



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

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



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	9 - 30

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng 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 Nguyễn Xuân Anh	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 25 tháng 02 năm 2025)
	Thành viên (đến ngày 25 tháng 02 năm 2025)
Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 25 tháng 02 năm 2025)
	Thành viên (từ ngày 25 tháng 02 năm 2025)
Ông Jun Sungbae	Phó Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2025)
Ông Nguyễn Nam Việt	Thành viên (bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2025)
Ông Nguyễn Việt Hải	Thành viên (bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2025)
Bà Đỗ Thị Định	Thành viên độc lập
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2025)
	Thành viên (miễn nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2025)

Ban Tổng Giám đốc:

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Ngày 28 tháng 8 năm 2025

Số: 0805/VN1A-HN-BC

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ kèm theo dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

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

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

Deloitte Việt Nam

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

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

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

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 giữa niên độ.



Phan Ngọc Anh

Phó Tổng Giám đốc

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 28 tháng 8 năm 2025

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN 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
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		301.449.542.912	290.422.546.425
I. Tiền	110	4	9.630.647.202	16.049.023.616
1. Tiền	111		9.630.647.202	16.049.023.616
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		72.641.578.628	67.851.325.769
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	66.000.764.828	61.602.141.239
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	5.086.207.369	5.106.874.318
3. Phải thu ngắn hạn khác	136		1.554.606.431	1.142.310.212
III. Hàng tồn kho	140		218.094.612.853	205.218.801.965
1. Hàng tồn kho	141	7	218.094.612.853	205.218.801.965
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.082.704.229	1.303.395.075
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	8	1.082.704.229	1.103.779.599
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	16	-	199.615.476
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.896.108.569.424	4.887.880.094.118
I. Tài sản cố định	220		19.948.780.884	24.700.177.884
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	12.150.620.902	16.802.017.900
- Nguyên giá	222		58.677.082.937	60.774.667.993
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(46.526.462.035)	(43.972.650.093)
2. Tài sản cố định vô hình	227	10	7.798.159.982	7.898.159.984
- Nguyên giá	228		8.698.160.000	8.698.160.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(900.000.018)	(800.000.016)
II. Bất động sản đầu tư	230	11	71.599.168.638	74.544.727.443
- Nguyên giá	231		121.989.328.984	121.270.386.330
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(50.390.160.346)	(46.725.658.887)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		127.924.170.408	111.995.799.903
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	12	127.924.170.408	111.995.799.903
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	13	4.676.525.000.000	4.676.525.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		4.226.525.000.000	4.226.525.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		450.000.000.000	450.000.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		111.449.494	114.388.888
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	8	111.449.494	114.388.888
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		5.197.558.112.336	5.178.302.640.543

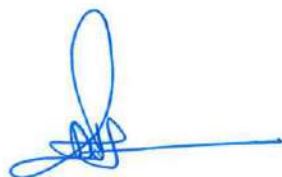
Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN 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
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		264.288.739.663	247.723.742.806
I. Nợ ngắn hạn	310		238.594.152.097	222.587.668.648
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	39.505.759.141	12.458.027.837
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	4.576.419.989	4.576.419.988
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	4.682.803.272	6.130.154.034
4. Phải trả người lao động	314		6.589.256.442	12.372.239.322
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	13.035.538.988	16.794.204.108
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	170.123.543.406	170.139.755.778
7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		80.830.859	116.867.581
II. Nợ dài hạn	330		25.694.587.566	25.136.074.158
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	17	25.585.817.376	25.001.659.258
2. Dự phòng phải trả dài hạn	342		108.770.190	134.414.900
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.933.269.372.673	4.930.578.897.737
I. Vốn chủ sở hữu	410	19	4.933.269.372.673	4.930.578.897.737
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.750.000.000.000	3.750.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.750.000.000.000	3.750.000.000.000
3. Thặng dư vốn cổ phần	412		(320.509.091)	(320.509.091)
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.183.589.881.764	1.180.899.406.828
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		1.180.899.406.828	690.998.561.115
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay	421b		2.690.474.936	489.900.845.713
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		5.197.558.112.336	5.178.302.640.543


Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu

Nguyễn Hà Anh
Kế toán trưởngTrần Sungbae
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2025

