

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

(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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

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

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 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 31

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

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 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 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 và miễn nhiệm ngày 10 tháng 6 năm 2025)
Bà Trần Thị Như Loan	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)
Ông Đinh Chí Hiếu	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2025)
Bà Nguyễn Thụy Hoàng Dung	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 17 tháng 4 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 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 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 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,



Nguyễn Thị Phương Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

Số: 0328/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 Tập đoàn Sunshine

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2025, từ trang 05 đến trang 31, 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 về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty theo các 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 cho 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 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.

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 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 29 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		213.616.930.237	194.280.171.686
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		94.427.206.115	41.470.575.728
1. Tiền	111	4	94.427.206.115	41.470.575.728
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		108.386.479.798	131.794.778.943
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	8.616.434.167	23.078.949.867
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	101.694.333.243	110.996.085.658
3. Phải thu ngắn hạn khác	136		2.140.826.899	1.784.857.929
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	7	(4.065.114.511)	(4.065.114.511)
III. Hàng tồn kho	140	8	10.403.244.326	19.998.779.488
1. Hàng tồn kho	141		10.403.244.326	19.998.779.488
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		399.999.998	1.016.037.527
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		399.999.998	800.000.000
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	14	-	216.037.527
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		6.399.364.583.008	5.832.520.904.482
I. Tài sản cố định	220		29.653.504.199	31.418.288.808
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	29.431.695.977	31.021.722.597
- Nguyên giá	222		41.909.361.843	41.909.361.843
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(12.477.665.866)	(10.887.639.246)
2. Tài sản cố định vô hình	227		221.808.222	396.566.211
- Nguyên giá	228		1.600.000.000	1.600.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.378.191.778)	(1.203.433.789)
II. Bất động sản đầu tư	230	10	1.605.214.374	1.656.067.632
- Nguyên giá	231		101.597.857.695	101.597.857.695
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(99.992.643.321)	(99.941.790.063)
III. Đầu tư tài chính dài hạn	250	11	6.367.925.724.770	5.799.145.045.649
1. Đầu tư vào công ty con	251		6.308.992.450.000	5.736.992.450.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		63.000.000.000	63.000.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(4.066.725.230)	(847.404.351)
IV. Tài sản dài hạn khác	260		180.139.665	301.502.393
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		180.139.665	301.502.393
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		6.612.981.513.245	6.026.801.076.168

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		2.665.918.043.283	2.150.903.345.418
I. Nợ ngắn hạn	310		2.665.706.357.625	2.150.691.659.760
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	12	67.316.907.147	76.292.349.226
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	13	244.773.458.351	242.633.020.947
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	61.984.223.424	16.215.706.150
4. Phải trả người lao động	314		8.616.551.473	7.465.977.060
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	15	49.501.541.634	88.432.662.301
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	16	212.357.300	2.470.571.125
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	17	1.733.301.318.296	1.717.181.372.951
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	500.000.000.000	-
II. Nợ dài hạn	330		211.685.658	211.685.658
1. Dự phòng phải trả dài hạn	342	18	211.685.658	211.685.658
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.947.063.469.962	3.875.897.730.750
I. Vốn chủ sở hữu	410	20	3.947.063.469.962	3.875.897.730.750
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. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		947.063.469.962	875.897.730.750
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		875.897.730.750	819.300.538.250
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay	421b		71.165.739.212	56.597.192.500
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		6.612.981.513.245	6.026.801.076.168

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 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	22	174.485.106.853	118.604.379.188
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		174.485.106.853	118.604.379.188
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	23	48.878.219.419	35.870.220.629
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		125.606.887.434	82.734.158.559
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	29.345.574	2.287.160.655
6. Chi phí tài chính	22	26	3.219.320.879	14.414.530.322
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	25.119.709.589
7. Chi phí bán hàng	25	27	86.218.557	94.634.386
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	32.648.129.939	1.965.417.308
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		89.682.563.633	68.546.737.198
10. Thu nhập khác	31		168.024.316	155.047.188
11. Chi phí khác	32		566.314.817	599.663.643
12. (Lỗ) khác (40=31-32)	40		(398.290.501)	(444.616.455)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		89.284.273.132	68.102.120.743
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	28	18.118.533.920	13.889.593.187
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		71.165.739.212	54.212.527.556



