giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 4.167.298.924 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 4.507.756.468 VND) theo các Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm cho các khoản nghĩa vụ đang tồn tại hoặc sẽ phát sinh trong tương lai của Uniclcloud tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 01/2024/12202941/HĐTD ngày 15 tháng 8 năm 2024.



16. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

|                                | Chương trình<br>phần mềm | Bản quyền     | Quyền sở hữu<br>công nghiệp | Tổng           |
|--------------------------------|--------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
|                                | VND                      | VND           | VND                         | VND            |
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>              |                          |               |                             |                |
| Số dư đầu kỳ                   | 38.754.751.716           | 8.771.585.049 | 117.800.000                 | 47.644.136.765 |
| Tăng do hợp nhất<br>kinh doanh | 30.000.000               | -             | -                           | 30.000.000     |
| Số dư cuối kỳ                  | 38.784.751.716           | 8.771.585.049 | 117.800.000                 | 47.674.136.765 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>  |                          |               |                             |                |
| Số dư đầu kỳ                   | 26.697.385.654           | 4.413.326.008 | 18.641.590                  | 31.129.353.252 |
| Tăng do hợp nhất<br>kinh doanh | 30.000.000               | -             | -                           | 30.000.000     |
| Khấu hao trong kỳ              | 1.934.886.507            | 439.210.866   | 4.345.932                   | 2.378.443.305  |
| Phân loại lại                  | (183.559.981)            | 183.559.981   | -                           | -              |
| Số dư cuối kỳ                  | 28.478.712.180           | 5.036.096.855 | 22.987.522                  | 33.537.796.557 |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>         |                          |               |                             |                |
| Tại ngày đầu kỳ                | 12.240.926.043           | 4.174.699.060 | 99.158.410                  | 16.514.783.513 |
| Tại ngày cuối kỳ               | 10.306.039.536           | 3.735.488.194 | 94.812.478                  | 14.136.340.208 |

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, nguyên giá của tài sản cố định vô hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 15.786.834.272 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 15.756.834.272 VND).

17. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

|                               | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc,<br>thiết bị | Tổng            |
|-------------------------------|---------------------------|----------------------|-----------------|
|                               | VND                       | VND                  | VND             |
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                           |                      |                 |
| Số dư đầu kỳ                  | 497.828.791.375           | 39.356.272.393       | 537.185.063.768 |
| Số dư cuối kỳ                 | 497.828.791.375           | 39.356.272.393       | 537.185.063.768 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                           |                      |                 |
| Số dư đầu kỳ                  | 85.603.396.095            | 39.096.029.206       | 124.699.425.301 |
| Khấu hao trong kỳ             | 5.296.770.891             | 27.394.024           | 5.324.164.915   |
| Số dư cuối kỳ                 | 90.900.166.986            | 39.123.423.230       | 130.023.590.216 |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                           |                      |                 |
| Tại ngày đầu kỳ               | 412.225.395.280           | 260.243.187          | 412.485.638.467 |
| Tại ngày cuối kỳ              | 406.928.624.389           | 232.849.163          | 407.161.473.552 |

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.



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

|  | Số cuối kỳ        |                 |                        | Số đầu kỳ         |                 |                        |
|--|-------------------|-----------------|------------------------|-------------------|-----------------|------------------------|
|  | Nguyên giá<br>VND | Hao mòn<br>VND  | Giá trị còn lại<br>VND | Nguyên giá<br>VND | Hao mòn<br>VND  | Giá trị còn lại<br>VND |
| Bất động sản đầu tư liên quan dự án Sunshine Sky City (i)      | 210.515.960.846   | 16.778.544.343  | 193.737.416.503        | 210.515.960.846   | 14.405.119.830  | 196.110.841.016        |
| Bất động sản đầu tư liên quan dự án Sunshine Golden River (ii) | 127.738.322.288   | 5.501.817.930   | 122.236.504.358        | 127.738.322.288   | 3.683.407.710   | 124.054.914.578        |
| Bất động sản đầu tư liên quan dự án Sunshine Riverside (iii)   | 101.597.857.695   | 99.992.643.321  | 1.605.214.374          | 101.597.857.695   | 99.941.790.063  | 1.656.067.632          |
| Bất động sản đầu tư liên quan sản thương mại King Palace (iv)  | 97.332.922.939    | 7.750.584.622   | 89.582.338.317         | 97.332.922.939    | 6.669.107.698   | 90.663.815.241         |
|  | 537.185.063.768   | 130.023.590.216 | 407.161.473.552        | 537.185.063.768   | 124.699.425.301 | 412.485.638.467        |

- (i) Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) và Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicolor (công ty con của Công ty) đã thế chấp bất động sản đầu tư liên quan đến dự án Sunshine Sky City để bảo đảm cho các khoản cấp tín dụng cho Công ty TNHH Dynamic Innovation và bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long.
- (ii) Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) đã thế chấp tài sản hình thành tại Dự án Sunshine Golden River bao gồm toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án Sunshine Golden River để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.
- (iii) Công ty đã thế chấp một phần sản thương mại với diện tích 2.804,3 m<sup>2</sup> thuộc Dự án Sunshine Riverside (bao gồm các sản thương mại TM-R1.01, TM-R2.02, TM-R2.03, TM-R2.04, MN-R1.01, MN-R1.02, MN-R1.03, MN-R1.04, MN-R1.05 và MN-R1.05A) để thế chấp cho khoản trái phiếu phát hành của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long.
- (iv) Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicolor (công ty con của Công ty) đã thế chấp diện tích Mặt sàn Trung tâm Thương mại King Palace với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 89.582.338.317 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 90.663.815.241 VND) theo hợp đồng thế chấp tài sản số 004/23/HĐTC-QTS/0800-12558 ngày 17 tháng 01 năm 2023 để bảo đảm cho khoản tiền vay của Công ty TNHH Giải pháp Thiên Tài với Ngân hàng TMCP Kiên Long – Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 014/23/HĐTD/0800-12558 ngày 17 tháng 01 năm 2023, Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 012/23/HĐHM/0800-12558 ngày 17 tháng 01 năm 2023 và các hợp đồng sửa đổi bổ sung/phụ lục hợp đồng kèm theo.

18. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

|                             | Số cuối kỳ               | Số đầu kỳ                |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                             | VND                      | VND                      |
| Dự án Sunshine Sky City (i) | 2.933.605.497.814        | 2.873.798.610.810        |
| Dự án khác                  | 495.126.578              | 495.126.578              |
|                             | <b>2.934.100.624.392</b> | <b>2.874.293.737.388</b> |

- (i) Phản ánh giá trị chi phí đầu tư xây dựng phát sinh lũy kế của các tòa tháp từ S2 đến S9 thuộc dự án Sunshine Sky City. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty đã thế chấp tài sản hình thành trong tương lai, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm phát sinh tại Dự án Sunshine Sky City cho lô đất B1 để đảm bảo cho các khoản vay của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long và cho lô đất B4 để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty TNHH Dynamic Innovation và bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

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

|                         | Kỳ này                | Kỳ trước              |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                         | VND                   | VND                   |
| Dự án Sunshine Sky City | 21.621.868.335        | 20.496.333.038        |
|                         | <b>21.621.868.335</b> | <b>20.496.333.038</b> |

19. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

a. Đầu tư vào công ty liên doanh, 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 |
| <b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>  |                          |   |                          |   |
| Công ty Cổ phần                     | 1.058.027.000.000        | 1.055.781.937.508                       | 1.058.027.000.000        | 1.058.018.568.254                       |
| Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô |                          |   |                          |   |
| Công ty TNHH                        | 600.000.000.000          | 600.029.956.901                         | 600.000.000.000          | 600.026.600.154                         |
| Phú Thịnh Land                      |                          |   |                          |   |
|                                     | <b>1.658.027.000.000</b> | <b>1.655.811.894.409</b>                | <b>1.658.027.000.000</b> | <b>1.658.045.168.408</b>                |

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

|   | Số cuối kỳ             |                      | Số đầu kỳ              |                      |
|---|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
|   | VND                    |                      | VND                    |                      |
|   | Giá gốc                | Dự phòng             | Giá gốc                | Dự phòng             |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG                 | 121.732.325.000        | -                    | 121.732.325.000        | -                    |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE | 21.610.800.000         | -                    | 21.610.800.000         | -                    |
| Công ty Cổ phần Phát triển S.I                        | 63.000.000.000         | (847.404.351)        | 63.000.000.000         | (847.404.351)        |
| (*)   |                        |                      |                        |                      |
|   | <b>206.343.125.000</b> | <b>(847.404.351)</b> | <b>206.343.125.000</b> | <b>(847.404.351)</b> |

- (\*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty nắm giữ 3.500.000 cổ phần còn lại của Công ty Cổ phần Phát triển S.I (tương đương 7% vốn cổ phần) và sử dụng 3.500.000 cổ phần còn lại này làm tài sản bảo đảm cho khoản trái phiếu phát hành của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-homes.



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

**20. 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 Tập đoàn Sunshine Sài Gòn | 396.649.839.585        | 396.649.839.585        | 322.755.871.463        | 322.755.871.463        |
| Công ty Cổ phần Eurowindow                | 13.742.788.950         | 13.742.788.950         | 13.742.788.950         | 13.742.788.950         |
| Các đối tượng khác                        | 88.694.822.852         | 88.694.822.852         | 114.420.958.370        | 114.420.958.370        |
|   | <b>499.087.451.387</b> | <b>499.087.451.387</b> | <b>450.919.618.783</b> | <b>450.919.618.783</b> |

**Trong đó:**

|   |                 |                 |                 |                 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan chủ yếu (chi tiết tại Thuyết minh số 40) | 407.050.393.619 | 407.050.393.619 | 327.231.388.232 | 327.231.388.232 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|

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

|   | Số cuối kỳ               | Số đầu kỳ                |
|---|--------------------------|--------------------------|
|   | VND                      | VND                      |
| Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Sky City     | 5.758.360.058.213        | 5.363.530.162.879        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S - Homes (i)          | 131.633.020.947          | 242.633.020.947          |
| Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Riverside    | 113.140.437.404          | -                        |
| Người mua trả tiền trước mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Golden River | 55.427.158.647           | 43.352.304.461           |
| Các đối tượng khác  | 17.911.266.668           | 28.106.342.253           |
|   | <b>6.076.471.941.879</b> | <b>5.677.621.830.540</b> |

**Trong đó:**

|   |                 |                 |
|---|-----------------|-----------------|
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan chủ yếu (chi tiết tại Thuyết minh số 40) | 133.698.155.591 | 249.797.877.694 |
|---|-----------------|-----------------|