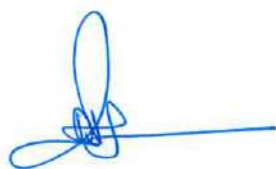
Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 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	21	52.982.958.331	50.597.552.967
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		52.982.958.331	50.597.552.967
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	22	46.947.728.770	45.521.116.497
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		6.035.229.561	5.076.436.470
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	12.767.676	2.551.533.727
6. Chi phí tài chính	22	25	30.583.255	(815.174.990)
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	3.356.019.538	5.033.903.046
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22-26))	30		2.661.394.444	3.409.242.141
9. Thu nhập khác	31		805.143.549	251.831.348
10. Chi phí khác	32	27	366.874.564	1.070.697.788
11. Lợi nhuận/(lỗ) khác (40=31-32)	40		438.268.985	(818.866.440)
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		3.099.663.429	2.590.375.701
13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	28	409.188.493	1.170.496.096
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		2.690.474.936	1.419.879.605



Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu




Nguyễn Hà Anh
Kế toán trưởng

Jun Sungbae
Tổng Giám đốc

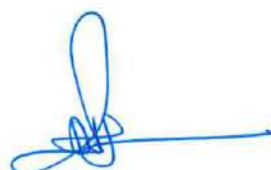
Ngày 28 tháng 8 năm 2025

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ 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
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	3.099.663.429	2.590.375.701
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	3.418.950.589	4.039.795.854
Các khoản dự phòng	03	(61.681.432)	(859.328.022)
3. Lãi từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	6.456.932.586	5.770.843.533
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(4.532.380.383)	47.667.462.329
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(12.875.810.888)	2.577.654.016
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	6.129.312.646	(8.203.386.420)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	24.014.764	(42.934.944)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	(10.226.520.507)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(4.797.931.275)	37.543.118.007
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.620.445.139)	(15.392.933.031)
2. Tiền thu lãi cho vay cổ tức và lợi nhuận được chia	27	-	6.295.722.603
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.620.445.139)	(9.097.210.428)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30)	50	(6.418.376.414)	28.445.907.579
Tiền đầu kỳ	60	16.049.023.616	9.809.776.579
Tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	9.630.647.202	38.255.684.158



Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu





Nguyễn Hà Anh
Kế toán trưởng

Jun Sungbae
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2025

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 156 người (31 tháng 12 năm 2024: 163 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Công ty hoạt động trong ngành bất động sản.

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

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

Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

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

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng 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 tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng 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 giữa niên độ.

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

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nên đọc báo cáo 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 để có được các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty và các công ty con trong kỳ.

Kỳ kế toán

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng 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.

Tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên kết

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát 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.

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.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán giữa niên độ theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư 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.

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm các chi phí xây dựng dở dang của dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại tại số 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội ("Dự án Sunshine Center") và Biệt thự tại Dự án "Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble" tọa lạc tại Sân Golf, Thôn Đa Thọ, Xã Thiên Lộc, Thành phố Hà Nội.

Công ty hạch toán hàng tồn kho theo phương pháp kê khai thường xuyên. Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Dự án Sunshine Center bao gồm tiền sử dụng 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 xây dựng cơ bản dở dang của Biệt thự tại dự án Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble là chi phí thi công công trình dở dang với giá trị được xác định tương ứng với khối lượng các hạng mục công việc được hoàn thành bởi các đơn vị thầu phụ và được nghiệm thu bởi các bên. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	35
Phương tiện vận tải	10
Thiết bị văn phòng	05

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

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

Thuê tài sản

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

Công ty là bên cho thuê

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

Công ty là bên đi thuê

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

Bất động sản đầu tư

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

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

STT	Dự án	Địa chỉ
1.	Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào	Ô số 23 lô D3A.3, khu đấu giá 18.6ha, phường Tây Hồ, thành phố Hà Nội
2.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center	Số 16 Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội

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

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

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	35 - 45
Bất động sản đầu tư khác	04 - 05

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm khoản chi phí hỗ trợ lãi suất và các khoản chi phí trả trước khác.

Chi phí hỗ trợ lãi suất phát sinh trước khi Công ty bàn giao bất động sản cho khách hàng, được đánh giá là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty và được kết chuyển vào kết quả hoạt động kinh doanh theo doanh thu kinh doanh bất động sản khi bàn giao cho khách hàng.

