

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ 03/2025



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, số 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
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	6 - 7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	8 - 51

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, số 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 Hợp nhất của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 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 đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch
Ông Đỗ Văn Trường	Thành viên
Ông Vũ Lê Hiếu	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	Thành viên
Bà Đỗ Thị Định	Thành viên (miễn nhiệm ngày 26 tháng 04 năm 2025)
Ông Jun Sungbae	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26 tháng 04 năm 2025)

Ban Tổng Giám đốc

Bà Nguyễn Thị Phương Loan	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 03 năm 2025)
Ông Đỗ Văn Trường	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01 tháng 03 năm 2025 và miễn nhiệm ngày 25 tháng 03 năm 2025)
Bà Đỗ Thị Định	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 03 năm 2025)
Ông Cao Phi Hùng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 03 năm 2025)
Ông Lê Văn Nhỏ	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 03 năm 2025)
Ông Nguyễn Thanh Hưng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 03 năm 2025)
Bà Trần Thị Như Loan	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 03 năm 2025 và miễn nhiệm ngày 10 tháng 06 năm 2025)
Ông Đinh Chí Hiếu	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 03 năm 2025)
Bà Nguyễn Thụy Hoàng Dung	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 16 tháng 06 năm 2025)
Ông Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 17 tháng 04 năm 2025)
Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 17 tháng 04 năm 2025)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý 03/2025 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính 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 hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Thị Phương Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 10 năm 2025

**CÔNG TY
CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN
SUNSHINE**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE
DN: C=VN, S=Thành phố Hà Nội,
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP
ĐOÀN SUNSHINE,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:0106771556
Reason: I am the author of this
document
Location: your signing location
here
Date: 2025.10.12 11:08:22+07'00'
Foxit PhantomPDF Version:
10.1.4

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		60.137.104.709.861	13.425.276.158.439
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	1.401.106.223.868	386.043.130.794
1. Tiền	111		1.391.106.223.868	381.043.130.794
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.000.000.000	5.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	1.484.087.643.942	2.153.208.768.193
1. Chứng khoán kinh doanh	121		1.406.843.752.810	1.669.563.123.810
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		77.243.891.132	483.645.644.383
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		54.586.646.151.742	9.322.885.312.942
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	1.307.328.436.765	279.655.008.067
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	18.329.546.583.645	2.711.334.683.001
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	16.576.381.033.641	3.821.863.783.328
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	18.389.186.827.871	2.518.318.956.133
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(15.796.730.180)	(8.287.117.587)
IV. Hàng tồn kho	140		1.538.909.619.002	865.694.841.782
1. Hàng tồn kho	141	10	1.541.406.580.475	868.191.803.255
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(2.496.961.473)	(2.496.961.473)
VI. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.126.355.071.307	697.444.104.728
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	735.407.567.563	615.660.304.422
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		388.182.632.484	62.704.240.128
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	2.764.871.260	19.079.560.178
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		18.643.160.377.412	7.133.060.641.996
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.162.318.402.556	1.059.064.214.021
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	1.100.020.000.000	19.300.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	9	1.062.298.402.556	1.039.764.214.021
II. Tài sản cố định	220		522.432.521.092	348.167.487.643
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	487.915.717.485	331.652.704.130
- Nguyên giá	222		718.790.071.227	427.701.727.563
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(230.874.353.742)	(96.049.023.433)
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	34.516.803.607	16.514.783.513
- Nguyên giá	228		81.151.496.765	47.644.136.765
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(46.634.693.158)	(31.129.353.252)
III. Bất động sản đầu tư	230	15	1.185.284.474.082	412.485.638.467
- Nguyên giá	231		1.866.226.489.677	537.185.063.768
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(680.942.015.595)	(124.699.425.301)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		9.749.357.305.119	2.874.293.737.388
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	9.749.357.305.119	2.874.293.737.388
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		4.922.235.617.348	2.431.067.837.715
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	17	2.652.496.838.819	1.658.045.168.408
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	17	2.203.806.071.481	206.343.125.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(847.404.351)	(847.404.351)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	5	66.780.111.399	567.526.948.658
VI. Tài sản dài hạn khác	260		101.532.057.215	7.981.726.762
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	101.532.057.215	7.981.726.762
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		78.780.265.087.273	20.558.336.800.435

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		64.963.245.430.927	13.679.093.265.300
VII. Nợ ngắn hạn	310		39.448.192.369.963	8.570.717.074.780
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	1.527.410.045.705	450.919.618.783
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	18.903.812.928.092	5.677.621.830.540
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	2.086.177.184.124	576.043.267.846
4. Phải trả người lao động	314		32.423.555.473	36.180.097.680
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	2.416.215.985.743	647.638.728.789
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	61.225.960.582	3.241.921.909
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	22	7.103.724.297.566	435.987.696.645
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	7.309.735.710.446	737.344.254.158
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		3.299.957.784	1.572.913.982
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.166.744.448	4.166.744.448
VIII. Nợ dài hạn	330		25.515.053.060.964	5.108.376.190.520
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	20	168.188.994.386	23.716.526.220
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	174.844.725.443	-
2. Phải trả dài hạn khác	337	22	11.224.961.889.335	4.873.648.878.637
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	24	13.942.779.131.425	209.150.280.440
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		643.864.176	-
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342		3.634.456.199	1.860.505.223
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		13.817.019.656.346	6.879.243.535.135
I. Vốn chủ sở hữu	410	25	13.817.019.656.346	6.879.243.535.135
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		8.997.873.080.000	3.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		8.997.873.080.000	3.000.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(3.505.185.185)	-
2. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(762.381.080.427)	(22.382.401.049)
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		3.659.143.019.864	2.031.352.194.033
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		2.031.352.194.033	1.267.096.302.062
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		1.627.790.825.831	764.255.891.971
5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		1.925.889.822.094	1.870.273.742.151
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		78.780.265.087.273	20.558.336.800.435



Nguyễn Hữu Khánh
Người lập biểu



Hồ Đức Việt
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Phương Loan
Tổng Giám đốc
Ngày 11 tháng 10 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINETầng 12, tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng,
Phường Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam**MẪU SỐ B 02A-DN/HN**Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3 Năm 2025	Quý 3 Năm 2024	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	26	4.235.873.404.209	164.747.380.086	4.894.898.435.124	2.174.167.162.000
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		2.377.056.510	-	12.712.079.823	-
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		4.233.496.347.699	164.747.380.086	4.882.186.355.301	2.174.167.162.000
3. Giá vốn hàng bán	11	27	1.547.387.878.066	87.752.346.229	2.016.085.169.490	1.153.343.038.417
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		2.686.108.469.633	76.995.033.857	2.866.101.185.811	1.020.824.123.583
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	257.540.799.179	164.815.592.598	521.214.606.540	512.676.983.664
6. Chi phí tài chính	22	29	449.045.733.955	150.635.862.930	641.724.372.797	501.245.887.404
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		316.896.790.012	34.722.161.001	339.249.865.288	123.497.073.138
7. Lãi/lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		2.749.596.246	-	516.322.247	-
8. Chi phí bán hàng	25	30	501.003.633.789	5.584.817.327	524.442.462.087	138.385.076.111
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	46.001.898.944	46.191.230.503	133.022.887.381	126.015.950.011
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		1.950.347.598.370	39.398.715.695	2.088.642.392.333	767.854.193.721
11. Thu nhập khác	31		1.237.504.951	733.853.018	6.440.446.996	3.103.505.328
12. Chi phí khác	32		30.739.624.613	655.399.850	52.703.722.870	2.284.042.958
13. (Lỗ)/lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(29.502.119.662)	78.453.168	(46.263.275.874)	819.462.370
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		1.920.845.478.708	39.477.168.863	2.042.379.116.459	768.673.656.091
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	31	413.521.434.760	9.951.687.938	450.511.499.935	158.429.616.675
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(997.691.769)	-	643.864.176	-
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		1.508.321.735.717	29.525.480.925	1.591.223.752.348	610.244.039.416
Trong đó:						
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		1.358.011.552.391	26.565.678.807	1.426.441.095.273	538.712.571.225
Lãi/(Lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		150.310.183.326	2.959.802.118	164.782.657.075	71.531.468.191
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	32	4.527	89	4.755	1.796



Nguyễn Hữu Khánh
Người lập biểu



Hồ Đức Việt
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Phương Loan
Tổng Giám đốc
Ngày 12 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	2.042.379.116.459	768.673.656.091
2. Điều chỉnh cho các khoản:		-	-
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	32.086.038.893	23.511.420.952
Các khoản dự phòng	03	11.010.607.371	(8.451.335.270)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(396.563.476.924)	(462.486.726.578)
Chi phí lãi vay	06	339.249.865.288	123.497.073.138
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	2.028.162.151.087	444.744.088.333
Thay đổi các khoản phải thu	09	511.762.491.487	(1.634.526.745.459)
Thay đổi hàng tồn kho	10	177.460.935.868	948.273.669.240
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	11.798.760.685.659	916.298.698.670
Thay đổi chi phí trả trước	12	(131.040.412.127)	(219.253.570.840)
Thay đổi chứng khoán kinh doanh	13	262.719.371.000	(68.205.990.023)
Tiền lãi vay đã trả	14	(164.326.817.336)	(82.144.078.456)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(103.586.315.559)	(68.773.144.933)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	9.296.971.000.000	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(18.122.401.524.983)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	5.554.481.565.096	236.412.926.532
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	(550.924.384.147)	(705.647.367.295)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(14.424.497.242.188)	(2.709.087.501.820)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	10.828.897.058.728	3.359.054.672.418
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(8.802.140.746.193)	-
5. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	-	776.994.045.693
6. Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	548.532.780.374	107.944.354.891
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(12.400.132.533.426)	829.258.203.887