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

**22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

|  | Số cuối kỳ<br>VND        | Số đầu kỳ<br>VND       |
|--|--------------------------|------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>   |                          |                        |
| Trích trước chi phí phát triển bất động sản (i)                                      | 283.670.070.414          | 250.365.429.438        |
| Lợi nhuận tối thiểu của hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả (ii)                    | 430.643.197.267          | 297.236.780.825        |
| Trích trước chi phí lãi vay  | 399.187.341.347          | 89.406.382.200         |
| Khác   | 13.924.654.086           | 10.630.136.326         |
|  | <b>1.127.425.263.114</b> | <b>647.638.728.789</b> |
| <b>b. Dài hạn</b>  |                          |                        |
| Phải trả lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)                                       | 5.374.595.863            | 23.438.307.041         |
| Trích trước chi phí lãi vay  | -                        | 278.219.179            |
|  | <b>5.374.595.863</b>     | <b>23.716.526.220</b>  |
| <b>Trong đó:</b>   |                          |                        |
| Chi phí phải trả ngắn hạn các bên liên quan chủ yếu (chi tiết tại Thuyết minh số 40) | 284.602.928.001          | 234.670.687.758        |

- (i) Phản ánh các khoản trích trước chi phí giá vốn các căn hộ, diện tích thương mại đã bàn giao.
- (ii) Phản ánh chủ yếu khoản lợi nhuận tối thiểu phải trả các bên tham gia góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của Dự án Sunshine Sky City, được xác định theo tỷ lệ tối thiểu 8% - 14,55%/năm dựa trên giá trị vốn góp Công ty đã nhận (xem Thuyết minh số 24 và số 35).
- (iii) Phản ánh khoản tạm trích lợi nhuận phải trả Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Đảo Ngọc theo tỷ lệ 13%/năm dựa trên giá trị vốn góp Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) đã nhận theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1203/HDHT/SKY-DN ngày 12 tháng 3 năm 2024 (xem Thuyết minh số 24 và số 35).

**23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

|   | Số cuối kỳ<br>VND    | Số đầu kỳ<br>VND     |
|---|----------------------|----------------------|
| Doanh thu cho thuê mặt bằng   | 1.902.900.941        | 275.499.901          |
| Phí dịch vụ quản lý tòa nhà   | 176.997.826          | 2.521.705.917        |
| Phí lưu ký, quản lý tài sản bảo đảm, đại diện người sở hữu trái phiếu | -                    | 425.408.818          |
| Khác  | -                    | 19.307.273           |
|   | <b>2.079.898.767</b> | <b>3.241.921.909</b> |



24. PHẢI TRẢ KHÁC

|   |        | Số cuối kỳ<br>VND        | Số đầu kỳ<br>VND         |
|---|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>  |        |                          |                          |
| Nhận góp vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh                            | (i)    | 1.926.244.695.500        | -                        |
| Ông Dương Văn Phúc  | (ii)   | 265.000.000.000          | 265.000.000.000          |
| Kinh phí bảo trì  | (iii)  | 155.147.474.858          | 146.614.265.720          |
| Nhận đặt cọc ngắn hạn   |        | 576.730.902              | 520.000.000              |
| Các khoản phải trả khác   |        | 25.239.170.317           | 23.853.430.925           |
|   |        | <b>2.372.208.071.577</b> | <b>435.987.696.645</b>   |
| <b>b. Dài hạn</b>   |        |                          |                          |
| Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh                            |        | 3.364.153.840.250        | 4.030.736.000.000        |
| - Công ty TNHH Xây dựng Nhà Nhật Tân                                | (iv)   | 1.000.000.000.000        | 1.000.000.000.000        |
| - Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại<br>Đào Ngọc                    | (v)    | 776.107.000.000          | 685.036.000.000          |
| - Công ty TNHH Angel Holding  | (iv)   | 637.500.000.000          | 637.500.000.000          |
| - Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng<br>Đo đạc Kim Điền                 | (iv)   | 515.000.000.000          | -                        |
| - Công ty TNHH Dịch vụ Xây dựng Quốc Bảo                            | (vi)   | 175.000.000.000          | -                        |
| - Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh<br>Bất động sản Việt Nam        | (vii)  | 142.500.000.000          | -                        |
| - Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt                         | (viii) | 118.046.840.250          | -                        |
| - Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Hoàn Mỹ                           |        | -                        | 637.500.000.000          |
| - Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh<br>Thương mại Hoàng An |        | -                        | 600.000.000.000          |
| - Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc<br>Tân Trường Giang               |        | -                        | 470.700.000.000          |
| Đặt cọc dịch vụ môi giới  | (ix)   | 825.027.217.753          | 842.000.000.000          |
| Khác  |        | 1.355.702.449            | 912.878.637              |
|   |        | <b>4.190.536.760.452</b> | <b>4.873.648.878.637</b> |

- (i) Phản ánh các khoản Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (công ty con của Công ty) nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh từ các đối tác vào các chương trình và dự án phát triển kinh doanh tiềm năng trong 6 tháng đầu năm 2025. Thời hạn hợp đồng là 12 tháng kể từ ngày nhận số tiền hợp tác đầu tiên và không có cam kết lợi ích tăng thêm. Các bên sẽ được chia sẻ lợi ích có được từ việc phát triển kinh doanh Dự án. Lợi ích được chia sẻ bằng tiền và thực hiện theo thỏa thuận của các bên.
- (ii) Phản ánh khoản tiền còn phải trả ông Dương Văn Phúc theo hợp đồng số 02/2020/PT-S.I ngày 09 tháng 9 năm 2020 và Phụ lục số 07 ngày 06 tháng 01 năm 2022.
- (iii) Phản ánh khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Riverside, Dự án Sunshine Sky City và Dự án Sunshine Golden River được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán trước thuế giá trị gia tăng và khoản lãi tương ứng phát sinh từ việc gửi tiết kiệm khoản kinh phí bảo trì. Các khoản này sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà.
- (iv) Phản ánh khoản tiền Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) đã nhận từ các đối tác vào Dự án Sunshine Sky City (ngoại trừ tòa S1) và các dự án tiềm năng khác. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, tổng giá trị là 2.152,5 tỷ đồng VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 3.345,7 tỷ VND). Các hợp đồng có thời hạn từ 02 - 03 năm kể từ ngày nhận đủ vốn góp và được gia hạn tới năm 2026, 2027 theo phụ lục hợp đồng đã ký kết. Tại thời điểm 30 tháng 6 năm 2025, các bên đã góp đủ vốn theo cam kết hợp đồng hợp tác đầu tư.

Trong đó, Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) là đơn vị chịu trách nhiệm đầu tư xây dựng, quản lý thi công và giám sát chất lượng dự án. Các bên thực hiện phân chia kết quả kinh doanh theo phương thức phân chia lợi nhuận trước thuế của dự án, tỷ lệ phân chia cho các đối tác tương ứng với tỷ lệ giá trị vốn góp hợp tác kinh doanh trên tổng vốn đầu tư của dự án và được Công ty đảm bảo



trong mọi trường hợp không thấp hơn giá trị vốn góp của các đối tác cộng với lợi ích tăng thêm từ 8%/năm – 12%/năm tính trên giá trị vốn góp. Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty tạm trích lợi nhuận phải trả các đối tác theo tỷ lệ tối thiểu 8%/năm - 12%/năm với tổng giá trị là 113.813.105.479 VND và đã thanh toán là 43.610.000.000 VND.

- (v) Phản ánh khoản tiền Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) đã nhận từ Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Đảo Ngọc theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1203/HDHT/SKY-DN ngày 12 tháng 3 năm 2024 và phụ lục số 01 ngày 25 tháng 11 năm 2024 có giá trị vốn góp là 776.107.000.000 VND. Các bên thực hiện phân chia kết quả kinh doanh theo phương thức phân chia lợi nhuận (sau thuế) của Dự án. Tỷ lệ phân chia cho bên góp vốn tương ứng với tỷ lệ Giá trị vốn góp/Tổng vốn hợp tác. Bên nhận góp vốn sẽ thực hiện hoàn trả giá trị vốn góp hoặc giá trị vốn góp còn lại cho bên góp vốn 36 tháng/lần kể từ ngày nhận được vốn hợp tác và đảm bảo rằng lợi ích phân chia cho bên góp vốn trong mọi trường hợp không thấp hơn 39% giá trị vốn góp của bên góp vốn và định kỳ 3 tháng/lần trích trước từ Lợi ích phân chia tối thiểu theo tỷ lệ 2,5% tính trên giá trị vốn góp. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty tạm trích lợi nhuận phải trả đối tác theo tỷ lệ 13%/năm với tổng giá trị là 5.374.595.863 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 23.438.307.041 VND) và đã thanh toán là 67.350.000.000 VND.
- (vi) Phản ánh số tiền Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (công ty con của Công ty) phải trả theo Thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ số 01/HDHT/QUOCBAO-SUNSHINE/TTCG ký ngày 26 tháng 02 năm 2025 và Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HDHT/QUOCBAO-SUNSHINE ngày 04 tháng 4 năm 2024 giữa Công ty TNHH Dịch vụ Xây dựng Quốc Bảo, SSTH và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine ("SSGD"). Mục đích là hợp tác chuyển nhượng dự án thành phần trên Dự án I.B.29 thuộc Dự án Khu đô thị Nam Thăng Long. Thời hạn hợp tác là 42 tháng kể từ ngày ký thỏa thuận và lãi suất lợi ích tăng thêm tối thiểu là 13%/năm kể từ ngày góp vốn thực tế. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty tạm trích lợi nhuận phải trả đối tác theo tỷ lệ 13%/năm với tổng giá trị là 18.386.986.301 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 0 VND) và chưa thanh toán.
- (vii) Phản ánh số tiền Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (công ty con của Công ty) phải trả theo Thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ số 02/HDHT/BDSVN-SUNSHINE/TTCG ký ngày 26 tháng 02 năm 2025 và Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/HDHT/BDSVN-SUNSHINE ngày 04 tháng 4 năm 2024 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Việt Nam, STH và SSGD. Mục đích là hợp tác chuyển nhượng dự án thành phần trên Dự án I.B.29 thuộc Dự án Khu đô thị Nam Thăng Long. Thời hạn hợp tác là 42 tháng kể từ ngày ký thỏa thuận và lãi suất lợi ích tăng thêm tối thiểu là 13%/năm kể từ ngày góp vốn thực tế. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty tạm trích lợi nhuận phải trả đối tác theo tỷ lệ 13%/năm với tổng giá trị là 17.322.232.877 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 0 VND) và chưa thanh toán.
- (viii) Phản ánh số tiền Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (công ty con của Công ty) phải trả theo Thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ số 03/HDHT/DATVIET-SUNSHINE/TTCG ký ngày 26 tháng 02 năm 2025 và Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 03/HDHT/DATVIET-SUNSHINE ngày 04 tháng 4 năm 2024 giữa Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt, Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ và Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine. Mục đích là hợp tác chuyển nhượng dự án thành phần trên Dự án I.B.29 thuộc Dự án Khu đô thị Nam Thăng Long. Thời hạn hợp tác là 42 tháng kể từ ngày ký thỏa thuận và lãi suất lợi ích tăng thêm tối thiểu là 13%/năm kể từ ngày góp vốn thực tế. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty tạm trích lợi nhuận phải trả đối tác theo tỷ lệ 13%/năm với tổng giá trị là 12.487.091.786 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 0 VND) và chưa thanh toán.
- (ix) Phản ánh khoản tiền đặt cọc đã nhận từ Công ty TNHH MTV Dương Vân theo Hợp đồng dịch vụ tư vấn và môi giới Bất động sản số 0909/2024/HDTVMTG-SKY-DV ngày 09 tháng 9 năm 2024 với số tiền là 842.000.000.000 VND có thời hạn 24 tháng để bảo đảm cho việc được độc quyền thực hiện các Dịch vụ tại hợp đồng. Khoản tiền cọc sẽ được hoàn trả theo từng đợt dựa trên cơ sở các sản phẩm Bất động sản có Giao dịch thành công tương ứng với doanh số thu tiền bán căn hộ theo tỷ lệ 55%.