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng. 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 giữa niên độ, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản dự phòng phải trả

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán 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; 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.

Thu nhập từ các khoản đầu tư và lãi tiền gửi

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

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

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 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 riêng 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 giữa niên độ và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

4. TIỀN

	<u>Số cuối kỳ</u> <u>VND</u>	<u>Số đầu kỳ</u> <u>VND</u>
Tiền mặt	216.641.682	490.380.973
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.414.005.520	15.558.642.643
	<u>9.630.647.202</u>	<u>16.049.023.616</u>
Trong đó:		
Số dư tiền tại bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	<u>5.025.915.105</u>	<u>10.739.536.725</u>

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>Số cuối kỳ</u> <u>VND</u>	<u>Số đầu kỳ</u> <u>VND</u>
Phải thu khách hàng mua căn hộ Dự án Sunshine Center	42.346.855.462	42.438.928.460
Phải thu phí quản lý dự án	23.309.236.525	19.143.810.000
Khác	344.672.841	19.402.779
	<u>66.000.764.828</u>	<u>61.602.141.239</u>
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	<u>23.620.859.252</u>	<u>19.143.810.000</u>

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u> <u>VND</u>	<u>Số đầu kỳ</u> <u>VND</u>
Công ty Cổ phần THH Decor	2.829.396.548	2.829.396.548
Công ty Cổ Phần BZ Việt Nam	530.850.000	530.850.000
Khác	1.725.960.821	1.746.627.770
	<u>5.086.207.369</u>	<u>5.106.874.318</u>

7. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Chi phí xây dựng dở dang Biệt thự tại dự án Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble	127.221.125.102	127.221.125.102
Chi phí xây dựng dở dang dự án Sunshine Center (i)	90.873.487.751	77.997.676.863
	218.094.612.853	205.218.801.965

- (i) Thể hiện chi phí xây dựng dở dang các căn hộ tại dự án Sunshine Center. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, các tài sản này được dùng làm tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	594.063.252	594.063.252
Các khoản khác	488.640.977	509.716.347
	1.082.704.229	1.103.779.599
b. Dài hạn		
Chi phí thẻ hội viên golf	111.449.494	114.388.888
	111.449.494	114.388.888

- (i) Chi phí hỗ trợ lãi suất được Công ty ghi nhận cho các hợp đồng bán hàng tại Dự án Sunshine Center. Theo hợp đồng giữa các bên, chi phí này chỉ thực phát sinh khi giao dịch mua bán thành công. Các chi phí này được kết chuyển vào kết quả hoạt động kinh doanh, tương ứng với doanh thu ghi nhận đối với các căn hộ được bàn giao cho khách hàng.

9. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	9.522.222.539	51.089.945.454	162.500.000	60.774.667.993
Điều chỉnh do quyết toán nhà thầu	(2.097.585.056)	-	-	(2.097.585.056)
Số dư cuối kỳ	7.424.637.483	51.089.945.454	162.500.000	58.677.082.937
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	272.063.501	43.538.086.592	162.500.000	43.972.650.093
Khấu hao trong kỳ	46.135.252	2.507.676.690	-	2.553.811.942
Số dư cuối kỳ	318.198.753	46.045.763.282	162.500.000	46.526.462.035
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	9.250.159.038	7.551.858.862	-	16.802.017.900
Tại ngày cuối kỳ	7.106.438.730	5.044.182.172	-	12.150.620.902

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 5.508.695.454 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 216.954.545 VND).

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, tài sản cố định là bể bơi tại Dự án Sunshine Center với giá trị còn lại là 7.106.438.733 VND được dùng làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 9.250.159.038 VND).

