



**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN SUNSHINE**

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

Số: 112...../2026/CV-SSG
V/v: Giải trình thông tin Báo cáo tài chính
được kiểm toán năm 2025

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

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 được kiểm toán 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 được kiểm toán năm 2025 so với Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất được kiểm toán năm 2024.

Bảng so sánh chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế TNDN giữa Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã kiểm toán năm 2025 so với năm 2024

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	CHỈ TIÊU	Năm 2025	Năm 2024	Chênh lệch	
				Giá trị	%
1	Lợi nhuận sau thuế TNDN Báo cáo riêng	775,11	56,60	718,51	1.269,52
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN Báo cáo hợp nhất	8.906,22	773,85	8.132,37	1.050,90

NGUYÊN NHÂN:

- Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2025 trên báo cáo riêng của Công ty mẹ tăng 718,51 tỷ đồng, tương ứng tăng 1.269,52% so với năm trước chủ yếu do các nguyên nhân sau:
 - Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 1.001,08 tỷ đồng, tương ứng tăng 928,62% so với năm trước, chủ yếu tăng mạnh lợi nhuận gộp từ hoạt động dịch vụ tư vấn là 831,38 tỷ và hoạt động chuyển nhượng bất động sản là 171,17 tỷ so với năm trước.

- Lợi nhuận tài chính giảm 38,97 tỷ đồng, tương ứng 239,54% so với năm trước, do Công ty phát sinh chi phí từ các khoản vay để thực hiện hoạt động đầu tư vào công ty con.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 51,30 tỷ, tương ứng 268,08% so với năm trước chủ yếu do phát sinh thêm chi phí liên quan hoạt động tái cấu trúc. Chi phí khác tăng khoảng 9,50 tỷ do trong kỳ Công ty phát sinh các khoản tài trợ cho giáo dục, tài trợ khắc phục thiên tai.

Như vậy, trên báo cáo riêng, mặc dù một số khoản mục chi phí tăng nhưng lợi nhuận gộp từ hoạt động tư vẫn tăng mạnh nên lợi nhuận sau thuế TNDN của Công ty vẫn tăng 1.269,52% so với năm trước.

2. Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 tăng 8.132,37 tỷ đồng, tương ứng tăng 1.050,90% so với năm trước chủ yếu do nguyên nhân sau:
 - Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 11.901,10 tỷ đồng, tương đương tăng 963,80% so với năm trước, nguyên nhân chủ yếu do các dự án chiến lược của công ty đã đưa vào bàn giao dẫn đến tăng mạnh doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại các công ty con.
 - Lợi nhuận tài chính giảm 424,67 tỷ đồng, do mức độ tăng của doanh thu tài chính ít hơn so với chi phí tài chính:
 - + Doanh thu tài chính tăng 396,32 tỷ đồng tương ứng tăng 56,75% do chủ yếu đến từ lãi tiền gửi, tiền cho vay và lãi từ bán chứng khoán kinh doanh.
 - + Chi phí tài chính tăng 820,99 tỷ đồng tương ứng tăng 129,33% chủ yếu tăng từ chi phí lãi các khoản vay và chi phí từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh phục vụ đầu tư cho các dự án của công ty.
 - Chi phí bán hàng tăng 826,26 tỷ đồng, tương ứng 522,29% chủ yếu đến từ chi phí hỗ trợ lãi suất và chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới tăng do doanh nghiệp đẩy mạnh hoạt động bán hàng tại các công ty con.
 - Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 217,17 tỷ tương ứng 130,43% so với năm trước chủ yếu do phát sinh thêm chi phí liên quan hoạt động tái cấu trúc.
 - Chi phí khác tăng 122,07 tỷ đồng do trong kỳ Công ty phát sinh các khoản tài trợ cho giáo dục, khắc phục thiên tai và các khoản chi phí khác theo thực tế phát sinh.

Như vậy, trên báo cáo hợp nhất, mặc dù một số khoản mục chi phí tăng nhưng lợi nhuận gộp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại các công ty con tăng mạnh nên lợi nhuận sau thuế TNDN của Công ty vẫn tăng 1.050,90% so với năm trước.



Trên đây là toàn bộ giải trình thông tin trên Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã kiểm toán 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