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)
Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	5.994.367.894.815	-
1. Tiền thu từ đi vay	33	3.711.813.799.518	387.696.290.370
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.845.467.632.929)	(1.516.379.525.944)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	7.860.714.061.404	(1.128.683.235.574)
 Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	1.015.063.093.074	(63.012.105.155)
 Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	386.043.130.794	171.150.280.676
 Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
 Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	1.401.106.223.868	108.138.175.521

Nguyễn Hữu Khánh
Người lập biểu

HỒ Đức Việt
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Phương Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 10 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 09 tháng 02 năm 2015, do Sở Tài Chính thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 14 ngày 01 tháng 10 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, số 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 là 1.341 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.073 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

Nhận chuyển nhượng Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ

Công ty nhận chuyển nhượng 54,5% cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ chi tiết như sau: Nhận chuyển nhượng từ Ông Đình Hữu Thật 9,5% cổ phần theo Hợp đồng CNCP số 01/2025/HĐCN/SSG-ĐHT ngày 30/06/2025 với giá chuyển nhượng 95.000.000.000 VND; Nhận chuyển nhượng từ Bà Vũ Hồng Yến 10% cổ phần theo Hợp đồng CNCP số 02/2025/HĐCN/SSG ngày 30/06/2025 với giá chuyển nhượng 100.000.000.000 VND; Nhận chuyển nhượng từ Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh 35% cổ phần theo Hợp đồng CNCP số 03/2025/HĐCN/SSG-BĐSDHT ngày 30/06/2025 với giá chuyển nhượng 350.000.000.000 VND.

Nhận chuyển nhượng Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind

Ngày 23/04/2025, Công ty TNHH Dynamic Innovation – là Công ty con của Công ty (sở hữu 86,52%) nhận chuyển nhượng 43,51% cổ phần Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind từ bà Trần Thị Thu Hằng theo hợp đồng chuyển nhượng số 01/HĐCNCP/SMDS với giá chuyển nhượng 435.228.410.000 VND, theo đó tăng tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind lần lượt là 88,63% và 94,50%. Các tỷ lệ này tại ngày 01/01/2025 là 50,99% và 50,99%.

Nhận chuyển nhượng Công ty Cổ phần Đầu tư DIA

Trong kỳ, Công ty nhận chuyển nhượng 99,50% cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư DIA chi tiết:

- Ngày 27 tháng 08 năm 2025, Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine nhận chuyển nhượng từ Công ty TNHH Đầu tư Thiên Long Việt theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2025/HĐCNCP/TLV-SSG ngày 27/08/2025. Số lượng cổ phần chuyển nhượng 115.000.000 cổ phần chiếm tỷ lệ 51,11% vốn điều lệ với giá chuyển nhượng là 1.150.000.000.000 đồng.
- Ngày 12 tháng 09 năm 2025, Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind nhận chuyển nhượng từ Công ty TNHH Đầu tư Thiên Long Việt theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 1209/2025/HĐCN/DIA/SMDS-TLV ngày 12/09/2025. Số lượng cổ phần chuyển nhượng 25.000.000 cổ phần chiếm tỷ lệ 11,11% vốn điều lệ với giá chuyển nhượng là 250.000.000.000 đồng.
- Ngày 23 tháng 09 năm 2025, Công ty TNHH Dynamic Innovation nhận chuyển nhượng từ Công ty TNHH Đầu tư Thiên Long Việt theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 02/2025/HĐCNCP/TLV-DIC ngày 15/09/2025. Số lượng cổ phần chuyển nhượng là 14.776.990 cổ phần chiếm tỷ lệ 6,57% vốn điều lệ với giá chuyển nhượng là 147.769.900.000 đồng; Nhận chuyển nhượng từ Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Hùng Cường theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2025/HĐCN/HC-DIC ngày 15/9/2025. Số lượng cổ phần chuyển nhượng là 69.098.010 cổ phần chiếm tỷ lệ 30,71% với giá chuyển nhượng là 690.980.100.000 đồng.

Nhận chuyển nhượng Công ty Cổ phần Sunshine Homes

Ngày 29 tháng 09 năm 2025, Công ty nhận được Công văn số 5712/UNCK-QLCB ngày 29 tháng 09 năm 2025 về việc Báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để chào mua công khai cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes. Theo đó, số lượng cổ phiếu Công ty đã phát hành và phân phối là 599.787.308 cổ phiếu để hoán đổi 374.867.070 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes.

Trên cơ sở đó, kể từ ngày 29 tháng 09 năm 2025, Công ty ghi nhận Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes trở thành Công ty con và ghi nhận thêm các công ty con gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes bao gồm: Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát; Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La; Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương; Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình.

Tương tự, kể từ ngày 29 tháng 09 năm 2025, Công ty TNHH Đầu tư Sinh Thái Cẩm Đình trở thành Công ty liên kết gián tiếp của Công ty thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình (Là công ty con gián tiếp của Công ty như trên đã nêu).

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các công ty con, công ty liên kết của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 như sau:

STT	Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
A	Công ty con trực tiếp				
1	Công ty TNHH Dynamic Innovation (i)	Hồ Chí Minh	86.52%	86.52%	Kinh doanh Bất động sản
2	Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Hà Nội	88.63%	94.50%	Môi giới CK, tự doanh CK, tư vấn đầu tư và bảo lãnh phát hành CK
3	Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa (ii)	Hà Nội	92.00%	92.00%	Kinh doanh Bất động sản
4	Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UniCloud (iii)	Hà Nội	78.48%	84.44%	Dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy tính
5	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 trong cửa hàng tiện lợi
6	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
7	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Hà Nội	99.96%	99.96%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
8	Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Hà Nội	99.48%	99.50%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
9	Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Hà Nội	93.21%	99.50%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
B	Công ty con gián tiếp (iv)				
1	Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip (qua Công ty CP Tập đoàn Công nghệ UniCloud)	Hồ Chí Minh	78.46%	99.98%	Sản xuất phần mềm
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ UniCloud (qua Công ty CP Tập đoàn Công nghệ UniCloud)	Hà Nội	77.70%	99.00%	Dịch vụ thương mại điện tử
3	Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear (qua Công ty CP Quản lý & Vận hành S-Service)	Hà Nội	52.91%	98.18%	Dịch vụ giáo dục
4	Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng (qua Công ty TNHH Dynamic Innovation)	Hà Nội	44.99%	52.00%	Dịch vụ giáo dục
5	Công ty Cổ phần S- Service Sài Gòn (qua Công ty CP Quản lý & Vận hành S-Service)	Hồ Chí Minh	38.50%	70.00%	Dịch vụ vận hành tòa nhà, chăm sóc duy trì cảnh quan
6	Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát (qua Công ty CP Phát triển Sunshine Homes)	Hà Nội	99.96%	100.00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
7	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Xuân La (qua Công ty CP Phát triển Sunshine Homes)	Hà Nội	96.97%	97.00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
8	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương (qua Công ty CP Phát triển Sunshine Homes)	Hà Nội	51.28%	51.30%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
9	Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Long Biên (qua Công ty CP Phát triển Sunshine Homes)	Hà Nội	99.08%	99.12%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
10	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (qua Công ty CP Phát triển Sunshine Homes)	Hà Nội	93.97%	94.00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
C	Công ty liên kết gián tiếp (iv)				
1	Công ty TNHH Phú Thịnh Land (qua Công ty TNHH Dynamic Innovation)	Hồ Chí Minh	37.89%	43.80%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
2	Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình (qua Công ty CP Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh)	Hà Nội	20.10%	21.39%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản

- (i) Theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng vốn góp số 0706/2021/HDDC và các phụ lục hợp đồng (gần nhất 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.
- (ii) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, 18.400.000 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.
- (iii) Tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud phản ánh tỷ lệ nắm giữ trực tiếp và gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - công ty con của Công ty.
- (iv) 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.

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập trên cơ sở hợp nhất số liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con của Công ty.

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

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 30 tháng 09 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

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

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản cho vay

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho chủ yếu bao gồm các chi phí xây dựng dở dang của các dự án sau:

STT	Dự án	Địa chỉ	Công ty chủ đầu tư
1.	DA khu nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại (Dự án Sunshine Sky City)	Lô đất B1 và B4, phường Tân Mỹ, thành phố Hồ Chí Minh	Công ty TNHH Dynamic Innovation
2.	Dự án chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại và đất ở thấp tầng – nhà ở liền kề có sân vườn (Dự án Sunshine Golden River)	Lô CT02A khu đô thị Nam Thăng Long – Giai đoạn III Phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa
3.	Dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại (Dự án Sunshine Center)	Số 16 Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
4.	Biệt thự tại Dự án “Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble	Sân Golf, Thôn Đa Thọ, Xã Thiên Lộc, Thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
5.	Dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại (Dự án Sunshine City)	Lô đất I.A.23, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh
7.	Dự án Thương mại dịch vụ và Văn phòng cho thuê kết hợp nhà ở chung cư (Dự án Sunshine Garden)	Ô quy hoạch I1-HH1, phường Vĩnh Tuy, Hà Nội	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương
8.	Dự án nhà ở thấp tầng (Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long)	Lô đất ký hiệu TT6-2 thuộc Khu chức năng đô thị Tây Tựu, phường Tây Tựu, Thành Phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La
9.	Dự án nhà cao tầng để bán (Dự án Sunshine Green Iconic)	Lô đất CT7 thuộc DA xây dựng hạ tầng kỹ thuật các ô đất thuộc ô quy hoạch C14 và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Phúc Lợi, TP Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên
10.	Dự án Khu đô thị sinh thái Cao cấp Đan Phượng (Dự án Phoenix)	Xã Ô Diên, Thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư DIA

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 các dự án bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án. Giá gốc chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang và thành phẩm khác bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ và hàng hóa bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ và hàng hóa. Giá trị thuần có thể thực hiện được 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 được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty và các công ty con được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc năm tài chính.