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

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	89.284.273.132	68.102.120.743
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	1.815.637.867	1.826.997.700
Các khoản dự phòng	03	3.219.320.879	(12.505.179.267)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(29.345.574)	(2.287.160.655)
Chi phí lãi vay	06	-	25.119.709.589
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	94.289.886.304	80.256.488.110
Thay đổi các khoản phải thu	09	23.653.682.246	27.032.281.793
Thay đổi hàng tồn kho	10	9.595.535.162	12.922.948
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	59.816.886.345	(35.093.723.775)
Thay đổi chi phí trả trước	12	521.362.730	500.882.447
Tiền lãi vay đã trả	14	(72.235.761.643)	(4.982.597.260)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(784.960.757)	(8.957.056.705)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	10.100.000.000	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	124.956.630.387	58.769.197.558
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	60.572.000.000
2. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(572.000.000.000)	
3. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	-	777.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay	27	-	2.265.997.261
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(572.000.000.000)	839.837.997.261

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 (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
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	500.000.000.000	-
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	-	(877.200.000.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>	<i>500.000.000.000</i>	<i>(877.200.000.000)</i>
 Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	52.956.630.387	21.407.194.819
 Tiền đầu kỳ	60	41.470.575.728	20.759.040.677
 Tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	94.427.206.115	42.166.235.496


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

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 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, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 61 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 63 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là xây dựng, kinh doanh bất động sản, thầu phụ và các dịch vụ khác.

Hoạt động chính của Công ty là đầu tư và xây dựng căn hộ chung cư để bán, kinh doanh bất động sản, xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, quản lý, khai thác các tài sản sau đầu tư, hoạt động thầu phụ, tư vấn và các hoạt động khác.

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 riêng 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-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-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-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 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
Công ty con trực tiếp					
1.	Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (i)	Hà Nội	92,00%	92,00%	Kinh doanh bất động sản
2.	Công ty TNHH Dynamic Innovation (ii)	Hồ Chí Minh	86,52%	86,52%	Kinh doanh bất động sản
3.	Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	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
Công ty con gián tiếp (iii)					
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
Công ty liên kết gián tiếp (iii)					
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 quyền biểu quyết của các khoản đầu tư này khác nhau do Công ty đầu tư trực tiếp và gián tiếp qua các công ty con.
- (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 riêng 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 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 liên quan 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.

Công ty cũng đồng thời lập 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 con trong một báo cáo khác. Người đọc cần đọc báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ để có thể hiểu rõ hơn về tình hình tài chính của toàn Công ty.

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 riêng 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 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, các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản đầu tư tài chính

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 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 ty con và 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 ty con và 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, 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 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") và hàng hóa sử dụng cho mục đích khuyến mại, tặng kèm cho các khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản thuộc dự án Sunshine Riverside.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc thành phẩm bất động sản của dự án Sunshine Riverside 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 hàng hóa bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua 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 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 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 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 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 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 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.

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

	Số năm
Nhà cửa, kiến trúc	35
Máy móc, thiết bị	10
Phương tiện vận tải	6 - 10
Thiết bị văn phòng	3 - 8

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 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 quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đầu tư.

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
Máy móc, thiết bị	10

Ghi nhận doanh thu

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 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 phân 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.

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

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 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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Tiền mặt	1.104.158.063	1.158.390.044
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	93.323.048.052	40.312.185.684
	94.427.206.115	41.470.575.728

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	3.304.544.760	4.281.010.170
Phải thu từ hoạt động dịch vụ tư vấn quản lý	5.172.903.925	18.292.430.501
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	138.985.482	505.509.196
	8.616.434.167	23.078.949.867
Trong đó:		
- Phải thu ngắn hạn khách hàng là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	5.172.903.925	18.514.000.952

6. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (*)	85.148.921.167	97.148.921.167
Khác	16.545.412.076	13.847.164.491
	101.694.333.243	110.996.085.658

(*) Phản ánh các khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam theo Hợp đồng số 1210/HĐTC/PT-QTSS để thực hiện dự án xây dựng công trình vườn sinh thái Cẩm Đình - Hiệp Thuận tại huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội do Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh làm chủ đầu tư, Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S - Homes - bên liên quan của Công ty làm tổng thầu và Công ty làm nhà thầu phụ.

7. NỢ XẤU

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Công ty Cổ phần Cơ điện Fugytech	2.630.677.980	-	(2.630.677.980)	2.630.677.980	-	(2.630.677.980)
Các đối tượng khác	1.434.436.531	-	(1.434.436.531)	1.434.436.531	-	(1.434.436.531)
	4.065.114.511	-	(4.065.114.511)	4.065.114.511	-	(4.065.114.511)

8. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Dự phòng		Giá gốc	Dự phòng	
Thành phẩm (*)	10.033.363.558	-		19.628.898.720	-	
Hàng hóa	369.880.768	-		369.880.768	-	
	10.403.244.326	-		19.998.779.488	-	

(*) Phản ánh các thành phẩm bất động sản hình thành từ dự án Sunshine Riverside.

9. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu kỳ	16.532.455.230	3.675.035.459	929.451.971	20.772.419.183	41.909.361.843
Số dư cuối kỳ	16.532.455.230	3.675.035.459	929.451.971	20.772.419.183	41.909.361.843
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu kỳ	1.722.146.180	1.339.868.682	525.695.954	7.299.928.430	10.887.639.246
Khấu hao trong kỳ	234.236.743	182.241.484	90.380.506	1.083.167.887	1.590.026.620
Số dư cuối kỳ	1.956.382.923	1.522.110.166	616.076.460	8.383.096.317	12.477.665.866
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu kỳ	14.810.309.050	2.335.166.777	403.756.017	13.472.490.753	31.021.722.597
Tại ngày cuối kỳ	14.576.072.307	2.152.925.293	313.375.511	12.389.322.866	29.431.695.977

10. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	62.241.585.256	39.356.272.439	101.597.857.695
Số dư cuối kỳ	62.241.585.256	39.356.272.439	101.597.857.695
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	60.845.760.857	39.096.029.206	99.941.790.063
Khấu hao trong kỳ	23.459.234	27.394.024	50.853.258
Số dư cuối kỳ	60.869.220.091	39.123.423.230	99.992.643.321
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	1.395.824.399	260.243.233	1.656.067.632
Tại ngày cuối kỳ	1.372.365.165	232.849.209	1.605.214.374

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 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.

Ngoài ra, tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty đã thế chấp một phần sản thương mại với diện tích 2.804,3 m² 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.

11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	6.308.992.450.000	(3.219.320.879)	5.736.992.450.000	-
Công ty TNHH Dynamic Innovation (i)	3.255.800.000.000	-	3.228.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (ii)	1.840.000.000.000	-	1.840.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (i)	545.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	510.092.450.000	-	510.092.450.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud	90.000.000.000	-	90.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	47.700.000.000	-	47.700.000.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	20.400.000.000	(3.219.320.879)	20.400.000.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	63.000.000.000	(847.404.351)	63.000.000.000	(847.404.351)
Công ty Cổ phần Phát triển S.I (iii)	63.000.000.000	(847.404.351)	63.000.000.000	(847.404.351)
	6.371.992.450.000	(4.066.725.230)	5.799.992.450.000	(847.404.351)

- (i) Như trình bày tại Thuyết minh số 01, trong kỳ, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng thêm 0,72% vốn góp tại Công ty TNHH Dynamic Innovation; nhận chuyển nhượng 54,5% cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ.
- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, 18.400.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa đang được thế chấp cho khoản vay của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.
- (iii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, 3.500.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển S.I đang được sử dụng làm tài sản bảo đảm cho khoản trái phiếu phát hành của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S - Homes.
- Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính.



Tình hình hoạt động của Công ty con trong kỳ như sau:

Công ty con	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Hoạt động kinh doanh lỗ	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Hoạt động kinh doanh lỗ	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Hoạt động kinh doanh có lãi	Chưa là công ty con
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Hoạt động kinh doanh lỗ	Chưa là công ty con
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Trở thành công ty con từ ngày 30 tháng 6 năm 2025	Chưa là công ty con

Giao dịch và số dư chủ yếu giữa Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 29.

12. 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	23.936.121.899	23.936.121.899	23.841.487.799	23.841.487.799
Công ty Cổ phần Eurowindow	13.742.788.950	13.742.788.950	13.742.788.950	13.742.788.950
Công ty TNHH Tập đoàn thang máy Thiết bị Thăng Long	9.399.280.000	9.399.280.000	12.010.639.580	12.010.639.580
Công ty Cổ phần Đầu tư B&B	6.000.000.000	6.000.000.000	7.848.450.815	7.848.450.815
Các đối tượng khác	14.238.716.298	14.238.716.298	18.848.982.082	18.848.982.082
	67.316.907.147	67.316.907.147	76.292.349.226	76.292.349.226

Trong đó:

Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	24.034.809.604	24.034.809.604	25.451.669.916	25.451.669.916
---	----------------	----------------	----------------	----------------

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S - Homes (*)	131.633.020.947	242.633.020.947
Khách hàng ứng trước mua shophouse	113.140.437.404	-
	244.773.458.351	242.633.020.947

(*) 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.