## **25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

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



26. VAY NGẮN HẠN

|   | Số đầu kỳ              |                        |                             | Trong kỳ               |                        |                          | Số cuối kỳ               |                          |
|---|------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|   | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Tăng do hợp nhất kinh doanh | Tăng                   | Giảm                   |                          | Giá trị                  | Số có khả năng trả nợ    |
|   |                        | VND                    |                             |                        | VND                    |                          |                          | VND                      |
| <b>Vay ngắn hạn</b>   | <b>270.749.893.278</b> | <b>270.749.893.278</b> | <b>2.134.900.000.000</b>    | <b>749.700.000.000</b> | <b>100.089.893.278</b> | <b>3.055.260.000.000</b> | <b>3.055.260.000.000</b> | <b>3.055.260.000.000</b> |
| Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Bông Giang (i)               | -                      | -                      | 800.000.000.000             | -                      | -                      | 800.000.000.000          | 800.000.000.000          | 800.000.000.000          |
| Công ty TNHH AI Touch Global (ii)                               | -                      | -                      | 791.000.000.000             | -                      | -                      | 791.000.000.000          | 791.000.000.000          | 791.000.000.000          |
| Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt (iii)                 | -                      | -                      | -                           | 500.000.000.000        | -                      | 500.000.000.000          | 500.000.000.000          | 500.000.000.000          |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (iv)                       | -                      | -                      | 298.700.000.000             | -                      | -                      | 298.700.000.000          | 298.700.000.000          | 298.700.000.000          |
| Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang (v)                   | -                      | -                      | -                           | 195.000.000.000        | -                      | 195.000.000.000          | 195.000.000.000          | 195.000.000.000          |
| Công ty TNHH Giải Pháp Thiện Tài (vi)                           | -                      | -                      | 159.250.000.000             | -                      | -                      | 159.250.000.000          | 159.250.000.000          | 159.250.000.000          |
| Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Serena (vii)               | 110.000.000.000        | 110.000.000.000        | -                           | -                      | -                      | 110.000.000.000          | 110.000.000.000          | 110.000.000.000          |
| Công ty TNHH TM Phát Triển Linh Lang (viii)                     | -                      | -                      | 85.950.000.000              | -                      | -                      | 85.950.000.000           | 85.950.000.000           | 85.950.000.000           |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) (ix) | 142.564.893.278        | 142.564.893.278        | -                           | -                      | 92.849.893.278         | 49.715.000.000           | 49.715.000.000           | 49.715.000.000           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư DIA (x)                                  | -                      | -                      | -                           | 36.700.000.000         | -                      | 36.700.000.000           | 36.700.000.000           | 36.700.000.000           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Đại Hưng Thịnh (x)          | 16.685.000.000         | 16.685.000.000         | -                           | -                      | 7.050.000.000          | 9.635.000.000            | 9.635.000.000            | 9.635.000.000            |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Châu Á (x)            | -                      | -                      | -                           | 9.000.000.000          | -                      | 9.000.000.000            | 9.000.000.000            | 9.000.000.000            |
| Công ty TNHH Đầu tư Thương mại VICENCO (x)                      | -                      | -                      | -                           | 8.700.000.000          | -                      | 8.700.000.000            | 8.700.000.000            | 8.700.000.000            |
| Công ty Cổ phần Xây dựng V-pro (x)                              | 1.500.000.000          | 1.500.000.000          | -                           | -                      | -                      | 1.500.000.000            | 1.500.000.000            | 1.500.000.000            |
| Công ty TNHH Đầu tư River Wind (x)                              | -                      | -                      | -                           | 300.000.000            | 190.000.000            | 110.000.000              | 110.000.000              | 110.000.000              |
| <b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>                                  | <b>466.594.360.880</b> | <b>466.594.360.880</b> | <b>346.500.000.000</b>      | <b>29.215.180.440</b>  | <b>213.042.400.440</b> | <b>629.267.140.880</b>   | <b>629.267.140.880</b>   | <b>629.267.140.880</b>   |
| (Xem thêm tại Thuyết minh số 27)                                |                        |                        |                             |                        |                        |                          |                          |                          |
|   | <b>737.344.254.158</b> | <b>737.344.254.158</b> | <b>2.481.400.000.000</b>    | <b>778.915.180.440</b> | <b>313.132.293.718</b> | <b>3.684.527.140.880</b> | <b>3.684.527.140.880</b> | <b>3.684.527.140.880</b> |

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

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

- (i) Phản ánh khoản vay của Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (công ty con của Công ty) với Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Bằng Giang theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 10/2025/HTKD/SSTH-BG ngày 06 tháng 3 năm 2025 và phụ lục số 01 ngày 01 tháng 4 năm 2025 với thời hạn vay 6 tháng kể từ ngày 30 tháng 6 năm 2025, lãi suất trong hạn 9%/năm. Bên vay vốn thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất và đầu tư phát triển Dự án Khu nhà ở thấp tầng tại các ô đất ký hiệu TT-01 đến TT-19 thuộc Dự án "Khu Đô Thị Nam Thăng Long" giai đoạn II và bổ sung nhu cầu vốn khác đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành, khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đến hạn.
- (ii) Phản ánh khoản vay của Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (công ty con của Công ty) với Công ty TNHH AI Touch Global theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 07/2025/HTKD/SSTH-ATG ngày 27 tháng 02 năm 2025 và phụ lục số 01 ngày 02 tháng 4 năm 2025 với thời hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, lãi suất trong hạn 10%/năm. Bên vay vốn thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất và đầu tư phát triển Dự án Khu nhà ở thấp tầng tại các ô đất ký hiệu TT-01 đến TT-19 thuộc Dự án "Khu Đô Thị Nam Thăng Long" giai đoạn II và bổ sung nhu cầu vốn khác đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành, khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đến hạn.
- (iii) Phản ánh khoản vay từ Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt theo các Hợp đồng vay số 3006/2025/HĐVV/ĐV-SSSG ngày 30 tháng 6 năm 2025 nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh của Công ty và phù hợp quy định của pháp luật. Khoản vay có kỳ hạn 01 năm kể từ ngày chuyển tiền theo từng kế ước nhận nợ. Khoản vay chịu lãi suất 10%/năm và lãi vay được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm.
- (iv) Phản ánh khoản vay của Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (công ty con của Công ty) với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh theo Hợp đồng vay vốn số 5/2020/HĐVV ngày 21 tháng 5 năm 2020 và phụ lục số 07 ngày 31 tháng 12 năm 2024, với thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày gia hạn phụ lục, lãi suất trong hạn 4%/năm. Bên vay được tự do sử dụng khoản vay, không vi phạm quy định của pháp luật, và khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đến hạn.
- (v) Phản ánh khoản vay của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) với Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang, theo Hợp đồng vay tiền số 2306/2025/HĐVV/MNT-SKV ngày 23 tháng 6 năm 2025 với hạn mức vay là 195.000.000.000 VND. Thời hạn vay là 12 tháng từ ngày chuyển tiền vay đầu tiên. Khoản vay được sử dụng mục đích phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của Công ty. Lãi suất vay cố định 12%/năm trong suốt thời gian vay, được trả cùng gốc khi hết hạn hợp đồng vay. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- (vi) Phản ánh khoản vay của Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (công ty con của Công ty) với Công ty TNHH Giải pháp Thiện Tài theo Hợp đồng vay tiền số 3008/2024/HĐVV/THIENTAI-SSTAYHO ngày 30 tháng 8 năm 2024, với thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất trong hạn 11%/năm. Bên vay được tự do sử dụng khoản vay, không vi phạm quy định của pháp luật, và khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đến hạn.
- (vii) Phản ánh khoản vay của Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) với Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Serena theo Hợp đồng vay tiền số 2706/2024/HĐCV/SERENA-DNM ngày 27 tháng 6 năm 2024 và phụ lục gia hạn vào ngày 01 tháng 4 năm 2025 với thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay trong kỳ là 9%/năm. Bên vay được tự do sử dụng khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đáo hạn.
- (viii) Phản ánh khoản vay với Công ty TNHH Thương mại Phát triển Linh Lang theo Hợp đồng vay tiền số 3008/2024/HĐVV/LL-STH ngày 30 tháng 8 năm 2024, với thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất trong hạn 10%/năm. Bên vay được tự do sử dụng khoản vay, không vi phạm quy định của pháp luật, và khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đến hạn.
- (ix) Phản ánh khoản vay của Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng ("VPBank") theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2019/HĐHM/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 5 năm 2019 và phụ lục hợp đồng kèm Theo. Các khoản vay ngắn hạn có thời hạn vay dưới 12 tháng cho mục đích tài trợ chi phí thực hiện dự án Sunshine Sky City. Lãi suất trong hạn từ 10,4%/năm đến 13,5%/năm theo từng kế ước nhận nợ. Lãi vay được thanh toán thời hạn quy định trên từng kế ước.



- (x) Phản ánh các khoản vay với công ty con của Công ty có thời hạn vay không quá 12 tháng bắt đầu từ ngày chuyển tiền vay đầu tiên. Lãi suất trong hạn là 10%/năm đến 12%/năm. Bên vay được tự do sử dụng khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đáo hạn.

27. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

|   | Số đầu kỳ              |                        |                          | Trong kỳ              |                        |                          | Số cuối kỳ               |                       |
|---|------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|
|   | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | VND                      | Tăng                  | Giảm                   | VND                      | Giá trị                  | Số có khả năng trả nợ |
|   |                        |                        |                          |                       |                        |                          |                          | VND                   |
| <b>Vay dài hạn</b>  | <b>675.744.641.320</b> | <b>675.744.641.320</b> | <b>8.400.000.000.000</b> | <b>21.896.878.039</b> | <b>292.977.500.440</b> | <b>8.804.664.018.919</b> | <b>8.804.664.018.919</b> |                       |
| Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam (i)  | -                      | -                      | 8.400.000.000.000        | -                     | -                      | -                        | 8.400.000.000.000        |                       |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) (i)  | 273.164.000.000        | 273.164.000.000        | -                        | -                     | 84.264.000.000         | 188.900.000.000          | 188.900.000.000          |                       |
| Công ty TNHH Bất động sản Square Land (i)   | 100.000.000.000        | 100.000.000.000        | -                        | -                     | -                      | 100.000.000.000          | 100.000.000.000          |                       |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hồ Gươm - Phòng giao dịch Thủ đô (HDBank) (i) | 222.645.541.320        | 222.645.541.320        | -                        | -                     | 128.778.400.440        | 93.867.140.880           | 93.867.140.880           |                       |
| Ông Đỗ Văn Trường   | 54.355.000.000         | 54.355.000.000         | -                        | -                     | 54.355.000.000         | -                        | -                        |                       |
| Ông Đỗ Anh Tuấn   | 23.520.100.000         | 23.520.100.000         | -                        | -                     | 23.520.100.000         | -                        | -                        |                       |
| Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Công trình Việt  | 2.060.000.000          | 2.060.000.000          | -                        | -                     | 2.060.000.000          | -                        | -                        |                       |
| Các đối tượng khác  | -                      | -                      | -                        | 21.896.878.039        | -                      | 21.896.878.039           | 21.896.878.039           |                       |
|   | <b>675.744.641.320</b> | <b>675.744.641.320</b> | <b>8.400.000.000.000</b> | <b>21.896.878.039</b> | <b>292.977.500.440</b> | <b>8.804.664.018.919</b> | <b>8.804.664.018.919</b> |                       |

**Trong đó:**

|                                     |                 |                   |
|-------------------------------------|-----------------|-------------------|
| - Số phải trả trong vòng 12 tháng   | 466.594.360.880 | 629.267.140.880   |
| - Vay dài hạn phải trả sau 12 tháng | 209.150.280.440 | 8.175.396.878.039 |





(i) Chi tiết khoản vay dài hạn như sau:

| Ngân hàng/<br>Công ty         | Hợp đồng   | Số cuối năm       | Đáo hạn    | Lãi suất   | Mục đích vay   | Tài sản đảm bảo   |
|-------------------------------|--|-------------------|------------|--|--|---|
|                               |  | VND               |            |  |  |   |
| Ngân hàng<br>TMCP<br>Quân đội | Hợp đồng tín dụng số<br>283915.25.065.<br>37522779.TD ngày<br>06/03/2025 | 4.620.000.000.000 | 07/03/2029 | 10%  | Thực hiện phương án kinh<br>doanh 175 căn hộ ở thấp<br>tầng trên lô đất I.B.29-NO<br>tại Khu đô thị Nam Thăng<br>Long ("Dự án Helios")   | - Quyền tài sản của Bên thế chấp đối với Bên có nghĩa vụ là Công<br>ty TNHH Phát triển Khu đô thị Nam Thăng Long theo Hợp<br>đồng đặt cọc để chuyển nhượng dự án số 0702/HĐĐC - SSG -<br>CWLD ngày 07/02/2024, Thỏa thuận chuyển giao quyền và<br>nghĩa vụ số 01/HĐĐC – SSG – CWLD ngày 23/01/2025, Thỏa<br>thuận sửa đổi hợp đồng đặt cọc số 0702/HĐĐC - SSG -<br>CWLD/SD01 ngày 28/02/2025 và các phụ lục, văn bản sửa đổi,<br>bổ sung Hợp đồng đặt cọc kèm theo (nếu có);<br><br>- Quyền tài sản của khách hàng đối với bên có nghĩa vụ là Công<br>ty TNHH Phát triển Khu đô thị Nam Thăng Long theo Hợp đồng<br>nguyên tắc số 01/2025/HĐNT/SSTH-CWLD ngày 07/03/2025<br>và các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng nguyên tắc;<br><br>- Toàn bộ số tiền, lãi dự và lãi phát sinh trên Tài khoản<br>4308886666 mở tại Ngân hàng TMCP Quân đội;<br><br>- Tổng giá trị Tài sản thế chấp do hai bên thống nhất xác định<br>là 7.217.602.250.000 VND. |
|                               | Hợp đồng tín dụng số<br>304370.25.065.<br>37522779.TD ngày<br>23/05/2025 | 3.780.000.000.000 | 23/05/2029 | Theo lãi suất - Bù đắp chi phí đã thanh<br>công bố theo toán từ vay vốn theo hợp<br>từng lần đồng mua bán nhà ở ký<br>giải ngân với Công ty TNHH Phát<br>triển đô thị Nam Thăng<br>Long<br>- Thực hiện phương án<br>kinh doanh 234 Căn hộ ở<br>Thấp tầng trên lô đất TT0-<br>1 đến TT-19 tại Khu đô thị<br>Nam Thăng Long ("Dự án<br>Wonder Villas") | - Quyền tài sản của khách hàng đối với bên có nghĩa vụ là Công<br>ty TNHH Phát triển Khu đô thị Nam Thăng Long theo các hợp<br>đồng mua bán nhà ở số 01/SC/H-CO/TT01-TT07/2025 ngày<br>17/03/2025; 02/SC/H-CO/TT08-TT19/2025 ngày 17/03/2025;<br>03/SC/H-CO/TT14-TT19/2025 ngày 17/03/2025 và các phụ<br>lục, văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng;<br><br>- Tổng giá trị Tài sản thế chấp do hai bên thống nhất xác định<br>là 11.164.071.676.062 VND. |   |

| Ngân hàng/<br>Công ty   | Hợp đồng   | Số cuối năm     | Đáo hạn   | Lãi suất   | Mục đích vay  | Tài sản bảo đảm   |
|---|--|-----------------|---|--|---|---|
| VND   |  |                 |   |  |   |   |
| Ngân hàng<br>Thương mại Cổ<br>phần Việt Nam<br>Thịnh Vượng<br>("VPBank")                            | Hợp đồng cho vay hạn<br>mức số<br>01/2019/HĐHM/VPB-<br>DYNAMIC ngày 02<br>tháng 5 năm 2019; và<br>Hợp đồng cho vay số<br>01/2019/HĐCV/VPB-<br>DYNAMIC ngày 02<br>tháng 5 năm 2019 và<br>phụ lục hợp đồng kèm<br>theo | 188.900.000.000 | Thời hạn vay<br>quy định cụ<br>thể theo<br>từng kế ước<br>nhận nợ | Theo lãi suất<br>công bố theo<br>từng lần<br>giải ngân   | Thực hiện dự án<br>Sunshine Sky City  | - Quyền sử dụng đất lô B4 thuộc dự án Khu nhà ở Phường Tân Mỹ,<br>thành phố Hồ Chí Minh (Dự án Sunshine Sky City) theo 03 Giấy chứng<br>nhận Quyền sử dụng đất số CI 831608, CI 831607 và CI 831606, quyền<br>sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Nông nghiệp và<br>Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09 tháng 8 năm 2018<br>thuộc sở hữu của Công ty với tổng diện tích 10.254,6 m <sup>2</sup> ;<br><br>- Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai trên lô đất B4<br>thuộc dự án Sunshine Sky City thuộc sở hữu của Công ty.   |
| Ngân hàng<br>TMCP Phát<br>triển Thành<br>phố Hồ Chí<br>Minh (HDBank)<br>- Phòng Giao<br>dịch Thủ đô | Hợp đồng tín dụng số<br>20280/22MB/HĐTD<br>ngày 16 tháng 8 năm<br>2022   | 93.867.140.880  | Thời hạn vay<br>quy định cụ<br>thể theo<br>từng kế ước<br>nhận nợ | Theo lãi suất<br>công bố theo<br>từng lần giải<br>ngân tăng kết hợp với dịch<br>vụ, thương mại ký<br>hiệu CT02A (KĐT<br>Nam Thăng Long) tại<br>phường Tây Hồ,<br>thành phố Hà Nội<br>(Dự án Sunshine<br>Golden River). | Thực hiện dự án đầu<br>tư Dự án nhà ở cao<br>tầng - chung cư cao<br>tầng kết hợp với dịch<br>vụ, thương mại ký<br>hiệu CT02A (KĐT<br>Nam Thăng Long) tại<br>phường Tây Hồ,<br>thành phố Hà Nội;<br><br>- Toàn bộ số dư và quyền tài sản phát sinh từ tài khoản chuyển thu<br>quản lý nguồn thu từ người mua góp vốn huy động vốn khác từ Dự<br>án Nhà ở cao tầng - Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ, thương mại<br>ký hiệu CT02A (KĐT Nam Thăng Long) tại phường Phú Thượng, thành<br>phố Hà Nội;<br><br>- Toàn bộ các tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích khác phát<br>sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án Bất động sản số<br>CT02A/HĐCNDÀ-SKY-CWLD ngày 09 tháng 4 năm 2022; Hợp đồng Tư<br>vấn dịch vụ và môi giới Bất động sản số 0605/HDDVTV/SSSKVILLA-<br>EC ngày 06 tháng 5 năm 2019 và Hợp đồng dịch vụ và bảo đảm mua<br>bán căn hộ tại dự án Sunshine Golden River. | - Toàn bộ 20.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa;<br>10.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn<br>Sunshine;<br><br>- Toàn bộ số dư và quyền tài sản phát sinh từ tài khoản chuyển thu<br>quản lý nguồn thu từ người mua góp vốn huy động vốn khác từ Dự<br>án Nhà ở cao tầng - Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ, thương mại<br>ký hiệu CT02A (KĐT Nam Thăng Long) tại phường Phú Thượng, thành<br>phố Hà Nội;<br><br>- Toàn bộ các tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích khác phát<br>sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án Bất động sản số<br>CT02A/HĐCNDÀ-SKY-CWLD ngày 09 tháng 4 năm 2022; Hợp đồng Tư<br>vấn dịch vụ và môi giới Bất động sản số 0605/HDDVTV/SSSKVILLA-<br>EC ngày 06 tháng 5 năm 2019 và Hợp đồng dịch vụ và bảo đảm mua<br>bán căn hộ tại dự án Sunshine Golden River. |
| Công ty TNHH<br>Bất động sản<br>Square Land   | Hợp đồng cho vay tiền<br>số 01/HĐVT/SQL-DIC<br>ngày 18 tháng 7 năm<br>2024 và Phụ lục hợp<br>đồng ngày 25 tháng 5<br>năm 2025  | 100.000.000.000 | Thời hạn vay<br>quy định cụ<br>thể theo<br>từng lần<br>nhận nợ    | 12%  | Bền vay được tự do<br>sử dụng khoản vay<br>phù hợp với quy<br>định của pháp luật  | Không yêu cầu tài sản đảm bảo   |