Thuê tài sản

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

Công ty và các công ty con là bên cho thuê

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

Công ty và các công ty con là bên đi thuê

Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 bao gồm giá mua, chi phí xây dựng 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 và vật kiến trúc	5 - 50
Máy móc thiết bị	3 - 15
Phương tiện vận tải	4 - 10
Thiết bị văn phòng	3 - 10

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

	Số năm
Chương trình phần mềm	03 - 15
Quyền sở hữu công nghiệp	27
Bản quyền	10

Bất động sản đầu tư và khấu hao

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc và các 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	Công ty sở hữu
1.	Bất động sản đầu tư liên quan dự án Sunshine Sky City	Lô đất B1, phường Tân Mỹ, thành phố Hồ Chí Minh	Công ty TNHH Dynamic Innovation; Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud
2.	Bất động sản đầu tư liên quan dự án Sunshine Golden River	Lô CT02A khu đô thị Nam Thăng Long – Giai đoạn III Phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa
3.	Bất động sản đầu tư liên quan dự án Sunshine Riverside	Ô CT03, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
4.	Bất động sản đầu tư liên quan sàn thương mại King Palace	Số 108 đường Nguyễn Trãi, Phường Khương Đình, Thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud
5.	Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào	Ô số 23 lô D3A.3, khu đấu giá 18.6 ha, phường Tây Hồ, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
6.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center	Số 16 Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
7.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine City	Lô đất I.A.23, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh
8.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Garden	Ô quy hoạch I1-HH1, phường Vĩnh Tuy, Hà Nội	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương
9.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Palace	Lô đất C2/CN3, phường Vĩnh Tuy, Hà Nội	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương
10.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Green Iconic	Lô đất CT7 thuộc dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật các ô đất thuộc ô quy hoạch C14 và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên

Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị đã được quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đầu tư.

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

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

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	35 - 45
Máy móc, thiết bị	10
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	

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

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các khoản chi phí trả trước bao gồm chi phí hoa hồng môi giới, chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng, chi phí cam kết rút vốn và các khoản chi phí trả trước khác.

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

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

Đối với các bất động sản mà Công ty và các công ty con 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 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 (5) năm điều kiện tương tự nêu trên.

Doanh thu bán hàng

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

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

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 năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán

hợp nhất của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

Doanh thu hoạt động chứng khoán

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

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

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

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ môi giới chứng khoán, lưu ký chứng khoán đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu khác

Doanh thu khác được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dồn tích. Các khoản doanh thu liên quan đến nhiều kỳ kế toán được ghi nhận theo tiến độ hoàn thành hoặc phân bổ theo đường thẳng trong thời gian cung cấp dịch vụ. Giá trị chưa phân bổ được ghi nhận là doanh thu chưa thực hiện trên báo cáo tài chính hợp nhất.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện chủ yếu bao gồm khoản phí lưu ký, quản lý tài sản bảo đảm, phí đại diện người sở hữu trái phiếu nhận trước từ khách hàng cho nhiều kỳ kế toán và phí dịch vụ quản lý tòa nhà cho khách hàng mua căn hộ từ dự án của công ty

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

Phí dịch vụ quản lý tòa nhà cho khách hàng được ghi nhận như một khoản doanh thu chưa thực hiện tại thời điểm bàn giao căn hộ cho khách hàng và định kỳ phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

Các khoản giảm trừ doanh thu

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

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa dịch vụ đã tiêu thụ trong năm báo cáo

nhưng đến năm sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại, Công ty và các công ty con ghi giảm doanh thu ghi nhận trong năm báo cáo nếu các khoản giảm trừ doanh thu này phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm 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 nguyên giá/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 nguyên giá tài sản/giá gốc 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 năm. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm 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 tạm thời giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	11.405.218.279	11.097.650.903
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.379.701.005.589	369.945.479.891
Các khoản tương đương tiền	10.000.000.000	5.000.000.000
	1.401.106.223.868	386.043.130.794

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

MẪU SỐ B 09A-DN/HN

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	30/06/2025				01/01/2025			
	VND		VND		VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	
a. Chứng khoán kinh doanh	1.406.843.752.810	289.869.893.600	-		1.669.563.123.810	457.138.433.800	-	
Cổ phiếu niêm yết (i)	253.835.300.000	289.869.893.600			417.939.240.000	457.138.433.800		
Trái phiếu chưa niêm yết (*)	1.153.008.452.810				1.251.623.883.810			
b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	144.024.002.531	47.811.790.847	-		1.051.172.593.041	39.041.564.464	-	
b1. Ngắn hạn	77.243.891.132	47.811.790.847			483.645.644.383	39.041.564.464		
Tiền gửi có kỳ hạn	47.811.790.847	47.811.790.847			39.041.564.464	39.041.564.464		
Trái phiếu (*)	29.432.100.285				444.604.079.919			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	-				107.528.824.392			
Công ty cổ phần Sunshine AM	-				333.450.231.798			
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	-				3.625.023.729			
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine (iii)	2.188.818.424				-			
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Nguyễn Bình (iii)	16.372.072.479				-			
Công ty TNHH Xây Dựng Hoàng Long (iii)	10.871.209.382				-			
b2. Dài hạn	66.780.111.399				567.526.948.658			
Trái phiếu (*)	7.129.491.399				512.298.128.658			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	-				277.047.012.703			
Công ty cổ phần Sunshine AM (ii)	608.571.687				608.571.687			
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Nguyễn Bình	-				3.650.328.041			
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	-				2.188.818.424			
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine (iii)	2.895.895.983				2.895.895.983			
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	-				225.907.501.820			
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain (iii)	3.625.023.729				-			
Cổ phiếu ưu đãi (iv)	59.650.620.000				55.228.820.000			
Cộng	1.550.867.755.341		-		2.720.735.716.851		-	

- (i) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư là cổ phiếu trên sàn chứng khoán HNX được xác định dựa vào giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày kết thúc kỳ/niên độ kế toán. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư là cổ phiếu trên sàn chứng khoán UPCoM được xác định dựa vào bình quân giá quyền của các mức giá giao dịch lô chẵn thực hiện theo phương thức khớp lệnh liên tục của ngày giao dịch gần nhất trước đó.
- (ii) Phần ảnh hưởng trái phiếu của Công ty Cổ phần Sunshine AM do Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty đang nắm giữ. Mệnh giá trái phiếu là 100.000 VND, số lượng trái phiếu Công ty nắm giữ là 7.768 trái phiếu, lãi suất của trái phiếu là 9,17%/năm.
- (iii) Phần ảnh hưởng các khoản trái phiếu do Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty sở hữu với mệnh giá trái phiếu là 100.000 VND/trái phiếu, hưởng lãi suất từ 9,17% đến 9,67%/năm.
- (iv) Phần ảnh hưởng cổ phần ưu đãi cổ tức của Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng Việt Mỹ do Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - công ty con của Công ty sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 với số lượng nắm giữ là 5.522.882 cổ phần (tương đương 2,401% vốn cổ phần) với mệnh giá là 10.000 VND. Cổ tức ưu đãi cổ định hàng năm là 16% mệnh giá cổ phần ưu đãi. Trong vòng 6 năm kể từ ngày hoàn tất việc phát hành cổ phần ưu đãi, Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng Việt Mỹ sẽ mua lại toàn bộ cổ phần ưu đãi với giá mua lại tối thiểu bằng mệnh giá.
- (*) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc kỳ/niên độ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư	1.216.761.309.500	198.978.867.277
Phải thu từ hoạt động cung cấp dịch vụ phần mềm và bán hàng thiết bị	41.740.205.098	50.293.769.506
Phải thu từ hoạt động kinh doanh chứng khoán	422.744.373	364.532.825
Phải thu từ hoạt động cung cấp dịch vụ QLTN	32.559.551.750	23.726.596.538
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	15.844.626.044	6.291.241.921
	1.307.328.436.765	279.655.008.067

Trong đó:

Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	54.421.683.960	44.736.740.525
---	----------------	----------------

7. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty TNHH phát triển KĐT Nam Thăng Long (i)	11.601.205.864.638	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn (ii)	2.786.688.858.803	2.312.542.953.029
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng Thủ Đức (iii)	695.984.139.994	-
Công ty TNHH công nghệ chiếu sáng Hà Nội (iv)	932.750.000.000	-
Công ty Cổ phần Marina 1 (iv)	595.158.536.428	-
Công ty TNHH Đầu tư New Galaxy (iv)	545.000.000.000	-
Công ty CP Kinh doanh Bất động BĐS Trường Minh (iv)	523.300.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Eco Villas (iv)	330.268.100.000	-
Khác	319.191.083.782	398.791.729.972
	18.329.546.583.645	2.711.334.683.001

Trong đó:

Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	2.787.408.193.987	2.312.542.953.029
--	-------------------	-------------------

(i) Phản ánh số tiền trả trước cho Công TNHH Phát triển KĐT Nam Thăng Long bao gồm:

Khoản thanh toán theo tiến độ các Hợp đồng mua bán nhà ở thấp tầng tại các ô đất ký hiệu TT20- TT37 ("Dự án I.B.29"), và các Hợp đồng mua bán tại các ô đất ký hiệu TT-01 đến TT-19, kèm các Phụ lục 01, 02 và 03 ("Dự án Wonder Villas") giữa Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ - công ty con Công ty và Công ty TNHH Phát triển Khu đô thị Nam Thăng Long.

