



**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN SUNSHINE**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 340...../2025/CV-SSG
V/v: Giải trình thông tin Báo cáo tài chính
giữa niên độ được soát xét

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2025

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

- Căn cứ các quy định pháp luật Việt Nam hiện hành;
- Căn cứ Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét năm 2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine.

Đầu tiên, Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine ("**Công ty**") xin gửi tới Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội lời chào trân trọng.

Bằng văn bản này, Công ty xin giải trình chênh lệch Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp từ 10% trở lên trên Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét năm 2025 so với Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét năm 2024.

Bảng so sánh số liệu Lợi nhuận sau thuế TNDN giữa Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét năm 2025 so với số liệu đã được soát xét năm 2024 như sau:
Đơn vị tính: đồng

STT	CHỈ TIÊU	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024	Chênh lệch	
				Giá trị	%
1	Lợi nhuận sau thuế TNDN Báo cáo riêng	71.165.739.212	54.212.527.556	16.953.211.656	31,27%
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN Báo cáo hợp nhất	82.902.016.631	580.718.558.491	-497.816.541.860	-85,72%

NGUYÊN NHÂN:

- Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ năm 2025 đã được soát xét tăng 16,95 tỷ đồng, tương ứng tăng 31,27% so với cùng kỳ chủ yếu do các nguyên nhân sau:
 - Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 42,87 tỷ đồng, tương ứng 51,82%, chủ yếu do tăng mạnh lợi nhuận gộp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản là 113,32 tỷ, giảm hoạt động dịch vụ tư vấn 70,18 tỷ so với cùng kỳ năm trước.
 - Lợi nhuận tài chính tăng 8,94 tỷ đồng, tương ứng 73,70% chủ yếu do chi phí lãi vay

của Công ty giảm 25,12 tỷ đồng; và trích lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính tăng 13,92 tỷ so với cùng kỳ năm trước.

- Chi phí quản lý tăng 30,68 tỷ so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do phát sinh các chi phí liên quan hoạt động tái cấu trúc.
- 2. Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ năm 2025 đã được soát xét giảm 497,82 tỷ đồng, tương ứng giảm 85,72% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do các nguyên nhân sau:
 - Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 763,84 tỷ đồng, tương ứng 80,93% so với cùng kỳ năm trước, nguyên nhân chủ yếu do giảm doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản tại các công ty con.
 - Lợi nhuận tài chính tăng 73,74 tỷ đồng, do mức độ giảm chi phí tài chính nhiều hơn doanh thu tài chính.
 - + Doanh thu tài chính giảm 84,19 tỷ đồng, tương ứng 24,20% do giảm hoạt động cho vay và đầu tư công cụ tài chính khác.
 - + Chi phí tài chính giảm 157,93 tỷ, tương ứng 45,04% do giảm chi phí từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh và lãi vay.
 - Tổng chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp và chi phí khác giảm 81,83 tỷ đồng, tương đương 38,19% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm từ hoạt động kinh doanh bất động sản tại các công ty con nói trên.

Trên đây là toàn bộ giải trình thông tin trên Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất bán niên đã được soát xét năm 2025 của Công ty.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin giải trình trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung giải trình trong văn bản này.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Lưu HC.

TM. CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN SUNSHINE
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



NGUYỄN THỊ PHƯƠNG LOAN