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/ bù trừ trong kỳ	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế khác	216.037.527	216.037.527	-	-
	216.037.527	216.037.527	-	-
b. Các khoản phải trả				
Thuế giá trị gia tăng	1.098.939.650	28.425.131.875	1.831.578.240	27.692.493.285
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.952.463.831	18.118.533.920	784.960.757	32.286.036.994
Thuế thu nhập cá nhân	164.302.669	5.023.664.970	4.830.676.757	357.290.882
Thuế khác	-	1.868.439.790	220.037.527	1.648.402.263
	16.215.706.150	53.435.770.555	7.667.253.281	61.984.223.424

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	48.794.266.867	15.489.625.891
Trích trước chi phí lãi vay	-	72.235.761.643
Trích trước chi phí khác	707.274.767	707.274.767
	49.501.541.634	88.432.662.301

16. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	107.870.032	2.359.110.638
Doanh thu cho thuê mặt bằng	104.487.268	111.460.487
	212.357.300	2.470.571.125

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (i)	1.450.156.730.902	1.440.056.730.902
Ông Dương Văn Phúc (ii)	265.000.000.000	265.000.000.000
Kinh phí bảo trì (iii)	10.644.146.146	5.006.802.079
Các khoản phải trả khác	7.500.441.248	7.117.839.970
	1.733.301.318.296	1.717.181.372.951

Trong đó:

Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan chủ yếu (Thuyết minh số 29)	1.450.000.000.000	1.439.900.000.000
---	-------------------	-------------------

- (i) Số dư cuối kỳ chủ yếu phản ánh khoản nhận đặt cọc chuyển nhượng với số tiền là 1.450.000.000.000 VND từ Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa – công ty con của Công ty theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Dynamic Innovation (“Dynamic”) số 2208/2024/HĐĐC/SSG-SKV ngày 22 tháng 08 năm 2024. Theo đó, Công ty (bên nhận đặt cọc) cam kết sẽ chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (bên đặt cọc) giá trị vốn góp 1.466.800.000.000 VND chiếm 40% vốn điều lệ của Dynamic.
- (ii) Phản ánh khoản 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 được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng. Khoản này sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà trong thời gian tới.

18. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Phản ánh số dư dự phòng bảo hành cho các bất động sản đã hoàn thành và bàn giao tại Dự án Sunshine Riverside, với thời hạn 05 năm kể từ ngày bàn giao cho khách hàng.

19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số đầu kỳ			Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	VND		Tăng	Giảm	Số có khả năng trả nợ	Số có khả năng trả nợ
		Số có khả năng trả nợ					VND
Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt	-	-	500.000.000.000	-	-	500.000.000.000	500.000.000.000
	-	-	500.000.000.000	-	-	500.000.000.000	500.000.000.000

(i) 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 tư 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 khế 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.

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND
<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>			
Số dư đầu năm trước	3.000.000.000.000	819.300.358.250	3.819.300.538.250
Lợi nhuận trong năm trước	-	56.597.192.500	56.597.192.500
Số dư cuối năm trước	3.000.000.000.000	875.897.730.750	3.875.897.730.750
<i>Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>			
Số dư đầu kỳ	3.000.000.000.000	875.897.730.750	3.875.897.730.750
Lợi nhuận trong kỳ	-	71.165.739.212	71.165.739.212
Số dư cuối kỳ	3.000.000.000.000	947.063.469.962	3.947.063.469.962

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 13 ngày 26 tháng 3 năm 2025, 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%
	3.000.000.000.000	100%	3.000.000.000.000	100%

Cổ phiếu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	300.000.000	300.000.000
Cổ phiếu phổ thông	300.000.000	300.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	300.000.000	300.000.000
Cổ phiếu phổ thông	300.000.000	300.000.000

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

21. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tài sản thuê ngoài

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ 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	1.864.439.790	1.789.402.760
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	7.457.759.160	7.157.611.040
Trên 5 năm	66.343.408.199	64.555.768.613
	75.665.607.149	73.502.782.413

Các khoản thanh toán thuê hoạt động chủ yếu bao gồm tiền thuê 8.262,2 m² 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/HĐTD-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 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 là 1.864.439.790 VND/năm.