Các khoản thanh toán liên quan tới các Dự án thành phần và phát triển Dự án thành phần tại các Lô đất sau điều chỉnh, I.B.29 và phần đầu tư xây dựng phát triển nhà ở thấp tầng để bán trên các lô đất này thuộc Dự án Khu đô thị Nam Thăng Long, giai đoạn II tại Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội trên cơ sở hợp đồng đặt cọc số 08/HDDC-SSG-CWLD ngày 02 tháng 5 năm 2018 và số 0702/HDDC-SSGCWLD ngày 07 tháng 02 năm 2024 cùng các Thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ và sửa đổi hợp đồng đặt cọc được ký giữa ba bên là Công ty TNHH Phát triển Khu đô thị Nam Thăng Long; Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine và Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ.

(ii) Phản ánh số tiền trả trước cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn - bên liên quan của Công ty để thực hiện dự án Sunshine Sky City tại lô đất B1 và B4, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

- (iii) Phản ánh số tiền trả trước cho Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Thủ Đức liên quan đến các Hợp đồng mua bán Bất động sản tại Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại các ô đất ký hiệu A4/TT1 thuộc ô quy hoạch C12 và ô đất ký hiệu A7/TT2 thuộc ô quy hoạch C13, phường Việt Hưng, phường Phúc Đồng, quận Long Biên, Hà Nội.
- (iv) Phản ánh các khoản trả trước cho các công ty liên quan đến các Hợp đồng xây dựng tại Dự án Khu đô thị Nhịp sống mới – Dự án Sunshine Grand Capital tại xã Ô Diên, Hà Nội.

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a. Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty CP Đầu tư xây dựng DAT	2.282.200.000.000	-
Công ty cổ phần BĐS Fulland	919.200.000.000	-
Công ty TNHH Trung Hà Invest	-	756.410.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Eco Villas	-	740.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	536.880.253.824	597.360.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng Địa Ốc Việt Nam	905.000.000.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Hùng Cường	802.490.000.000	163.400.000.000
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	763.920.000.000	-
Ông Đinh Hữu Thành	721.262.500.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh TM Nam Thành Công	669.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất Động Sản Unique	601.800.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Nhật An	601.290.000.000	-
Công ty TNHH đầu tư và xây dựng hạ tầng Miền Bắc	724.985.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư KD Thương mại Thiên Hà	630.000.000.000	-
Cho các nhà đầu tư vay mua chứng khoán	95.279.281.322	124.983.878.121
Khác	6.323.073.998.495	1.439.709.905.207
	16.576.381.033.641	3.821.863.783.328
Trong đó:		
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)</i>	550.245.000.000	762.390.000.000
b. Phải thu về cho vay dài hạn		
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	-	19.300.000.000
Công ty CP Đầu tư xây dựng DAT	1.100.000.000.000	-
Công ty Cổ phần S"School	20.000.000	-
	1.100.020.000.000	19.300.000.000
Trong đó:		
<i>Phải thu về cho vay dài hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)</i>	-	19.300.000.000

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

9. PHẢI THU KHÁC

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu các công ty nhận nợ thay cho khách hàng mua căn hộ dự án (i)	744.108.000.121	1.379.912.044.009
Phải thu về lãi cho vay, lãi trái phiếu	794.440.639.995	537.900.528.269
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ ngắn hạn (ii)	16.265.832.263.000	509.841.100.000
Phải thu về chuyển nhượng trái phiếu	-	49.038.336.863
Phải thu về cổ tức ưu đãi	10.570.122.076	10.700.773.017
Phải thu Công ty CP Sunshine Marina Nha Trang	336.699.025.190	-
Phải thu về thanh lý hợp đồng	172.850.000.000	-
Tạm ứng	955.846.180	2.202.002.825
Phải thu ngắn hạn khác	63.730.931.309	28.724.171.150
	18.389.186.827.871	2.518.318.956.133
b. Dài hạn		
Công ty CP phát triển Bất động sản Phát Đạt (iii)	990.068.000.000	990.068.000.000
Phải thu về hợp đồng ủy thác đầu tư	45.328.220.955	45.328.220.955
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ	24.216.000.000	1.567.763.000
Phải thu dài hạn khác	2.686.181.601	2.800.230.066
	1.062.298.402.556	1.039.764.214.021

Trong đó:

<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)</i>	178.599.209.203	186.253.353.480
--	-----------------	-----------------

- (i) Phản ánh khoản phải thu từ các công ty tài chính do các công ty này nhận nợ thay cho khách hàng cá nhân nhận chuyển nhượng bất động sản thuộc tòa S1, S2 và S4 của dự án Sunshine Sky City, dự án Sunshine Golden River, dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long, dự án Sunshine Green Iconic và lãi trả chậm phát sinh theo các Biên bản nhận nợ và xác nhận nghĩa vụ thanh toán ký trong năm giữa các công ty con và các công ty tài chính này. Thời hạn thu hồi là 6 tháng kể từ ngày ký biên bản nhận nợ.
- (ii) Phản ánh khoản Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) cùng một số công ty khác đặt cọc cho Ông Quản Trọng Hùng theo Hợp đồng đặt cọc số 2705/2025/HĐCNCN ngày 27 tháng 05 năm 2025 về việc nhận chuyển nhượng 100% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Thanh Xuân với giá trị đặt cọc là 3.000.000.000.000 đồng.

Phản ánh khoản Công ty Cổ phần Đầu tư DIA (công ty con của Công ty) đặt cọc mua cổ phần, phần vốn góp các công ty tiềm năng thuộc sở hữu của các Công ty chủ sở hữu theo các Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cổ phần với giá trị đặt cọc với tổng số dư đặt cọc là 10.099.820.000.000 đồng.

Giá trị còn lại phản ánh các khoản tiền đặt cọc của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La - các công ty con của Công ty, chuyển cho các công ty và cá nhân để chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp một số pháp nhân tiềm năng.

- (iii) Phản ánh khoản phải thu dài hạn khác từ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Phát Đạt") liên quan đến Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT-E3/2017 ký ngày 26 tháng 12 năm 2017 giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) và Phát Đạt thuộc dự án Sunshine Sky City (sau đó được sửa đổi thành Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT-E3/2018 ký ngày 10 tháng 12 năm 2018). Dựa theo hợp đồng này và các phụ lục điều chỉnh ngày 20 tháng 11 năm 2024.

10. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	770.282.960.266	8.641.125.121
Thành phẩm	612.116.624.317	831.504.504.950
- Thành phẩm bất động sản (ii)	610.900.806.237	830.182.789.068
- Thành phẩm khác	1.215.818.080	1.321.715.882
Hàng hóa	155.897.276.079	26.240.863.429
Nguyên vật liệu	2.903.000.880	1.652.903.762
Công cụ dụng cụ	206.718.933	152.405.993
	1.541.406.580.475	868.191.803.255

(i) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang theo công trình/dự án tại các Dự án đang thực hiện của Công ty và các Công ty con bao gồm: Dự án Sunshine Green Iconic; Dự án "Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble"; Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long; Dự án Sunshine Center; Dự án Sunshine Garden; Dự án Sunshine City; Dự án Noble Palace Tây Hồ; Dự án Phoenix Garden.

(ii) Phản ánh các thành phẩm bất động sản hình thành từ dự án Sunshine Sky City, Sunshine Golden River.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới (i)	647.955.193.506	568.995.928.682
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	44.649.428.181	40.966.237.096
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	42.802.945.876	5.698.138.644
	735.407.567.563	615.660.304.422
b. Dài hạn		
Chi phí cam kết rút vốn (ii)	81.586.654.045	4.935.932.998
Chi phí HTLS	16.535.631.229	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	3.409.771.941	3.045.793.764
	101.532.057.215	7.981.726.762

(i) Chi phí hoa hồng môi giới và chi phí hỗ trợ lãi suất được Công ty ghi nhận cho các hợp đồng bán căn hộ tại các dự án. Các chi phí này được theo dõi trên tài khoản chi phí trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo doanh thu ghi nhận tương ứng.

(ii) Phản ánh phí cam kết rút vốn theo các kế ước nhận nợ giữa các Công ty con và Ngân hàng cho vay, khoản phí này được phân bổ vào giá trị công trình các dự án theo thời gian của khoản vay.