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

|  | Số cuối kỳ               | Số đầu kỳ              |
|--|--------------------------|------------------------|
|  | VND                      | VND                    |
| Trong vòng một năm   | 629.267.140.880          | 466.594.360.880        |
| Trong năm thứ hai  | 2.870.796.878.039        | 198.061.540.000        |
| Từ năm thứ ba đến năm thứ năm  | 5.304.600.000.000        | 11.088.740.440         |
|  | <b>8.804.664.018.919</b> | <b>675.744.641.320</b> |
| Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng<br>(được trình bày ở phần vay ngắn hạn) | 629.267.140.880          | 466.594.360.880        |
| <b>Số phải trả sau 12 tháng</b>  | <b>8.175.396.878.039</b> | <b>209.150.280.440</b> |

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

|   | VND               | VND               | VND               | VND               | VND | VND                 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----|---------------------|
| <i>Chi năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>           |                   |                   |                   |                   |     |                     |
| Số dư đầu năm trước   | 3.000.000.000.000 |                   |                   |                   |     | 7.279.114.864.791   |
| Lợi nhuận trong năm trước   | -                 |                   |                   |                   |     | 773.848.687.911     |
| Tăng do hợp nhất  | -                 |                   |                   |                   |     | 44.362.332.905      |
| Thoái vốn công ty con   | -                 |                   |                   |                   |     | 96.757.649.528      |
| Tăng giá trị đầu tư vào công ty con sau ngày hợp nhất kinh doanh      | -                 |                   |                   |                   |     | (1.313.800.000.000) |
| Điều chỉnh khác   | -                 |                   |                   |                   |     | (1.040.000.000)     |
| Số dư cuối năm trước  | 3.000.000.000.000 | (22.382.401.049)  | 2.031.352.194.033 | 1.870.273.742.151 |     | 6.879.243.535.135   |
| <i>Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>     |                   |                   |                   |                   |     |                     |
| Số dư đầu kỳ này  | 3.000.000.000.000 | (22.382.401.049)  | 2.031.352.194.033 | 1.870.273.742.151 |     | 6.879.243.535.135   |
| Lợi nhuận trong kỳ  | -                 |                   |                   |                   |     | 82.902.016.631      |
| Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung (i)                       | -                 |                   |                   |                   |     | (328.343.288.089)   |
| Tăng giá trị đầu tư vào công ty con sau ngày hợp nhất kinh doanh (ii) | -                 |                   |                   |                   |     | (462.228.410.000)   |
| Số dư cuối kỳ này   | 3.000.000.000.000 | (449.304.493.058) | 2.301.131.467.474 | 1.319.746.879.261 |     | 6.171.573.853.677   |

(i) Phản ánh các khoản điều chỉnh hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (“STH”) – công ty con của Công ty. Trong đó, quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu được điều chỉnh cho khoản chênh lệch giữa giá gốc khoản đầu tư của Công ty vào STH và giá trị tài sản thuần của các công ty con này tại ngày hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung như trình bày tại Thuyết minh số 04.

(ii) Phản ánh các khoản điều chỉnh hợp nhất kinh doanh do trong kỳ Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) đã nhận chuyển nhượng cổ phần từ các cổ đông vào Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind (công ty con của Công ty) như trình bày tại Thuyết minh số 01.



**Vốn điều lệ và vốn đầu tư**

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

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

| Cổ phiếu                                      | Số cuối kỳ         | Số đầu kỳ          |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b> | <b>300.000.000</b> | <b>300.000.000</b> |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                     | <i>300.000.000</i> | <i>300.000.000</i> |
| <b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>        | <b>300.000.000</b> | <b>300.000.000</b> |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                     | <i>300.000.000</i> | <i>300.000.000</i> |

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

**29. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**Tài sản thuê ngoài**

Các khoản thanh toán thuê hoạt động bao gồm:

|  | Số cuối kỳ             | Số đầu kỳ              |
|--|------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    |
| Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn: |                        |                        |
| Từ 1 năm trở xuống   | 20.105.595.090         | 17.471.477.960         |
| Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5   | 27.070.143.160         | 26.401.453.790         |
| Trên 5 năm   | 77.109.226.199         | 66.345.171.373         |
|  | <b>124.284.964.449</b> | <b>110.218.103.123</b> |

Các khoản thanh toán thuê hoạt động bao gồm:

- Khoản tiền Công ty thuê 8.262,2 m<sup>2</sup> tại lô đất CT03A-CT, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, Phường Phú Thượng, Thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thuê đất số 228/HĐTĐ-STNMT-PC ngày 10 tháng 5 năm 2016 giữa Công ty và Sở Nông nghiệp và Môi trường Hà Nội. Thời hạn thuê từ ngày 11 tháng 3 năm 2016 đến ngày 20 tháng 01 năm 2066. Đơn giá tính tiền thuê đất được xác định bởi Cục Thuế thành phố Hà Nội theo thời giá. Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê đất đang được ước tính theo giá tiền thuê đất năm 2025: 1.864.439.790 VND/năm.
- Khoản tiền Công ty TNHH Dynamic Innovation thuê văn phòng tại lô số S1.A2.01.02 tại tầng 01 và lô số S1.A2.2.5.01, S1.A2.2.5.02 tại tầng 2.5, Số 23 Phú Thuận, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh cho diện tích 539 m<sup>2</sup> với giá thuê 394.500 VND/m<sup>2</sup>/tháng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng), thời hạn thuê là 5 năm từ ngày 01 tháng 7 năm 2022 đến ngày 30 tháng 6 năm 2027.

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





| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh BĐS | Môi giới và kinh doanh hoạt động chứng khoán | Hoạt động thầu phụ   | Các hoạt động kinh doanh khác | Tổng                   |
|--|------------------------------------|--|----------------------|-------------------------------|------------------------|
|  | VND                                | VND  | VND                  | VND                           | VND                    |
| Doanh thu thuần  | 1.921.135.611.158                  | 26.354.094.261                               | 14.729.614.200       | 47.200.462.295                | 2.009.419.781.914      |
| Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ   | (1.021.979.620.408)                | (7.853.867.455)                              | (11.783.691.360)     | (45.447.885.998)              | (1.087.065.065.221)    |
| Chi phí hoạt động bộ phận  | (188.563.890.138)                  | (2.586.715.121)                              | -                    | -                             | (191.150.605.259)      |
| <b>Lợi nhuận kinh doanh theo bộ phận</b>   | <b>710.592.100.612</b>             | <b>15.913.511.685</b>                        | <b>2.945.922.840</b> | <b>1.752.576.297</b>          | <b>731.204.111.434</b> |
| Doanh thu hoạt động tài chính  | -                                  | -  | -                    | -                             | 347.861.391.066        |
| Chi phí tài chính  | -                                  | -  | -                    | -                             | (350.610.024.474)      |
| Lỗ khác  | -                                  | -  | -                    | -                             | 741.009.202            |
| <b>Lợi nhuận trước thuế</b>  |                                    |  |                      |                               | <b>729.196.487.228</b> |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp   |                                    |  |                      |                               | (148.477.928.737)      |
| <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>  |                                    |  |                      |                               | <b>580.718.558.491</b> |



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

| Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại<br>ngày 30 tháng 6 năm 2025  | Đầu tư, xây dựng và kinh<br>doanh bất động sản | Môi giới và kinh doanh<br>chứng khoán | Hoạt động thầu phụ | Các hoạt động kinh<br>doanh khác | Tổng               |
|--|--|---------------------------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------|
| Tài sản  |  |                                       |                    |                                  |                    |
| Tài sản bộ phận  | 20.662.556.171.410                             | 1.560.075.849.678                     | 85.148.921.167     | 220.102.272.986                  | 22.527.883.215.241 |
| Tài sản không phân bổ  |  |                                       |                    |                                  | 10.277.493.233.596 |
| Tổng cộng tài sản  | 20.662.556.171.410                             | 1.560.075.849.678                     | 85.148.921.167     | 220.102.272.986                  | 32.805.376.448.837 |
| Nợ phải trả  |  |                                       |                    |                                  |                    |
| Nợ phải trả bộ phận  | 7.654.148.447.319                              | 1.375.037.518                         | 131.633.020.947    | 52.247.650.507                   | 7.839.404.156.291  |
| Nợ phải trả không phân bổ                                      |  |                                       |                    |                                  | 18.794.398.438.869 |
| Tổng cộng nợ phải trả  | 7.654.148.447.319                              | 1.375.037.518                         | 131.633.020.947    | 52.247.650.507                   | 26.633.802.595.160 |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại<br>ngày 31 tháng 12 năm 2024 | Đầu tư, xây dựng và kinh<br>doanh bất động sản | Môi giới và kinh doanh<br>chứng khoán | Hoạt động thầu phụ | Các hoạt động kinh<br>doanh khác | Tổng               |
| Tài sản  |  |                                       |                    |                                  |                    |
| Tài sản bộ phận  | 8.685.627.827.240                              | 1.681.272.541.651                     | 97.148.921.167     | 266.246.683.833                  | 10.730.295.973.891 |
| Tài sản không phân bổ  |  |                                       |                    |                                  | 9.828.040.826.544  |
| Tổng cộng tài sản  | 8.685.627.827.240                              | 1.681.272.541.651                     | 97.148.921.167     | 266.246.683.833                  | 20.558.336.800.435 |
| Nợ phải trả  |  |                                       |                    |                                  |                    |
| Nợ phải trả bộ phận  | 7.062.688.911.792                              | 1.232.737.485                         | 242.633.020.947    | 60.966.474.257                   | 7.367.521.144.481  |
| Nợ phải trả không phân bổ                                      |  |                                       |                    |                                  | 6.311.572.120.819  |
| Tổng cộng nợ phải trả  | 7.062.688.911.792                              | 1.232.737.485                         | 242.633.020.947    | 60.966.474.257                   | 13.679.093.265.300 |

**31. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

|   | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND          |
|---|------------------------|--------------------------|
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư             | 389.210.248.154        | 1.911.590.086.156        |
| Doanh thu hoạt động dịch vụ quản lý tòa nhà                             | 116.721.470.472        | 2.370.378.249            |
| Doanh thu kinh doanh hàng hóa   | 61.041.848.115         | 34.052.646.231           |
| Doanh thu hoạt động giáo dục  | 40.265.727.508         | -                        |
| Doanh thu hoạt động kinh doanh và dịch vụ chứng khoán                   | 27.984.611.885         | 26.354.094.261           |
| Doanh thu hoạt động khác  | 23.801.124.781         | 35.052.577.017           |
|   | <b>659.025.030.915</b> | <b>2.009.419.781.914</b> |
| <b>Trong đó</b>   |                        |                          |
| Doanh thu với bên liên quan chủ yếu<br>(Chi tiết tại Thuyết minh số 40) | 58.928.104.247         | 45.274.975.949           |
| <b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>                                     |                        |                          |
| Giảm giá hàng bán   | 10.335.023.313         | -                        |
|   | <b>10.335.023.313</b>  | -                        |