10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	7.698.160.000	1.000.000.000	8.698.160.000
Số dư cuối kỳ	7.698.160.000	1.000.000.000	8.698.160.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	-	800.000.016	800.000.016
Khấu hao trong kỳ	-	100.000.002	100.000.002
Số dư cuối kỳ	-	900.000.018	900.000.018
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	7.698.160.000	199.999.984	7.898.159.984
Tại ngày cuối kỳ	7.698.160.000	99.999.982	7.798.159.982

11. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Tài sản khác VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	119.436.900.875	1.833.485.455	121.270.386.330
Điều chỉnh do quyết toán nhà thầu	718.942.654	-	718.942.654
Số dư cuối kỳ	120.155.843.529	1.833.485.455	121.989.328.984
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	44.973.019.731	1.752.639.156	46.725.658.887
Khấu hao trong kỳ	733.295.463	31.843.182	765.138.645
Điều chỉnh do quyết toán nhà thầu	2.899.362.814	-	2.899.362.814
Số dư cuối kỳ	48.605.678.008	1.784.482.338	50.390.160.346
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	74.463.881.144	80.846.299	74.544.727.443
Tại ngày cuối kỳ	71.550.165.521	49.003.117	71.599.168.638

Chi tiết bất động sản đầu tư như sau:

Đơn vị: VND

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào tại phường Tây Hồ, Hà Nội	66.088.046.682	51.333.662.167	66.088.046.682	52.079.444.922
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center	55.901.282.302	20.265.506.471	55.182.339.648	22.465.282.521
- Tầng hầm 4 thuộc Dự án Sunshine Center tại Từ Liêm, Hà Nội	24.249.323.982	20.265.506.471	26.429.744.142	22.465.282.521
- Sàn thương mại tầng 1 thuộc Dự án Sunshine Center tại Từ Liêm, Hà Nội	31.651.958.320	-	28.752.595.506	-
	121.989.328.984	71.599.168.638	121.270.386.330	74.544.727.443

Các bất động sản đầu tư của Công ty tại Dự án Sunshine Center với nguyên giá và giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 lần lượt là 55.901.282.302 VND và 20.265.506.471 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 55.182.339.648 VND và 22.465.282.521 VND) được dùng làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân Hàng TMCP Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm các bất động sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê với giá trị là 33.167.011.957 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 30.267.649.143 VND).

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 cần được trình bày. 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 riêng. 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.

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Dự án Sunshine Center (i)	127.924.170.408	111.995.799.903
	127.924.170.408	111.995.799.903

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

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

		Số cuối kỳ VND		Số đầu kỳ VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con				
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	2.454.450.000.000	-	2.454.450.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	756.600.000.000	-	756.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	473.475.000.000	-	473.475.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	542.000.000.000	-	542.000.000.000	-
	4.226.525.000.000	-	4.226.525.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	450.000.000.000	-	450.000.000.000	-
	450.000.000.000	-	450.000.000.000	-

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

Tình hình hoạt động của các công ty con và công ty liên kết trong kỳ như sau:

	Kết quả hoạt động kinh doanh kỳ này	Kết quả hoạt động kinh doanh kỳ trước
Công ty con		
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Xuân La	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Hoạt động kinh doanh có lãi	Chưa là công ty con
Công ty liên kết		
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Chưa là công ty liên kết

Các giao dịch và số dư chủ yếu giữa Công ty và công ty con, công ty liên kết được trình bày tại Thuyết minh số 30.

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ Giá trị/Số có khả năng trả nợ VND	Số đầu kỳ Giá trị/Số có khả năng trả nợ VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	26.614.591.456	-
Công ty Cổ phần Hasky	6.000.000.000	8.386.495.689
Công ty Cổ phần S-Decoro	1.226.054.798	1.226.054.798
Khác	5.665.112.887	2.845.477.350
	39.505.759.141	12.458.027.837
Trong đó:		
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	30.845.995.902	1.226.054.798

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Khách hàng trả tiền trước mua căn hộ tại dự án Sunshine Center	4.263.974.292	4.263.974.291
Khác	312.445.697	312.445.697
	4.576.419.989	4.576.419.988

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

	Số đầu kỳ VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp/ bù trừ trong kỳ VND	Số cuối kỳ VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	199.615.476	199.615.476	-	-
	<u>199.615.476</u>	<u>199.615.476</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
b. Các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	3.038.491.936	5.445.012.890	5.422.987.898	3.060.516.928
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	209.573.017	-	209.573.017
Thuế thu nhập cá nhân	3.091.662.098	4.737.509.993	6.416.458.764	1.412.713.327
Các loại thuế khác	-	117.791.462	117.791.462	-
	<u>6.130.154.034</u>	<u>10.509.887.362</u>	<u>11.957.238.124</u>	<u>4.682.803.272</u>