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

	01/01/2025	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Số phải thu/ nộp trong kỳ	Số đã bù trừ/ thực nộp trong kỳ	30/09/2025
	VND	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu					
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	18.821.704.892	4.429.535.151	28.737.223.741	7.979.996.242	2.494.012.544
Thuế khác	257.855.286	213.880.400	600.376.547	399.499.577	270.858.716
	19.079.560.178	4.643.415.551	29.337.600.288	8.379.495.819	2.764.871.260
b. Các khoản phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng	370.062.154.479	69.650.607.044	1.274.535.007.406	392.066.611.153	1.322.181.157.776
Thuế thu nhập doanh nghiệp	198.505.404.315	219.035.796.340	450.511.499.935	120.110.046.108	747.942.654.482
Thuế thu nhập cá nhân	6.730.771.970	1.604.633.426	36.880.509.369	34.183.538.205	11.032.376.560
Thuế khác	744.937.082	57.434.733.218	4.556.035.950	57.714.710.944	5.020.995.306
	576.043.267.846	347.725.770.028	1.766.483.052.660	604.074.906.410	2.086.177.184.124

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

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

MẪU SỐ B 09A-DN/HN

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYỄN GIÁ					
Số dư đầu kỳ	272.615.959.598	59.089.593.450	19.586.798.431	76.409.376.084	427.701.727.563
Tăng trong kỳ	412.347.118 (182.042.206)	147.319.364 182.042.206	130.784.038 -	-	690.450.520
Phân loại lại	183.661.792.446	6.631.223.199	1.433.861.348	98.671.016.151	290.397.893.144
Tăng do hợp nhất kinh doanh	456.508.056.956	66.050.178.219	21.151.443.817	175.080.392.235	718.790.071.227
Số dư cuối kỳ					
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu kỳ	18.176.672.122	34.054.557.523	8.515.081.624	35.302.712.164	96.049.023.433
Khấu hao trong kỳ	5.927.471.044 (37.982.736)	7.297.955.535 94.240.472	1.275.430.385 (56.257.736)	6.238.800.954 -	20.739.657.918
Phân loại lại	22.910.862.740	6.367.662.979	1.161.863.891	83.645.282.781	114.085.672.391
Tăng do hợp nhất kinh doanh	46.977.023.170	47.814.416.509	10.896.118.164	125.186.795.899	230.874.353.742
Số dư cuối kỳ					
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu kỳ	254.439.287.476	25.035.035.927	11.071.716.807	41.106.663.920	331.652.704.130
Số dư cuối kỳ	409.531.033.786	18.235.761.710	10.255.325.653	49.893.596.336	487.915.717.485

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Chương trình phần mềm		Bản quyền	Quyền sở hữu công nghiệp		Quyền sử dụng đất		Tổng
	VND		VND	VND		VND		VND
NGUYÊN GIÁ								
Số dư đầu kỳ	38.754.751.716		8.771.585.049	117.800.000		-		47.644.136.765
Tăng trong kỳ	32.200.000		-	-		-		32.200.000
Tăng do hợp nhất kinh doanh	25.777.000.000		-	-		7.698.160.000		33.475.160.000
Phân loại lại	-		-	-		-		-
Số dư cuối kỳ	64.563.951.716		8.771.585.049	117.800.000		7.698.160.000		81.151.496.765
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ								
Số dư đầu kỳ	26.697.385.654		4.413.326.008	18.641.590		-		31.129.353.252
Khấu hao trong kỳ	2.745.640.180		658.816.299	6.518.898		-		3.410.975.377
Tăng do hợp nhất kinh doanh	12.094.364.529		-	-		-		12.094.364.529
Phân loại lại	(183.559.981)		183.559.981	-		-		-
Số dư cuối kỳ	41.353.830.382		5.255.702.288	25.160.488		-		46.634.693.158
GIÁ TRỊ CÒN LẠI								
Số dư đầu kỳ	12.057.366.062		4.358.259.041	99.158.410		-		16.514.783.513
Số dư cuối kỳ	23.210.121.334		3.515.882.761	92.639.512		7.698.160.000		34.516.803.607

15. 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	497.828.791.375	39.356.272.393	537.185.063.768
Giảm khác	(13.468.603.751)	-	(13.468.603.751)
Tăng do hợp nhất kinh doanh	1.340.676.544.205	1.833.485.455	1.342.510.029.660
Số dư cuối kỳ	1.825.036.731.829	41.189.757.848	1.866.226.489.677
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	85.603.396.095	39.096.029.206	124.699.425.301
Khấu hao trong kỳ	7.888.612.709	41.091.036	7.929.703.745
Tăng do hợp nhất kinh doanh	547.430.796.512	1.800.403.929	549.231.200.441
Giảm khác	(918.313.892)	-	(918.313.892)
Số dư cuối kỳ	640.004.491.424	40.937.524.171	680.942.015.595
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	412.225.395.280	260.243.187	412.485.638.467
Tại ngày cuối kỳ	1.185.032.240.405	252.233.677	1.185.284.474.082

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 09 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 09 năm 2025 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất Quý 03/2025.

Tại ngày 30/09/2025, các tài sản trên được thế chấp bảo đảm cho các khoản vay tại ngân hàng, chi tiết:

- Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) và Công ty CP Tập đoàn Công nghệ Uncloud (công ty con của Công ty) đã thế chấp bất động sản đầu tư liên quan đến dự án Sunshine Sky City bảo đảm cho các khoản cấp tín dụng của Công ty TNHH Dynamic Innovation và bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long.
- Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) đã thế chấp tài sản hình thành tại Dự án Sunshine Golden River bao gồm toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án Sunshine Golden River để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.
- Công ty thế chấp một phần sàn thương mại có diện tích 2.804,3 m² thuộc DA Sunshine Riverside (gồm sàn 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) thế chấp cho khoản trái phiếu phát hành bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long.
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud (công ty con của Công ty) đã thế chấp diện tích Mặt sàn Trung tâm Thương mại King Palace để bảo đảm cho khoản tiền vay của Công ty TNHH Giải pháp Thiện Tài với Ngân hàng TMCP Kiên Long – Chi nhánh Hà Nội.
- Công ty CP Phát triển Sunshine Homes (công ty con của Công ty) thế chấp bất động sản liên quan đến DA Sunshine Center bảo đảm cho nghĩa vụ Bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh
- Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương (công ty con của Công ty) đã thế chấp Tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích tương lai phát sinh từ hợp đồng quản lý khai thác và kinh doanh bất động sản tại Dự án Sunshine

Garden và Sunshine Palace để bảo đảm cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

- Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (công ty con của Công ty) đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc Khu thương mại thuộc dự án Sunshine City sử dụng cho mục đích cho thuê bảo đảm cho khoản vay của Công ty Cổ phần Sunshine Marina tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng ("VP bank").

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Dự án Sunshine Sky City (i)	2.950.426.799.937	2.873.798.610.810
Dự án Sunshine Grand Capital (ii)	6.635.570.792.780	-
Dự án Sunshine Center (iii)	127.936.101.404	-
Khác	35.423.610.998	495.126.578
	<u>9.749.357.305.119</u>	<u>2.874.293.737.388</u>

- (i) Phản ánh giá trị chi phí đầu tư xây dựng phát sinh lũy kế của các tòa tháp từ S2 đến S9 thuộc dự án Sunshine Sky City. Như trình bày tại Thuyết minh số 23 và 24. Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty đã thế chấp tài sản hình thành trong tương lai, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm phát sinh tại Dự án Sunshine Sky City cho lô đất B1 để đảm bảo cho các khoản cấp tín dụng của Công ty TNHH Dynamic Innovation và của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long và cho lô đất B4 để đảm bảo cho khoản cấp tín dụng của Công ty TNHH Dynamic Innovation và bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.
- (ii) Phản ánh giá trị chi phí đầu tư xây dựng phát sinh lũy kế của bất động thuộc dự án Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Nhịp sống mới- Sunshine Grand Capital tại xã Tân Lập, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội. Như trình bày tại Thuyết minh số 23 và 24. Công ty Cổ phần Đầu tư DIA - công ty con của Công ty đã thế chấp tài sản hình thành trong tương lai, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm phát sinh tại Dự án Sunshine Grand Capital để đảm bảo cho các khoản cấp tín dụng của Công ty Cổ phần Đầu tư DIA tại Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Hai Bà Trưng
- (iii) Phản ánh giá trị phần diện tích riêng thuộc sở hữu của chủ đầu tư bao 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 09 năm 2025, 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.

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**a. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

	30/09/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Thuận Phú Lăng Cô	-	-	1.058.027.000.000	1.058.018.568.254
Công ty TNHH Phú Thịnh Land	1.475.912.000.000	1.476.025.838.819	600.000.000.000	600.026.600.154
Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình (i)	1.176.471.000.000	1.176.471.000.000	-	-
	2.652.383.000.000	2.652.496.838.819	1.658.027.000.000	1.658.045.168.408

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Công ty Cổ phần Tập đoàn xây dựng SCG (ii)	236.539.700.000	-	121.732.325.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn TT và giải trí ODE (iii)	21.610.800.000	-	21.610.800.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển S.I (iv)	63.000.000.000	(847.404.351)	63.000.000.000	(847.404.351)
Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Thuận Phú Lăng Cô	390.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Thiên Hải	1.492.655.571.481	-	-	-
	2.203.806.071.481	(847.404.351)	206.343.125.000	(847.404.351)

(i) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình (công ty con của Công ty) đã sử dụng toàn bộ cổ phần của Xuân Đình tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình để thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

(ii) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, Công ty và Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) nắm giữ số cổ phiếu và tỷ lệ tương ứng lần lượt là 1.912.000 cổ phiếu và 1.870.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG. tương đương với tỷ lệ 2,25% và 2,2% vốn cổ phần.

(iii) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) nắm giữ 500.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE. tương đương với tỷ lệ 5% vốn cổ phần.

(iv) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, Công ty nắm giữ 3.500.000 cổ phần còn lại của Công ty Cổ phần Phát triển S.I (tương đương 7% vốn cổ phần) và sử dụng 3.500.000 cổ phần còn lại này làm tài sản bảo đảm cho khoản trái phiếu phát hành của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-homes.