**32. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

|   | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND          |
|---|------------------------|--------------------------|
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư | 251.806.895.403        | 992.509.307.844          |
| Giá vốn hoạt động dịch vụ quản lý tòa nhà                 | 112.416.955.187        | 2.450.049.849            |
| Giá vốn kinh doanh hàng hóa                               | 46.338.637.486         | 32.445.832.053           |
| Giá vốn hoạt động giáo dục                                | 30.289.840.377         | -                        |
| Giá vốn hoạt động kinh doanh và dịch vụ chứng khoán       | 5.517.220.149          | 7.853.867.455            |
| Giá vốn khác  | 22.327.742.822         | 30.331.634.987           |
|   | <b>468.697.291.424</b> | <b>1.065.590.692.188</b> |

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

|                                 | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND        |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí phát triển bất động sản | 37.443.396.392         | 109.153.394.404        |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài       | 117.934.052.369        | 175.198.137.000        |
| Chi phí khấu hao                | 21.896.975.792         | 15.686.404.960         |
| Chi phí nhân công               | 129.881.693.367        | 54.261.525.144         |
| (Hoàn nhập) chi phí dự phòng    | (150.754.722)          | (2.994.988.283)        |
| Chi phí khác                    | 6.175.788.080          | 12.452.733.303         |
|                                 | <b>313.181.151.278</b> | <b>363.757.206.528</b> |



**34. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|   | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND        |
|---|------------------------|------------------------|
| Lãi tiền gửi, cho vay   | 164.204.115.776        | 229.746.201.508        |
| Cổ tức, tiền lãi được nhận từ chứng khoán kinh doanh, trái phiếu                  | 28.965.586.563         | 43.826.641.082         |
| Lãi đầu tư trái phiếu   | 33.101.417.490         | 38.385.165.393         |
| Lãi trả chậm từ các công ty nhận nợ thay các khách hàng mua căn hộ                | 12.167.369.828         | 20.629.419.416         |
| Lãi từ bán chứng khoán kinh doanh   | 24.877.154.966         | 14.703.978.646         |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác  | 358.162.738            | 569.985.021            |
|   | <b>263.673.807.361</b> | <b>347.861.391.066</b> |
| <b>Trong đó</b>   |                        |                        |
| Doanh thu tài chính với bên liên quan chủ yếu<br>(Chi tiết tại Thuyết minh số 40) | 71.868.165.858         | 46.484.489.795         |

**35. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|   | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND        |
|---|------------------------|------------------------|
| Lợi nhuận tối thiểu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả đối tác | 163.099.394.301        | 255.777.424.659        |
| Chi phí lãi vay   | 22.353.075.276         | 88.774.912.137         |
| (Hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính            | -                      | (2.836.424.580)        |
| Khác  | 7.226.169.265          | 8.894.112.258          |
|   | <b>192.678.638.842</b> | <b>350.610.024.474</b> |

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

|   | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>VND        |
|---|-----------------------|------------------------|
| <b>Chi phí bán hàng</b>                       |                       |                        |
| - Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới           | 12.634.931.595        | 128.830.969.184        |
| - Chi phí nhân viên kinh doanh                | 5.845.872.493         | 790.401.823            |
| - Chi phí khác                                | 4.958.024.210         | 3.178.887.777          |
|   | <b>23.438.828.298</b> | <b>132.800.258.784</b> |
| <b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>           |                       |                        |
| - Chi phí nhân viên                           | 55.626.009.232        | 43.233.934.358         |
| - Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định | 6.843.337.680         | 7.451.288.166          |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài                   | 12.580.251.733        | 24.244.959.235         |
| - (Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi       | (150.754.722)         | (2.994.988.283)        |
| - Chi phí khác                                | 12.122.144.514        | 7.889.526.032          |
|   | <b>87.020.988.437</b> | <b>79.824.719.508</b>  |

37. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

|  | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>VND        |
|--|-----------------------|------------------------|
| <b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>                          |                       |                        |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế kỳ hiện hành | 36.990.065.175        | 148.477.928.737        |
| <b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>                     | <b>36.990.065.175</b> | <b>148.477.928.737</b> |

Đối với hoạt động sản xuất phần mềm và các thiết bị ứng dụng công nghệ cao, Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud (công ty con của Công ty) được miễn thuế bốn (04) năm kể từ năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế từ hoạt động được hưởng ưu đãi (năm 2021) và giảm 50% số thuế phải nộp trong chín (09) năm tiếp theo. Năm 2025, Chi nhánh Hồ Chí Minh không còn được miễn thuế theo ưu đãi đối với dự án đầu tư.

38. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

|   | Kỳ này<br>VND  | Kỳ trước<br>VND |
|---|----------------|-----------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ | 68.429.542.882 | 512.146.892.418 |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông Công ty mẹ      | 68.429.542.882 | 512.146.892.418 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ                     | 300.000.000    | 300.000.000     |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>   | <b>228</b>     | <b>1.707</b>    |

39. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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

Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng dự án Sunshine Sky City tại phường Tân Mỹ, thành phố Hồ Chí Minh với tổng số tiền cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 khoảng 2.029 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: khoảng 1.244 tỷ VND).

Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - công ty con của Công ty đã ký kết các hợp đồng tổng thầu thiết kế, tư vấn và thi công xây dựng công trình cho Dự án Sunshine Golden River với Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C với tổng số tiền cam kết còn lại theo hợp đồng và các phụ lục kèm theo tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là khoảng 185,4 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 185,4 tỷ VND).



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

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

| Bên liên quan   | Mối quan hệ  |
|---|--|
| Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine                | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt                        |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn                   | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt                        |
| Công ty CP Đầu tư Kinh doanh BĐS S-Homes                    | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt                        |
| Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes                   | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt                        |
| Công ty Cổ phần Sunshine AM                                 | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh                   | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt                        |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland                        | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt                        |
| Công ty CP Dịch vụ Thương mại S-Mart Sài Gòn                | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt                        |
| Công ty CP Tập đoàn Xây dựng SCG                            | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt                        |
| Công ty Cổ phần Sunshine CAB                                | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt                        |
| Công ty Cổ phần KS Group                                    | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt                        |
| Công ty CP Đầu tư Thương mại Sunshine Business              | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt                        |
| Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương                               | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên                   | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt                        |
| Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La                     | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt                        |
| Ngân hàng TMCP Kiên Long                                    | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt đến hết ngày 26/4/2025 |
| Công ty Cổ phần S-Decoro                                    | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt                        |
| Công ty Cổ phần Sunshine - Design                           | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt                        |
| Công ty Cổ phần Roman E&C                                   | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt                        |
| Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang                   | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt                        |
| Công Ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng                               | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt                        |
| Công ty Cổ phần Thiên Hải                                   | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt                        |
| Công ty TNHH Đầu tư Big Gain                                | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt                        |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland                     | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt đến hết ngày 26/4/2025 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE       | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet                 | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt                        |
| Công ty Cổ phần Công nghệ và Phần mềm IDEAS Việt Nam        | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt                        |
| Công ty Cổ phần phát triển S.I                              | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt                        |
| Công ty cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine                     | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt                        |
| Công ty TNHH Dynamic Innovation                             | Công ty con  |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind                       | Công ty con  |
| Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa                          | Công ty con  |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UniCloud                 | Công ty con  |
| Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart | Công ty con  |
| Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service                | Công ty con  |
| Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ                             | Công ty con từ ngày 30 tháng 6 năm 2025                                  |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip                          | Công ty con gián tiếp  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ UniCloud                   | Công ty con gián tiếp  |
| Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn                           | Công ty con gián tiếp  |
| Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear                   | Công ty con gián tiếp  |
| Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng                     | Công ty con gián tiếp  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô         | Công ty liên kết gián tiếp   |
| Công ty TNHH Phú Thịnh Land                                 | Công ty liên kết gián tiếp   |

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

| Nội dung nghiệp vụ phát sinh                             | Kỳ này                | Kỳ trước              |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | VND                   | VND                   |
| <b>Bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>                      | <b>58.928.104.247</b> | <b>45.274.975.949</b> |
| Công ty TNHH Đầu tư Big Gain                             | 7.580.066.412         | -                     |
| Công ty Cổ phần KS Group                                 | 5.618.688.625         | 2.800.640.404         |
| Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Sunshine Sài Gòn                | 5.612.480.811         | 3.535.237.636         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên                | 4.712.592.336         | -                     |
| Công ty Cổ phần Sunshine AM                              | 4.495.525.354         | 4.369.830.000         |
| Ngân hàng TMCP Kiên Long                                 | 4.238.950.036         | -                     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh                | 3.480.043.612         | 3.252.208.000         |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine                  | 3.374.313.536         | -                     |
| Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes                | 2.903.324.931         | -                     |
| Công ty Cổ phần Phát triển Tập Đoàn Sunshine             | 1.911.786.551         | -                     |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG                    | 1.768.448.911         | 1.109.392.000         |
| Công ty Cổ phần Sao Anh Dương                            | 1.456.082.454         | -                     |
| Công ty Cổ phần Phát triển Tập Đoàn Sunshine             | 1.375.795.046         | 1.140.637.000         |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland                  | 1.334.008.837         | -                     |
| Công ty Cổ phần Sunshine - Design                        | 1.295.477.446         | -                     |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG                    | 1.158.686.781         | 515.313.946           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes   | 1.052.605.397         | -                     |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE    | 995.691.972           | -                     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh                | 983.792.003           | 210.000.000           |
| Công ty Cổ phần Sunshine AM                              | 841.364.657           | -                     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La                  | 654.627.291           | -                     |
| Công ty Cổ phần KS Group                                 | 494.910.787           | -                     |
| Công ty Cổ phần Roman E&C                                | 480.267.000           | 37.350.015            |
| Công ty Cổ phần Sunshine Cab                             | 306.787.133           | 224.382.000           |
| Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ               |                       |                       |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                               |                       |                       |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ trái phiếu                    |                       |                       |
| Doanh thu dịch vụ cho thuê mặt bằng và quản trị hệ thống |                       |                       |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                               |                       |                       |
| Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu                         |                       |                       |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                               |                       |                       |
| Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu                         |                       |                       |
| Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu                         |                       |                       |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                               |                       |                       |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                               |                       |                       |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                               |                       |                       |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                               |                       |                       |
| Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ               |                       |                       |
| Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu                         |                       |                       |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                               |                       |                       |
| Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ               |                       |                       |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                               |                       |                       |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                               |                       |                       |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                               |                       |                       |
| Doanh thu cho thuê văn phòng                             |                       |                       |
| Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ               |                       |                       |