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán và tạm tăng tài sản cố định, bất động sản đầu tư	3.355.849.334	4.816.015.578
Phạt chậm bàn giao ước tính	7.540.275.153	8.127.937.105
Chi phí phải trả khác	2.139.414.501	3.850.251.425
	<u>13.035.538.988</u>	<u>16.794.204.108</u>
Trong đó:		
Chi phí phải trả các bên liên quan (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 30)	<u>229.557.380</u>	<u>134.918.377</u>
b. Dài hạn		
Thuế đất phải trả	25.585.817.376	25.001.659.258
	<u>25.585.817.376</u>	<u>25.001.659.258</u>

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Nhận đặt cọc, ký cược, ký quỹ (i)	150.000.000.000	150.000.000.000
Kinh phí bảo trì tòa nhà Sunshine Center (ii)	17.916.342.937	18.285.058.785
Khác	2.207.200.469	1.854.696.993
	<u>170.123.543.406</u>	<u>170.139.755.778</u>

- (i) Phản ánh khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (bên liên quan của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty) theo hợp đồng thực hiện độc quyền môi giới cho dự án Sunshine Center. Khoản đặt cọc sẽ được hoàn trả cho S-Việt Nam tương ứng với số doanh thu tiền bán hàng của các sản phẩm mà Công ty nhận được từ khách hàng của S-Việt Nam. Hợp đồng được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2025.

(ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, số dư phải trả kinh phí bảo trì tòa nhà Sunshine Center bao gồm:

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

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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2024	3.750.000.000.000	(320.509.091)	690.998.561.115	4.440.678.052.024
Lợi nhuận trong năm	-	-	489.900.845.713	489.900.845.713
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2025	3.750.000.000.000	(320.509.091)	1.180.899.406.828	4.930.578.897.737
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	2.690.474.936	2.690.474.936
Số dư tại ngày 30 tháng 06 năm 2025	3.750.000.000.000	(320.509.091)	1.183.589.881.764	4.933.269.372.673

Cổ phiếu

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

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

Vốn điều lệ

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

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

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản. Trong kỳ, Công ty không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào khác trọng yếu, theo đó, thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 đều liên quan chủ yếu đến hoạt động kinh doanh bất động sản. Theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh. Doanh thu, giá vốn đã được trình bày chi tiết theo doanh thu và giá vốn bán hàng và dịch vụ cung cấp tại Thuyết minh số 21 và Thuyết minh số 22.

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

21. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu phí quản lý dự án	48.949.196.525	44.488.200.000
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	299.782.008	3.728.191.353
Doanh thu khác	3.733.979.798	2.381.161.614
	52.982.958.331	50.597.552.967
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	49.628.630.867	45.123.907.070

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn phí quản lý dự án	44.504.454.052	40.443.691.229
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	(366.864.561)	2.841.306.609
Giá vốn khác	2.810.139.279	2.236.118.659
	46.947.728.770	45.521.116.497

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân công	40.446.156.617	38.075.920.871
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.200.206.655	4.838.509.954
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	3.418.950.589	4.039.795.854
Dự phòng bảo hành sản phẩm bất động sản	-	1.491.277
Chi phí khác	238.434.447	1.021.647.571
	50.303.748.308	47.977.365.527

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi	12.767.676	16.415.919
Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	-	2.535.117.808
	12.767.676	2.551.533.727

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá đầu tư	-	(860.819.299)
Khác	30.583.255	45.644.309
	30.583.255	(815.174.990)

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên	932.045.071	850.160.266
Chi phí khấu hao	245.861.448	1.292.207.270
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.939.678.572	1.869.887.939
Chi phí khác	238.434.447	1.021.647.571
	3.356.019.538	5.033.903.046

27. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí phạt chậm nộp thuế	114.252.967	802.753.779
Khác	252.621.597	267.944.009
	366.874.564	1.070.697.788