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	387.452.037.964	322.755.871.463
Công ty Cổ phần Eurowindow	13.742.788.950	13.742.788.950
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	414.910.359.922	-
Các đối tượng khác	711.304.858.869	114.420.958.370
	1.527.410.045.705	450.919.618.783
Trong đó:		
Phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	596.928.404.391	327.231.388.232

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Người mua trả trước tiền mua căn hộ:	18.709.004.574.275	5.406.882.467.340
Dự án Sunshine Sky City	5.894.315.210.413	5.363.530.162.879
Dự án Sunshine Golden River	95.181.373.984	43.352.304.461
Dự án Sunshine Grand Capital	12.631.990.609.437	-
Dự án The Phoenix Garden	43.217.796.143	-
Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long	35.017.973.673	-
Dự án Sunshine Garden	5.017.636.334	-
Dự án Sunshine Center	4.263.974.291	-
Dự án Sunshine Green Iconic	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh BĐS S-Homes (i)	131.633.020.947	242.633.020.947
Các đối tượng khác	63.175.332.870	28.106.342.253
	18.903.812.928.092	5.677.621.830.540
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	4.447.504.548.883	249.797.877.694

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

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trích trước chi phí phát triển bất động sản (i)	459.191.084.778	250.365.429.438
Lợi nhuận tối thiểu của hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả (ii)	631.524.757.740	297.236.780.825
Trích trước chi phí lãi vay	789.277.488.854	89.406.382.200
Khác	536.222.654.371	10.630.136.326
	2.416.215.985.743	647.638.728.789
b. Dài hạn		
Lợi nhuận tối thiểu hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)	30.805.389.616	23.438.307.041
Tiền thuê đất phải trả	137.383.604.770	-
Trích trước chi phí khác	-	278.219.179
	168.188.994.386	23.716.526.220
Trong đó:		
Chi phí phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	261.851.474.579	234.670.687.758

(i) Phản ánh các khoản trích trước chi phí giá vốn các căn hộ, diện tích thương mại đã bàn giao.

(ii) Phản ánh chủ yếu khoản lợi nhuận tối thiểu phải trả các bên tham gia góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của Dự án Sunshine Sky City và Dự án Noble Palace Tây Hồ, được xác định theo tỷ suất tối thiểu 8,5%- 14%/năm dựa trên giá trị vốn góp Công ty đã nhận.

(iii) Phản ánh khoản tạm trích lợi nhuận phải trả Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Đảo Ngọc theo tỷ lệ 13%/năm dựa trên giá trị vốn góp Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) đã nhận theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1203/HDHT/SKY-DN ngày 12 tháng 3 năm 2024.

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	696.606.919	2.521.705.917
Phí lưu ký, quản lý tài sản bảo đảm, đại diện người sở hữu trái phiếu	-	425.408.818
Doanh thu cho thuê mặt bằng	1.203.746.310	275.499.901
Doanh thu chuyển giao quyền khai thác kinh doanh (i)	4.624.553.492	-
Dự án KĐT sinh thái cao cấp Đan Phượng (The Phoenix Garden)	38.502.526.794	-
Khác	16.198.527.067	19.307.273
	61.225.960.582	3.241.921.909

b. Dài hạn

Doanh thu chuyển giao quyền khai thác kinh doanh (i)	173.749.822.606	-
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	1.094.902.837	-
	174.844.725.443	-

(i) Theo hợp đồng chuyển nhượng số 1111HĐCN/SAD-TLV giữa Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương (công ty con của Công ty) ("Bên A") với Công ty TNHH Đầu tư Thiên Long Việt ("Bên B"). Bên A đồng ý chuyển nhượng cho Bên B quyền sử dụng, quyền khai thác kinh doanh và quyền hưởng lợi từ việc sử dụng/khai thác kinh doanh đối với khối Duplex khách sạn thuộc Dự án Sunshine Palace.

Thời điểm chuyển giao Quyền khai thác từ Bên A sang Bên B bắt đầu từ thời điểm Bên A bàn giao diện tích khai thác cho Bên B đến hết ngày 19 tháng 8 năm 2063.

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Ông Dương Văn Phúc (i)	265.000.000.000	265.000.000.000
Kinh phí bảo trì (ii)	481.650.596.679	146.614.265.720
Nhận đặt cọc, ký cược ký quỹ ngắn hạn	208.376.730.902	520.000.000
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)	5.948.463.750.742	-
Phải trả do thanh lý hợp đồng chuyển nhượng BĐS	147.218.099.484	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	53.015.119.759	23.853.430.925
	7.103.724.297.566	435.987.696.645

b. Dài hạn

Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)	10.415.803.840.250	4.030.736.000.000
Đặt cọc dịch vụ môi giới (iv)	807.143.852.876	842.000.000.000
Khác	2.014.196.209	912.878.637
	11.224.961.889.335	4.873.648.878.637

Chi phí phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)

	481.858.547.098	-
--	-----------------	---

(i) Phản ánh khoản tiền còn phải trả ông Dương Văn Phúc theo hợp đồng số 02/2020/PT-S.I ngày 09 tháng 9 năm 2020 và Phụ lục số 07 ngày 06 tháng 01 năm 2022.

(ii) Phản ánh khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Riverside, Dự án Sunshine Sky City, Dự án Sunshine Golden River, Dự án Sunshine Center, Dự án Sunshine City, Dự án Sunshine Garden, Dự án Sunshine Palace và Dự án Sunshine Green Iconic được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và khoản lãi tương ứng phát sinh từ việc gửi tiết kiệm khoản kinh phí bảo trì. Các khoản này sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà.

(iii) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, số dư phản ánh nhận góp vốn từ các đối tác theo các Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh chia sẻ lợi nhuận cho cấu phần bất động sản tại một số dự án cụ thể:

- Dự án Sunshine Grand Capital – chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư DIA (Công ty con của Công ty) nhận vốn góp cho mục đích bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Các Hợp đồng có thời hạn từ 01 - 05 năm với lợi ích từ 10%-14%/năm tính trên giá trị vốn góp;

- Dự án Sunshine Sky City – chủ đầu tư là Công ty TNHH Dynamic Innovation (Công ty con của Công ty) nhận vốn góp cho mục đích bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Các Hợp đồng có thời hạn là 05 năm với lợi ích từ 14%/năm tính trên giá trị vốn góp;

- Dự án Noble Palace Tây Hồ – chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (Công ty con của Công ty) nhận vốn góp cho mục đích bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Các Hợp đồng có thời hạn 04 năm với lợi ích từ 13%/năm tính trên giá trị vốn góp;

Và các dự án tiềm năng khác mà các Công ty và các Công ty con tham gia.

(iv) Phản ánh khoản tiền đặt cọc đã nhận từ Công ty TNHH MTV Dương Văn theo Hợp đồng dịch vụ tư vấn và môi giới Bất động sản số 0909/2024/HDTVMG-SKY-DV ngày 09 tháng 9 năm 2024 với số tiền là 842.000.000.000 VND có thời hạn 24 tháng để bảo đảm cho việc được độc quyền thực hiện các dịch vụ tại hợp đồng. Khoản tiền cọc sẽ được hoàn trả theo từng đợt dựa trên cơ sở các sản phẩm bất động sản có giao dịch thành công tương ứng với doanh số thu tiền bán căn hộ theo tỷ lệ 55%.

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

MẪU SỐ B 09A-DN/HN

23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	01/01/2025				30/09/2025			
	VND		VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn	270.749.893.278	270.749.893.278	2.479.217.000.000	2.413.416.921.479	1.352.079.893.278	3.811.303.921.479	3.811.303.921.479	
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (i)	142.564.893.278	142.564.893.278	-	-	92.849.893.278	49.715.000.000	49.715.000.000	
Công ty TNHH Phát triển BĐS SERENA	110.000.000.000	110.000.000.000	-	-	110.000.000.000	-	-	
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	-	-	-	195.000.000.000	195.000.000.000	-	-	
Công ty TNHH Giải Pháp Thiện Tài	-	-	159.250.000.000	-	159.250.000.000	-	-	
Công ty TNHH TM Phát Triển Linh Lang	-	-	85.950.000.000	-	85.950.000.000	-	-	
Công ty TNHH AI Touch Global (ii)	-	-	791.000.000.000	-	-	791.000.000.000	791.000.000.000	
Công ty TNHH TM và DV Băng Giang (ii)	-	-	800.000.000.000	-	-	800.000.000.000	800.000.000.000	
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (iii)	-	-	337.737.000.000	-	-	337.737.000.000	337.737.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Thuận Phú Lăng Cô (iv)	-	-	-	1.673.000.000.000	-	1.673.000.000.000	1.673.000.000.000	
Vay các đối tượng khác	18.185.000.000	18.185.000.000	305.280.000.000	545.416.921.479	709.030.000.000	159.851.921.479	159.851.921.479	
Vay dài hạn đến hạn trả	466.594.360.880	466.594.360.880	2.948.324.887.298	396.965.180.440	313.452.639.651	3.498.431.788.967	3.498.431.788.967	
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam	-	-	821.500.000.000	367.750.000.000	-	1.189.250.000.000	1.189.250.000.000	
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	273.164.000.000	273.164.000.000	-	-	134.629.868.991	138.534.131.009	138.534.131.009	
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - CN Hoàn Kiếm	193.430.360.880	193.430.360.880	-	29.215.180.440	178.822.770.660	43.822.770.660	43.822.770.660	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	-	-	2.126.824.887.298	-	-	2.126.824.887.298	2.126.824.887.298	
	737.344.254.158	737.344.254.158	5.427.541.887.298	2.810.382.101.919	1.665.532.532.929	7.309.735.710.446	7.309.735.710.446	

(i) Phần ánh khoản vay của Công ty TNHH Dynamic Innovation (Công ty con của Công ty) với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng ("VPBank") theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2019/HĐHM/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 5 năm 2019 và phụ lục hợp đồng kèm theo với hạn mức vay là 1.500.000.000.000 VND, kỳ hạn cho vay của các khoản vay từng lần không quá 24 tháng và kỳ trả nợ cuối cùng của từng khế ước không vượt quá 60 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Khoản vay nhằm mục đích tài trợ chi phí thực hiện dự án Sunshine Sky City. Khoản vay chịu lãi suất từ 10%/năm đến 13.5%/năm được thỏa thuận theo cung cầu vốn thị trường và được quy định cụ thể trong các khế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation và VPBank.