| Nội dung nghiệp vụ phát sinh                                | Kỳ này      | Kỳ trước       |
|---|-------------|----------------|
|   | VND         | VND            |
| <b>Bán hàng và cung cấp dịch vụ (Tiếp theo)</b>             |             |                |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet                 | 232.689.291 | -              |
| Công ty Cổ phần S-Decoro                                    | 193.873.239 | -              |
| Công ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng                               | 167.786.516 | -              |
| Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Sunshine Business         | 98.580.354  | 95.060.000     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes      | 78.800.000  | -              |
| Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang                   | 27.139.207  | 25.474.000     |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland                        | 2.917.721   | -              |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes      | -           | 14.729.614.200 |
| Ngân hàng TMCP Kiên Long                                    | -           | 7.898.385.445  |
| Công ty Cổ phần KS Group                                    | -           | 1.217.871.090  |
| <br>  |             |                |
| Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service                | -           | 934.195.212    |
| Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes                   | -           | 831.840.000    |
| <br>  |             |                |
| Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn                           | -           | 692.347.818    |
| Công ty Cổ phần Phát triển Tập Đoàn Sunshine                | -           | 604.802.727    |
| <br>  |             |                |
| Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart | -           | 557.321.364    |
| <br>  |             |                |
| Công ty Cổ phần Sunshine - Design                           | -           | 304.925.456    |
| Công ty Cổ phần S-Decoro                                    | -           | 108.571.636    |
| <br>  |             |                |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes      | -           | 79.576.000     |

| Nội dung nghiệp vụ phát sinh                                |   | Kỳ này                 | Kỳ trước               |
|---|---|------------------------|------------------------|
|   |   | VND                    | VND                    |
| <b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>                        |   | <b>71.868.165.858</b>  | <b>46.484.489.795</b>  |
| Công ty TNHH Đầu tư Big Gain                                | Lãi cho vay   | 37.457.740.613         | -                      |
| Công ty Cổ phần Sunshine AM                                 | Lãi đầu tư trái phiếu   | 18.744.852.888         | 16.812.604.893         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh                   | Lãi đầu tư trái phiếu   | 9.427.905.762          | 21.337.501.198         |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland                     | Lãi đầu tư trái phiếu   | 5.960.961.920          | -                      |
| Ngân hàng TMCP Kiên Long                                    | Lãi tiền gửi  | 140.650.945            | 444.126.653            |
| Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine                | Lãi đầu tư trái phiếu   | 121.422.224            | -                      |
| Công ty Cổ phần KS Group                                    | Lãi tiền gửi, cho vay   | 14.631.506             | 1.297.654.312          |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland                        | Lãi tiền gửi, cho vay   | -                      | 6.592.602.739          |
| <b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>                                |   | <b>160.386.059.495</b> | <b>500.203.568.729</b> |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn                   | Chi phí môi giới bất động sản   | 100.912.743.817        | 143.696.633.991        |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn                   | Chi phí thi công xây dựng dự án                                       | 46.948.505.513         | 340.960.777.612        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh                   | Chi phí thuê hầm xe, bể bơi, văn phòng                                | 3.492.239.774          | -                      |
| Ngân hàng TMCP Kiên Long                                    | Phí dịch vụ ngân hàng   | 2.404.541.000          | 10.813.488             |
| Công ty TNHH Đầu tư Big Gain                                | Chi phí mua hàng hóa dịch vụ  | 1.940.259.333          | -                      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh                   | Chi phí lãi vay   | 1.855.684.956          | -                      |
| Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine                | Chi phí thuê xe   | 828.000.000            | 108.000.000            |
| Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes                   | Chi phí thuê bể bơi, văn phòng, nước                                  | 640.036.727            | -                      |
| Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang                   | Chi phí lãi vay   | 448.767.123            | -                      |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE       | Chi phí mua hàng hóa dịch vụ  | 469.250.252            | -                      |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn                   | Chi phí thuê văn phòng  | 266.031.000            | 30.702.277             |
| Công ty Cổ phần Công nghệ và PM IDEAS Việt Nam              | Chi phí mua hàng hóa dịch vụ  | 180.000.000            | -                      |
| Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service                | Chi phí quản lý và vận hành dự án, dịch vụ vệ sinh                    | -                      | 8.483.312.660          |
| Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn                           | Chi phí dịch vụ vệ sinh   | -                      | 4.203.974.853          |
| Công ty Cổ phần Sunshine - Design                           | Chi phí tư vấn, thiết kế  | -                      | 2.042.258.815          |
| Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart | Chi phí văn phòng phẩm, dịch vụ suất ăn và chi phí voucher thưởng Tết | -                      | 589.095.033            |
| Công ty Cổ phần Sunshine Cab                                | Chi phí thuê xe   | -                      | 78.000.000             |



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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

| Nội dung nghiệp vụ phát sinh                           | Kỳ này          | Kỳ trước        |
|--|-----------------|-----------------|
|  | VND             | VND             |
| <b>Mua tài sản tài chính</b>                           |                 |                 |
| Công ty Cổ phần KS Group                               | 422.341.545.000 | 259.693.678.164 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh              | 422.341.545.000 | 247.943.808.000 |
| Công ty Cổ phần Sunshine AM                            | -               | 7.307.738.874   |
|  | -               | 4.442.131.290   |
| <b>Trả nợ gốc vay</b>                                  |                 |                 |
| Đỗ Văn Trường  | 15.300.000.000  | -               |
|  | 15.300.000.000  | -               |
| <b>Cho vay</b>   |                 |                 |
| Công ty TNHH Đầu tư Big Gain                           | 98.640.000.000  | 595.600.000.000 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland                | 54.720.000.000  | -               |
| Công ty Cổ phần S"School                               | 43.900.000.000  | -               |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland                   | 20.000.000      | -               |
| Công ty Cổ phần KS Group                               | -               | 546.000.000.000 |
|  | -               | 49.600.000.000  |
| <b>Tiền thu hồi cho vay</b>                            |                 |                 |
| Công ty TNHH Đầu tư Big Gain                           | 131.835.000.000 | -               |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland                | 115.335.000.000 | -               |
|  | 16.500.000.000  | -               |
| <b>Nhận chuyển nhượng cổ phần</b>                      |                 |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes | -               | 255.000.550.000 |
| Bán cổ phần  | -               | 255.000.550.000 |

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ hoạt động:

Nội dung số dư

|   | Số cuối kỳ |     |  | Số đầu kỳ                  |                       |
|---|------------|-----|--|----------------------------|-----------------------|
|   | VND        | VND |  | VND                        | VND                   |
| <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>               |            |     |  | <b>55.382.007.567</b>      | <b>44.736.740.525</b> |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG                 |            |     | Phải thu cung cấp dịch vụ                                      | 21.642.032.566             | 24.861.409.052        |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn             |            |     | Phải thu cung cấp dịch vụ                                      | 5.011.497.356              | 1.223.914.955         |
| Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine          |            |     | Phải thu cung cấp dịch vụ                                      | 3.724.467.380              | 2.704.218.018         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên             |            |     | Phải thu cung cấp dịch vụ                                      | 3.641.906.917              | -                     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet           |            |     | Phải thu cung cấp dịch vụ                                      | 2.783.498.038              | -                     |
| Công ty Cổ phần Sunshine AM                           |            |     | Phải thu cung cấp dịch vụ                                      | 2.615.207.769              | 993.796.351           |
| Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes             |            |     | Phải thu cung cấp dịch vụ                                      | 2.588.898.898              | -                     |
| Công ty TNHH Đầu tư Big Gain                          |            |     | Phải thu cung cấp dịch vụ                                      | 1.812.325.154              | -                     |
| Công ty Cổ phần Sunshine Design                       |            |     | Phải thu cung cấp dịch vụ                                      | 1.418.938.600              | -                     |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE |            |     | Phải thu cung cấp dịch vụ                                      | 1.402.496.944              | -                     |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG                 |            |     | Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo | 1.314.890.282              | -                     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Home |            |     | Phải thu cung cấp dịch vụ                                      | 1.282.928.349              | 1.011.218.720         |
| Công ty Cổ phần Sunshine - Design                     |            |     | Phải thu cung cấp dịch vụ                                      | 1.131.089.984              | 1.182.234.600         |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ TM S-Mart Sài Gòn             |            |     | Phải thu cung cấp dịch vụ                                      | 1.072.462.700              | 1.072.462.700         |
| Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương                         |            |     | Phải thu cung cấp dịch vụ                                      | 1.055.099.503              | -                     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh             |            |     | Phải thu cung cấp dịch vụ                                      | 905.265.257                | -                     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La               |            |     | Phải thu cung cấp dịch vụ                                      | 709.773.831                | -                     |
| Công ty Cổ phần KS Group                              |            |     | Phải thu cung cấp dịch vụ                                      | 605.207.406                | 397.167.062           |
| Công ty Cổ phần Sunshine Cab                          |            |     | Phải thu cung cấp dịch vụ                                      | 248.076.824                | 176.000.000           |
| Công ty Cổ phần KS Group                              |            |     | Phải thu cung cấp dịch vụ                                      | 134.034.571                | 606.923.956           |
| Công ty Cổ phần S-Decoro                              |            |     | Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo | 127.793.762                | -                     |
| Công ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng                         |            |     | Phải thu cung cấp dịch vụ                                      | 95.983.065                 | -                     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư TM Sunshine Business           |            |     | Phải thu cung cấp dịch vụ                                      | 24.721.964                 | 460.324.334           |
| Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine          |            |     | Phải thu cung cấp dịch vụ                                      | 17.398.034                 | -                     |
| Công ty Cổ phần S - Decoro                            |            |     | Phải thu cung cấp dịch vụ                                      | 6.033.596                  | 240.320.326           |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine               |            |     | Phải thu cung cấp dịch vụ                                      | 5.497.498                  | -                     |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland                 |            |     | Phải thu cung cấp dịch vụ                                      | 3.951.138                  | -                     |
| Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang             |            |     | Phải thu cung cấp dịch vụ                                      | 530.181                    | -                     |
| Ngân hàng TMCP Kiên Long                              |            |     | Phải thu cung cấp dịch vụ                                      | Không còn là bên liên quan |                       |
| Ông Lê Hoàng Nam                                      |            |     | Phải thu cung cấp dịch vụ                                      | Không còn là bên liên quan |                       |
|   |            |     |  |                            | 98.210.451            |