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	160.357.086.338	-
Doanh thu dịch vụ tư vấn quản lý	10.513.006.286	100.692.029.396
Doanh thu dịch vụ thầu phụ	-	14.729.614.200
Doanh thu khác	3.615.014.229	3.182.735.592
	174.485.106.853	118.604.379.188
Trong đó		
Doanh thu với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	10.899.851.740	115.699.389.050

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	47.038.931.553	-
Giá vốn dịch vụ tư vấn quản lý	1.477.977.149	21.474.373.033
Giá vốn dịch vụ thầu phụ	-	11.783.691.360
Giá vốn khác	361.310.717	2.612.156.236
	48.878.219.419	35.870.220.629

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí phát triển bất động sản	37.443.396.392	-
Chi phí nhân công	25.402.296.240	17.180.230.826
Chi phí khấu hao	1.815.637.867	1.826.997.700
(Hoàn nhập) chi phí dự phòng	-	(1.800.000.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.219.323.138	18.853.120.642
Chi phí khác	136.379.116	1.857.000.207
	72.017.032.753	37.917.349.375

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	29.345.574	2.287.160.655
	29.345.574	2.287.160.655
Trong đó		
Doanh thu hoạt động tài chính với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	5.465.589	149.075.982

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	3.219.320.879	(10.705.179.267)
Chi phí lãi vay	-	25.119.709.589
	3.219.320.879	14.414.530.322

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí nhân viên	23.924.319.091	2.583.730.371
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.764.784.609	203.867.778
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.908.865.679	705.222.640
- (Hoàn nhập) chi phí dự phòng	-	(1.800.000.000)
- Chi phí khác	50.160.560	272.596.519
	32.648.129.939	1.965.417.308
Chi phí bán hàng		
- Chi phí khác	86.218.557	94.634.386
	86.218.557	94.634.386

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành	18.118.533.920	13.889.593.187
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	18.118.533.920	13.889.593.187

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận trước thuế	89.284.273.132	68.102.120.743
Điều chỉnh cho thu nhập tính thuế		
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	1.308.396.469	1.345.845.193
Thu nhập tính thuế năm hiện hành	90.592.669.601	69.447.965.936
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành	18.118.533.920	13.889.593.187

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:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	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
Ngân hàng TMCP Kiên Long	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 S-Decoro	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 Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Công ty con của Công ty
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Công ty con của Công ty
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Công ty con của Công ty
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Công ty con của Công ty
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Công ty con của Công ty
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Công ty con của Công ty
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Công ty con của Công ty (Trở thành công ty con từ ngày 30 tháng 6 năm 2025)

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
Bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	10.899.851.740	115.699.389.050
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	10.513.006.286	100.692.029.396
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	251.927.273	277.745.454
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S - Homes	134.918.181	-
	-	14.729.614.200
Doanh thu hoạt động tài chính		
Ngân hàng TMCP Kiên Long	5.465.589	149.075.982
	5.465.589	149.075.982
Mua hàng hóa, dịch vụ		
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	1.520.319.849	3.838.689.185
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	842.179.340	2.899.928.125
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	442.545.873	350.488.413
	149.563.636	109.200.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	86.031.000	30.702.277
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	-	370.370.370
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	-	78.000.000
Nhận chuyển nhượng cổ phần		
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	-	255.000.550.000
	-	255.000.550.000

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

Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tiền và các khoản tương đương tiền Ngân hàng TMCP Kiên Long	- Không còn là bên liên quan	36.170.932.459 36.170.932.459
Phải thu ngắn hạn của khách hàng Công ty TNHH Dynamic Innovation Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service Ông Lê Hoàng Nam	5.172.903.925 5.172.903.925 - - -	18.514.000.952 10.172.903.925 8.119.526.576 123.360.000 98.210.451
Phải thu ngắn hạn khác Công ty Cổ phần Thiên Hải	1.107.922.487 1.107.922.487	1.107.922.487 1.107.922.487
Phải trả người bán ngắn hạn Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	24.034.809.604 23.936.121.899 98.687.705 -	25.451.669.916 23.841.487.799 386.744.782 1.223.437.335
Người mua trả tiền trước ngắn hạn Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S - Homes	131.633.020.947 131.633.020.947	242.633.020.947 242.633.020.947
Chi phí phải trả ngắn hạn Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	337.394.000 337.394.000	337.394.000 337.394.000
Phải trả ngắn hạn khác Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	1.450.000.000.000 1.450.000.000.000	1.439.900.000.000 1.439.900.000.000

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

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	12.207.190.123	7.994.183.398
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
Ban Kiểm soát	120.000.000	120.000.000
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

30. 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 triệu 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 Uncloud ("Uncloud") 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 Uncloud 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 Uncloud ("Uncloud") - 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, Uncloud 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.

Đến ngày lập báo cáo tài chính riêng 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


C.P.
★


ANH
★