Theo hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2019/HĐTC-TSHHTL/VPB-DIC ngày 18 tháng 6 năm 2019 và phụ lục hợp đồng số 03/PLHĐ ngày 18 tháng 3 năm 2022, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/2019/HĐTC-QSD/VPB-Dynamic ngày 02 tháng 5 năm 2019 và hợp đồng sửa đổi và phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 16 tháng 02 năm 2022. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, khoản vay được bảo đảm bằng:

- a. Quyền sử dụng đất lô B4 thuộc dự án Khu nhà ở Phường Tân Phú tại phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh (dự án Sunshine Sky City) theo 03 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CI 831608, CI 831607 và CI 831606, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09 tháng 8 năm 2018 thuộc sở hữu của Công ty TNHH Dynamic Innovation với tổng diện tích 10.254.6 m²;
- b. Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai trên lô đất B4 thuộc dự án Sunshine Sky City thuộc sở hữu của Công ty TNHH Dynamic Innovation.
- (ii) Phần ánh khoán vay các doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (Công ty con của công ty) với thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay trong hạn dao động từ 4%-13%/năm. Bên vay được tự do sử dụng khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đáo hạn.
- (iii) Phần ánh khoán vay LC của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - công ty con của Công ty tại Ngân hàng TMCP Phát triển nhà Thành phố Hồ Chí Minh ("HDBank") theo Hợp đồng cấp tín dụng số 27866/24MB/HĐTD ngày 30 tháng 9 năm 2024 với hạn mức tín dụng là 1.000.000.000.000 VND, hợp đồng khung phát hành thư tín dụng số 27866/24MB/HĐK ngày 29 tháng 10 năm 2024, để thanh toán tiền chuyển nhượng vốn góp cho Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thảo Ngân theo Hợp đồng số 0909.02/2024/HĐCN ngày 09 tháng 9 năm 2024. Tài sản đảm bảo bao gồm:

Toàn bộ phần vốn góp của Xuân Đình tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình giá trị 1.176.471.000.000 VND; Toàn bộ phần vốn góp, quyền và lợi ích phát sinh từ phần vốn góp của Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình tại Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh là 5.494.500.000.000 VND; Toàn bộ cổ phần của các cổ đông của Xuân Đình trị giá 1.000.000.000 VND; Toàn bộ phần vốn góp, quyền và lợi ích phát sinh từ phần vốn góp của Ông Nguyễn Văn Kính tại Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh là 49.950.000.000 VND và tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình là 1.500.000.000.000 VND; Toàn bộ phần vốn góp, quyền và lợi ích phát sinh từ phần vốn góp của Ông Đỗ Văn Trường tại Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh là 5.550.000.000 VND; Tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại một phần phân khu A (các ô đất có ký hiệu quy hoạch từ A.NV-I.14 đến A.NV-I.19, A.CC-2, A.CCDV-1, 11.385 m² đất giao thông) và toàn bộ phân khu B thuộc Dự án Khu vườn sinh thái Cẩm Đình - Hiệp Thuận, Huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội (Sunshine Heritage Phúc Thọ) do Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh làm Chủ đầu tư; Toàn bộ Dự án đầu tư xây dựng chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở thấp tầng tại địa chỉ Lô CTO2A, Khu đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Sunshine Sky làm Chủ đầu tư; Toàn bộ Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở thấp tầng Sunshine Crystal River tại địa chỉ Lô CT01, Khu đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland là Chủ đầu tư; Bảo lãnh cá nhân Ông Đỗ Anh Tuấn; Bảo lãnh của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa; Bảo lãnh của Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland.

- (iv) Phần ánh khoán vay của Công ty Cổ phần Đầu tư DIA với Công ty CP Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cổ theo Hợp đồng vay tiền số 0909/2025/HĐV/ DIA - TPLC ngày 09 tháng 09 năm 2025 với thời hạn vay 05 năm kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay trong hạn là 10%/năm. Bên vay được tự do sử dụng khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm.

24. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	01/01/2025			Phát sinh			30/09/2025	
	VND	VND	VND	Tăng do hợp nhất kinh doanh	VND	VND	VND	VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		
Vay dài hạn	595.809.541.320	595.809.541.320	15.960.457.140.684	413.452.639.651	17.214.814.042.353	17.214.814.042.353		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (i)	273.164.000.000	273.164.000.000	-	134.629.868.991	138.534.131.009	138.534.131.009		
Ngân hàng TMCP phát triển TP Hồ Chí Minh (ii)	222.645.541.320	222.645.541.320	662.263.000.000	178.822.770.660	706.085.770.660	706.085.770.660		
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam (iii)	-	-	12.200.000.000.000	-	12.370.000.000.000	12.370.000.000.000		
Công ty TNHH Bất động sản SQUARE LAND	100.000.000.000	100.000.000.000	-	100.000.000.000	-	-		
Công ty TNHH Kinh doanh XD Đất Việt (iv)	-	-	-	-	-	-		
Trái phiếu dài hạn (v)	-	-	3.098.194.140.684	-	3.098.194.140.684	3.098.194.140.684		
Trong đó:								
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	466.594.360.880	466.594.360.880	-	-	-	-	3.498.431.788.967	
- Vay dài hạn phải trả sau 12 tháng	209.150.280.440	209.150.280.440	15.960.457.140.684	-	17.214.814.042.353	17.214.814.042.353	13.942.779.131.425	

(i) Phản ánh khoản vay của Công ty TNHH Dynamic Innovation (Công ty con của Công ty) tại VPBank nhằm mục đích tài trợ chi phí thực hiện dự án Sunshine Sky City với hạn mức vay là 1.500.000.000.000 VND đối với mỗi hợp đồng vay. Thông tin chi tiết các khoản vay như sau:

Đối với Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2019/HĐHM/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 5 năm 2019 và phụ lục hợp đồng kèm Theo, kỳ hạn cho vay của các khoản vay từng lần thuộc hạn mức không quá 24 tháng và kỳ trả nợ cuối cùng của từng kế ước không vượt quá 60 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất từ 10,4%/năm đến 13,5%/năm được thỏa thuận theo cung cầu vốn thị trường, nhu cầu vay vốn và được quy định cụ thể trong (các) kế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation và VPBank.

Đối với Hợp đồng cho vay số 01/2019/HĐCV/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 5 năm 2019 và phụ lục hợp đồng kèm Theo, thời hạn cho vay 60 tháng, tính từ ngày tiếp theo của ngày VPBank giải ngân vốn vay đầu tiên cho Công ty. Khoản vay chịu lãi suất được thỏa thuận theo cung cầu vốn thị trường, nhu cầu vay vốn và mức độ tín nhiệm của Công ty và được quy định cụ thể trong các kế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation và VPBank.

Khoản vay được bảo đảm bằng tài sản theo hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2019/HĐTC-TSHTTL/VPB-DIC ngày 18 tháng 6 năm 2019 và phụ lục hợp đồng số 03/PLHĐ ngày 18 tháng 3 năm 2022. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/2019/HĐTC-QSD/VPB-Dynamic ngày 02 tháng 5 năm 2019 và hợp đồng sửa đổi và phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 16 tháng 02 năm 2022.

(ii) Phản ánh khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình ("Xuân Đình") - công ty con của Công ty tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng cấp tín dụng số 27866/24MB/HĐTD ngày 30 tháng 9 năm 2024 với hạn mức tín dụng là 1.000.000.000.000 VND để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng vốn góp của các thành viên góp vốn trong Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình. Thời hạn sử dụng/cấp tín dụng là tối đa 36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất được quy định trong từng kế ước nhận nợ theo thỏa thuận giữa hai bên. Thông tin Tài sản bảo đảm như mục (iv) Thuyết minh 23. Vay và Nợ thuê tài chính ngắn hạn.

Phản ánh khoản vay của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank) - Chi nhánh Hồ Gươm - Phòng Giao dịch Thủ đô theo Hợp đồng tín dụng số 20280/22MB/HĐTD ngày 16 tháng 8 năm 2022 với hạn mức vay là 1.350.000.000.000 VND. Thời hạn vay quy định cụ thể theo từng kế ước nhận nợ. Khoản vay được sử dụng mục đích thanh toán chi phí để thực hiện dự án đầu tư Dự án nhà ở cao tầng - chung cư cao tầng kết hợp với dịch vụ, thương mại ký hiệu CT02A (KĐT Nam Thăng Long) tại phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội (tên thương mại Dự án Sunshine Golden River). Thời gian ân hạn gốc vay là 36 tháng kể từ ngày tiếp theo sau ngày giải ngân vốn vay lần đầu. Lãi suất được quy định trong từng kế ước nhận nợ. Tài sản bảo đảm cho khoản vay bao gồm:

- + Toàn bộ các tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại dự án Nhà ở cao tầng - chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ, thương mại ký hiệu CT02A (KĐT Nam Thăng Long) tại Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội;
- + Toàn bộ 20.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa;
- + 10.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine;
- + Toàn bộ số dư và quyền tài sản phát sinh từ tài khoản chuyển thu quản lý nguồn thu từ người mua góp vốn huy động vốn khác từ Dự án Nhà ở cao tầng - Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ, thương mại ký hiệu CT02A (khu Đô thị Nam Thăng Long) tại Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội (tên thương mại Sunshine Golden River);
- + Toàn bộ các tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích khác phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án Bất động sản số CT02A/HĐCNDÀ-SKY-CWLD ngày 09 tháng 04 năm 2022 giữa Công ty TNHH Phát triển Đô thị Nam Thăng Long và Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa;
- + Toàn bộ các tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích khác phát sinh từ Hợp đồng Tư vấn dịch vụ và môi giới Bất động sản số 0605/HDDVTV/SSSKYVILLA-EC ngày 06 tháng 05 năm 2019 giữa Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C và Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa;
- + Toàn bộ các tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích khác phát sinh từ toàn bộ Hợp đồng dịch vụ và bảo đảm mua bán căn hộ tại dự án Sunshine Golden River được ký kết giữa Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C và các khách hàng.