| Nội dung số dư  |                              | Số cuối kỳ<br>VND        | Số đầu kỳ<br>VND         |
|---|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>             |                              |                          |                          |
| Ngân hàng TMCP Kiên Long                              | Tiền gửi không kỳ hạn        | -                        | 316.857.370.159          |
| Ngân hàng TMCP Kiên Long                              | Tương đương tiền             |                          | 311.857.370.159          |
|   |                              |                          | 5.000.000.000            |
| <b>Chứng khoán kinh doanh</b>                         |                              | <b>1.446.203.670.772</b> | <b>1.209.493.923.810</b> |
| Công ty TNHH Đầu tư Big Gain                          | Trái phiếu                   | 305.054.445.000          | 305.054.445.000          |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine               | Trái phiếu                   | 249.628.000.000          | -                        |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG                 | Cổ phiếu                     | 238.835.300.000          | 238.835.300.000          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình             | Trái phiếu                   | 188.164.540.000          | 70.000.000.000           |
| Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes             | Cổ phiếu                     | 164.103.940.000          | 164.103.940.000          |
| Công ty Cổ phần Sunshine AM                           | Trái phiếu                   | 150.034.067.810          | 150.034.067.810          |
| Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine          | Trái phiếu                   | 135.383.377.962          | 60.000.000.000           |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE | Cổ phiếu                     | 15.000.000.000           | -                        |
| Ngân Hàng TMCP Kiên Long                              | Trái phiếu                   |                          | 181.603.300.000          |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland               | Trái phiếu                   |                          | 39.862.871.000           |
| <b>Đầu tư tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn</b>    |                              | <b>15.391.564.059</b>    | <b>446.755.616.511</b>   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình             | Trái phiếu                   | 7.315.046.614            | 107.528.824.392          |
| Công ty Cổ phần Sunshine AM                           | Trái phiếu                   | 4.451.493.716            | 333.450.231.798          |
| Công ty TNHH Đầu tư Big Gain                          | Trái phiếu                   | 3.625.023.729            | 3.625.023.729            |
| Ngân hàng TMCP Kiên Long                              | Tiền gửi có kỳ hạn           |                          | 2.151.536.592            |
| <b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn</b>        |                              | <b>332.503.205.752</b>   | <b>506.458.982.193</b>   |
| Công ty Cổ phần Sunshine AM                           | Trái phiếu                   | 329.607.309.769          | 608.571.687              |
| Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine          | Trái phiếu                   | 2.895.895.983            | 2.895.895.983            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình             | Trái phiếu                   | -                        | 277.047.012.703          |
| Công ty Cổ phần Bất Động Sản Wonderland               | Trái phiếu                   | -                        | 225.907.501.820          |
| <b>Phải thu về cho vay</b>                            |                              | <b>536.745.000.000</b>   | <b>781.690.000.000</b>   |
| Công ty TNHH Đầu tư Big Gain                          | Phải thu về cho vay ngắn hạn | 536.745.000.000          | 597.360.000.000          |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland               | Phải thu về cho vay ngắn hạn |                          | 161.970.000.000          |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland               | Phải thu về cho vay dài hạn  |                          | 19.300.000.000           |
| Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine          | Phải thu về cho vay ngắn hạn | -                        | 3.060.000.000            |

| Nội dung số dư   | Số cuối kỳ |  | Số đầu kỳ                  |                   |
|--|------------|--|----------------------------|-------------------|
|  | VND        |  | VND                        |                   |
| <b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>                  |            |  |                            |                   |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn                |            |  | 2.788.098.858.803          | 2.312.542.953.029 |
| Công ty Cổ phần Sunshine Design                          |            |  | 2.786.688.858.803          | 2.312.542.953.029 |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác</b>                            |            |  | 1.410.000.000              | -                 |
| Công ty TNHH Đầu tư Big Gain                             |            |  | 221.670.268.251            | 186.253.353.480   |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn                |            |  | 143.948.792.999            | 84.752.600.253    |
| Công ty Cổ phần Sunshine AM                              |            |  | 34.344.005.572             | 34.687.232.990    |
| Công ty Cổ phần Phát triển tập đoàn Sunshine             |            |  | 32.383.465.342             | 1.663.594.213     |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine                  |            |  | 3.694.738.427              | 968.745.206       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình                |            |  | 3.073.023.289              | -                 |
| Công ty Cổ phần Thiên Hải                                |            |  | 1.868.039.026              | 37.363.720.628    |
| Công ty Cổ phần KS Group                                 |            |  | 1.107.922.487              | 1.107.922.487     |
| Công ty Cổ phần KS Group                                 |            |  | 1.034.526.290              | 358.623.619       |
| Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang                |            |  | 205.754.819                | 8.782.000.000     |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland                  |            |  | 10.000.000                 | -                 |
| Ngân hàng TMCP Kiên Long                                 |            |  | Không còn là bên liên quan | 16.562.119.563    |
|  |            |  | Không còn là bên liên quan | 6.794.521         |
| <b>Người mua trả tiền trước</b>                          |            |  | 133.698.155.591            | 249.797.877.694   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S - Homes |            |  | 131.633.020.947            | 242.633.020.947   |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG                    |            |  | 1.908.130.068              | 7.164.856.747     |
| Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes                |            |  | 58.188.640                 | -                 |
| Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương                            |            |  | 98.815.936                 | -                 |
| <b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>                         |            |  | 284.602.928.001            | 234.670.687.758   |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn                |            |  | 234.666.977.862            | 234.666.977.862   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình                |            |  | 42.374.703.563             | -                 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland                     |            |  | 7.561.246.576              | -                 |
| Công ty Cổ phần KSGroup                                  |            |  | -                          | 3.709.896         |



| Nội dung số dư                                       | Số cuối kỳ |                 | Số đầu kỳ |                 |
|--|------------|-----------------|-----------|-----------------|
|  | VND        |                 | VND       |                 |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>                   |            |                 |           |                 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn            |            | 407.050.393.619 |           | 327.231.388.232 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình            |            | 397.363.630.170 |           | 322.755.871.463 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG                |            | 3.834.615.754   |           | 959.510.000     |
| Công ty Cổ phần S-Decoro                             |            | 2.301.654.698   |           | -               |
| Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine         |            | 2.015.850.010   |           | 766.584.958     |
| Công ty CP TĐ Truyền thông và Giải trí ODE           |            | 858.394.646     |           | 543.782.291     |
| Công ty Cổ phần Sunshine Design                      |            | 262.176.672     |           | -               |
| Công ty Cổ phần Công nghệ và Phần mềm IDEAS Việt Nam |            | 206.319.227     |           | 2.205.639.520   |
| Công ty TNHH Đầu tư Big Gain                         |            | 194.400.000     |           | -               |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn            |            | 7.807.843       |           | -               |
|  |            | 5.544.599       |           | -               |
| <b>Vay và nợ thuê tài chính</b>                      |            |                 |           |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình            |            | 298.700.000.000 |           | 77.875.100.000  |
| Ông Đỗ Văn Trường                                    |            | 298.700.000.000 |           | -               |
| Ông Đỗ Anh Tuấn                                      |            | -               |           | 54.355.000.000  |
|  |            | -               |           | 23.520.100.000  |

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

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

|   | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>VND      |
|---|-----------------------|----------------------|
| <b>Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc</b> | <b>12.207.190.123</b> | <b>7.994.183.398</b> |
| Ông Đỗ Anh Tuấn                               | 3.600.000.000         | 3.000.000.000        |
| Bà Nguyễn Thị Phương Loan                     | 2.430.000.000         | 600.000.000          |
| Ông Đỗ Văn Trường                             | 1.800.000.000         | 640.000.000          |
| Ông Vũ Lê Hiếu                                | 300.000.000           | 42.666.667           |
| Ông Jun Sungbae                               | 216.666.667           | -                    |
| Bà Đỗ Thị Định                                | 1.622.516.496         | 2.508.774.744        |
| Ông Cao Phi Hùng                              | 1.138.636.364         | -                    |
| Ông Lê Văn Nhỏ                                | 450.000.000           | -                    |
| Ông Nguyễn Thanh Hưng                         | 150.000.000           | -                    |
| Ông Đinh Chí Hiếu                             | 150.000.000           | -                    |
| Bà Nguyễn Thụy Hoàng Dung                     | 68.750.000            | -                    |
| Ông Phan Ích Long                             | 280.620.596           | 444.075.320          |
| Ông Trần Đình Phương                          | -                     | 38.666.667           |
| Bà Đỗ Thu Huyền                               | -                     | 720.000.000          |
| <b>Ban Kiểm soát</b>                          | <b>120.000.000</b>    | <b>120.000.000</b>   |
| Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền                     | 60.000.000            | 60.000.000           |
| Bà Vũ Thị Thúy Nga                            | 30.000.000            | 30.000.000           |
| Bà Đỗ Ngọc Anh                                | 30.000.000            | 30.000.000           |

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

Theo Thông báo số 241/TB-SSG ngày 08 tháng 7 năm 2025, Công ty phát hành thêm cổ phiếu để chào mua công khai toàn bộ cổ phiếu phổ thông thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes ("Sunshine Homes") bằng hình thức hoán đổi cổ phiếu. Số lượng cổ phiếu phát hành dự kiến là 600.000.000 cổ phiếu. Tỷ lệ hoán đổi là 1 cổ phiếu của Sunshine Homes sẽ được hoán đổi thành 1,6 cổ phiếu Công ty phát hành thêm. Số lượng, tỷ lệ cổ phiếu dự kiến thực hiện chào mua là 375.000.000 cổ phiếu, tương ứng với 100% tổng cổ phiếu đang lưu hành của Sunshine Homes. Sau quá trình hoán đổi, tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của Công ty tại Sunshine Homes là 100%.

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 30/2025/SSG-NQ-HĐQT ngày 23 tháng 8 năm 2025 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 31/2025/SSG-NQ-HĐQT ngày 27 tháng 8 năm 2025, Công ty thông qua các chủ trương như sau:

- Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud ("Unicloud") cho Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind ("SMDS"). Số lượng dự kiến là 9.000.000 cổ phần phổ thông, tương ứng 10% vốn điều lệ của Unicloud với giá chuyển nhượng dự kiến là 90.000.000.000 VND;
- Công ty vay vốn của Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud ("Unicloud") - công ty con của Công ty với số tiền vay là 599.000.000.000 VND. Lãi suất trong hạn là 3%/năm, thời hạn vay 12 tháng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của Công ty. Quyền chuyển đổi của bên cho vay khi hết thời hạn vay, Unicloud có quyền nhưng không có nghĩa vụ nhận chuyển nhượng phần vốn góp nêu trên để thay thế nghĩa vụ thanh toán gốc và lãi của Công ty. Giá trị chuyển nhượng không thấp hơn 750.000.000.000 VND.



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

Đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, việc chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud cho Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind nêu trên chưa hoàn tất.



Nguyễn Hữu Khánh  
Người lập biểu



Hồ Đức Việt  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Phương Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2025