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong kỳ được tính như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	3.099.663.429	2.590.375.701
Hoạt động kinh doanh bất động sản	1.254.308.521	886.884.744
Hoạt động khác	1.845.354.908	1.703.490.957
Điều chỉnh cho thu nhập tính thuế		
Lãi từ hoạt động khác		
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	2.534.244.977	3.262.104.781
Cộng: Chuyển lỗ từ hoạt động kinh doanh bất động sản	(3.587.965.939)	-
Thu nhập tính thuế kỳ hiện hành		886.884.744
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản chịu thuế suất 20%	-	886.884.744
Thu nhập từ hoạt động khác chịu thuế suất 20%	2.045.942.467	4.965.595.738
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế kỳ hiện hành	409.188.493	1.170.496.096

CÁC KHOẢN CAM KẾT

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

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 Center với Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes và các nhà thầu khác với tổng số tiền cam kết theo hợp đồng và các phụ lục kèm theo nhưng chưa thanh toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 khoảng 6,8 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: khoảng 20 tỷ VND).

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

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

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Long Biên
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Xuân La
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương
Công ty Cổ phần S-Decoro
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thuận Phú

Mối quan hệ

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

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

MẪU SỐ B 09a-DN

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Thuyết minh số 21)		49.628.630.867	45.123.907.070
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Doanh thu phí quản lý dự án	38.700.263.102	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Doanh thu phí quản lý dự án	5.952.326.790	23.332.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Doanh thu phí quản lý dự án	2.990.357.681	14.887.400.000
Công ty Cổ phần Sao Anh Dương	Doanh thu phí quản lý dự án	1.306.248.952	6.268.800.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu cho thuê xe ô tô	388.888.888	388.888.888
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Doanh thu cho thuê bất động sản	290.545.454	246.818.182
Mua hàng hóa, dịch vụ		28.044.995.190	2.777.161.841
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Chi phí thi công xây dựng và phí quản lý dự án	24.643.140.237	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí vận hành tòa nhà Sunshine Center và chi phí bảo vệ	1.433.164.394	1.525.786.087
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud	Chi phí quản trị hệ thống công nghệ thông tin	875.240.455	831.840.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn, voucher	655.166.157	419.535.754
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chi phí thi công hoàn thiện dự án	285.239.506	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Chi phí in lịch	67.632.151	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thuê văn phòng	64.636.364	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thuận Phú	Chi phí hành chính, dịch vụ khách sạn	20.775.926	-
Phí dịch vụ chi hộ		429.264.000	433.053.500
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phí dịch vụ chi hộ	429.264.000	433.053.500

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

MẪU SỐ B 09a-DN

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tiền (Thuyết minh số 04)		5.025.915.105	10.739.536.725
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long	Tiền và tương đương tiền	5.025.915.105	10.739.536.725
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 05)		23.620.859.252	19.143.810.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Phải thu phí quản lý dự án	13.291.163.102	16.101.800.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Phải thu phí quản lý dự án	6.523.126.790	3.042.010.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Phải thu phí quản lý dự án	2.287.797.681	-
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Phải thu phí quản lý dự án	1.207.148.952	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải thu cho thuê bất động sản đầu tư	311.622.727	-
Phải thu ngắn hạn khác		448.776.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải thu từ thu hộ và chi hộ	448.776.000	-
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 14)		30.845.995.902	1.226.054.798
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Phải trả chi phí thi công xây dựng	26.614.591.456	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải trả phí dịch vụ vận hành	1.609.421.430	-
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải trả chi phí thi công hoàn thiện nội thất	1.226.054.798	1.226.054.798
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Phải trả dịch vụ cho thuê máy chủ	828.467.360	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí thi công xây dựng	308.058.667	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn	92.821.468	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Phải trả chi phí in lịch	73.042.723	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả chi phí thuê văn phòng	71.100.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thuận Phú	Phải trả dịch vụ khách sạn	22.438.000	-
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 17)		229.557.380	134.918.377
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Trích trước chi phí voucher	130.300.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Trích trước chi phí in lịch	99.257.380	67.632.151
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Trích trước phí dịch vụ vận hành	-	67.286.226

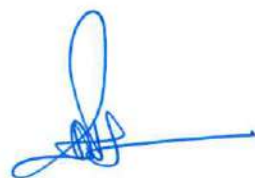


Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát trong kỳ:

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

30. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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



Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu



Nguyễn Hà Anh
Kế toán trưởng



Jun Sungbae
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2025