(iii) Phản ánh khoản vay của Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ với Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam - Chi nhánh Hai Bà Trưng theo chi tiết các Hợp đồng vay như sau:

- + Hợp đồng tín dụng số 283915.25.065.37522779.TD ngày 06 tháng 03 năm 2025 và phụ lục hợp đồng kèm theo với hạn mức vay là 4.520.000.000.000 VND. Thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên theo hợp đồng này. Khoản vay được sử dụng để Công ty thực hiện phương án kinh doanh 175 căn nhà ở thấp tầng trên lô đất I.B.29.No tại Khu Đô Thị Nam Thăng Long. Lãi suất được quy định trong từng kế ước nhận nợ. Tài sản bảo đảm cho khoản vay bao gồm: Toàn bộ quyền, lợi ích, quyền tài sản phát sinh theo Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng dự án số 0702/HĐĐC-SSG-CWLD ngày 07/02/2024, Thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ số 01/HĐĐC-SSG-CWLD ngày 23/01/2025, Thỏa thuận sửa đổi hợp đồng đặt cọc số 0702/HĐĐC-SSG-CWLD/SD01 ngày 28/02/2025, Hợp đồng nguyên tắc số 01/2025/HĐNT/SSSTH-CWLD ngày 07/03/2025 và

các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng nguyên tắc kèm theo (nếu có) và các văn bản, tài liệu liên quan; Toàn bộ số tiền/số dư và lãi phát sinh trên Tài khoản ngân hàng mở tại Ngân hàng TMCP Quân Đội của Công ty; Các quyền và lợi ích khác phát sinh từ Hợp đồng phát sinh quyền tài sản và Tài khoản thế chấp.

+ Hợp đồng tín dụng số 304370.25.065.37522779.TD ngày 23 tháng 05 năm 2025 và phụ lục hợp đồng kèm theo với hạn mức vay là 5.600.000.000.000 VND. Thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên theo hợp đồng này. Khoản vay được sử dụng để bù đắp chi phí đã thanh toán từ vốn vay tổ chức và giá trị còn lại phải thanh toán cho Công ty TNHH Phát triển khu đô thị Nam Thăng Long để Công ty thực hiện phương án kinh doanh 234 căn nhà ở thấp tầng trên ô đất TT-01 đến TT-19 tại Khu Đô Thị Nam Thăng Long theo các hợp đồng mua bán nhà ở đã ký giữa Công ty và Công ty TNHH Phát triển khu đô thị Nam Thăng Long. Lãi suất được quy định trong từng khế ước nhận nợ. Tài sản bảo đảm cho khoản vay bao gồm: Quyền tài sản phát sinh từ các Hợp đồng: Hợp đồng mua bán nhà ở khu nhà ở thấp tầng TT01-TT07 Khu đô thị Nam Thăng Long số: 01/SC/H-CP/TT01-TT07/2025 ngày 17/03/2025, Hợp đồng mua bán nhà ở khu nhà ở thấp tầng TT08-TT19 Khu đô thị Nam Thăng Long số: 02/SC/H-CP/TT08-TT19/2025 ngày 17/03/2025, Hợp đồng mua bán nhà ở khu nhà ở thấp tầng TT14-TT19 Khu đô thị Nam Thăng Long số: 03/SC/H-CP/TT14-TT19/2025 ngày 17/03/2025 và các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng mua bán nhà ở kèm theo (nếu có) và các văn bản, tài liệu liên quan giao kết giữa Công ty và Công ty TNHH Phát triển khu đô thị Nam Thăng Long.

Phản ánh khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư DIA với Ngân hàng TMCP Quân đội (MBBank) - Chi nhánh Hai Bà Trưng theo Hợp đồng tín dụng số 281275.25.065.355211.TD ngày 21 tháng 02 năm 2025 với hạn mức vay là 4.670.000.000.000 VND. Thời hạn vay quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ. Khoản vay được sử dụng mục đích thanh toán chi phí để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Nhip sống mới- Sunshine Grand Capital tại xã Tân Lập, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội. Thời gian ân hạn gốc vay tối đa 12 tháng kể từ ngày tiếp theo sau ngày giải ngân vốn vay lần đầu. Lãi suất được quy định trong từng khế ước nhận nợ. Tài sản bảo đảm cho khoản vay bao gồm: a. Động sản: Quyền tài sản phát sinh từ dự án MB tài trợ là Phân khu A - Zone 2 thuộc dự án: "Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Nhip sống mới – Sunshine Grand Capital" thuộc sở hữu của Khách Hàng; b. Bất động sản: Quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai từ dự án MB tài trợ là Phân khu A - Zone 2 thuộc dự án: "Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Nhip sống mới – Sunshine Grand Capital" thuộc sở hữu của Khách Hàng; c. Động sản: Toàn bộ quyền và lợi ích phát sinh từ hợp đồng mua bán giữa Khách Hàng và bên mua nhà đối với dự án MB tài trợ là Phân khu A - Zone 2 thuộc dự án: "Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Nhip sống mới – Sunshine Grand Capital" thuộc sở hữu của Khách Hàng; d. Động sản: Quyền tài sản phát sinh từ 20 lô đất thuộc Phân khu B - Zone 4 - dự án: "Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Nhip sống mới – Sunshine Grand Capital" thuộc sở hữu của Khách Hàng; e: Các tài sản đảm bảo, biện pháp bảo đảm khác theo thỏa thuận/cam kết của Bên bảo đảm với MB.

(iv) Khoản vay từ Công ty TNHH Kinh doanh xây dựng Đất Việt theo Hợp đồng số 3006/2025/HĐVV/ĐV-SSG ngày 30 tháng 6 năm 2025 với giá trị là 500.000.000.000 đồng và Hợp đồng số 2708/2025/HĐVV/ĐV-SSSG ngày 27 tháng 08 năm 2025 với giá trị 402.000.000.000 đồng. Mục đích khoản vay nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư. Thời hạn khoản vay là 24 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay là 10%/ năm và được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản đảm bảo

(v) Phản ánh số dư trái phiếu phát hành phản ánh khoản trái phiếu dài hạn do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh ("Xuân Đỉnh") - công ty con của Công ty phát hành, chia làm 03 gói cụ thể là XDCCCH2124001; XDCCCH2125002; XDCCCH2126003 với kỳ hạn và giá trị phát hành khác nhau, đại lý tư vấn phát hành trái phiếu là Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện chương trình dự án đầu tư. Cụ thể, Xuân Đỉnh sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành Trái phiếu để tài trợ vào cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT ("DAT") hoặc phần vốn góp của DAT trong Công ty TNHH Đầu tư Big Gain ("Big Gain"). Xuân Đỉnh chỉ

định Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind là đại diện người sở hữu trái phiếu. Trái phiếu có kỳ hạn từ 48 đến 60 tháng. Gốc trái phiếu được hoàn trả vào thời điểm đáo hạn hoặc mua lại trước hạn (tự nguyện hay bắt buộc). Lãi suất áp dụng cho kỳ thanh toán lãi đầu tiên là 11%/năm, cho mỗi kỳ thanh toán lãi tiếp theo là tổng của 4,5%/năm và trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cao nhất dành cho khách hàng cá nhân bằng đồng Việt Nam, trả lãi sau/trả lãi cuối kỳ, kỳ hạn 12 tháng (hoặc tương đương) được công bố tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam. Lãi trái phiếu được trả định kỳ mỗi 12 tháng. Trong kỳ, Xuân Định đã thực hiện gia hạn một phần gói trái phiếu XDCCH2125002 thêm 24 tháng (tổng giá trị trái phiếu theo mệnh giá đồng ý gia hạn kỳ hạn theo Nghị quyết người sở hữu trái phiếu ngày 24 tháng 3 năm 2025 là 978.684.300.000 VND).

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	3.000.000.000.000	-	(291.384.769.686)	1.268.136.302.062	3.302.363.332.415	7.279.114.864.791
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	679.170.213.386	94.678.474.525	773.848.687.911
Hợp nhất KD dưới sự kiểm soát chung	-	-	1.523.690.901	-	42.838.642.004	44.362.332.905
Thoái vốn công ty con	-	-	267.478.677.736	-	(170.721.028.208)	96.757.649.528
Tăng giá trị đầu tư vào công ty con	-	-	-	-	-	-
sau ngày hợp nhất kinh doanh	-	-	-	85.085.678.585	(1.398.885.678.585)	(1.313.800.000.000)
Điều chỉnh khác	-	-	-	(1.040.000.000)	-	(1.040.000.000)
Số dư cuối năm trước	3.000.000.000.000	-	(22.382.401.049)	2.031.352.194.033	1.870.273.742.151	6.879.243.535.135
Số dư đầu năm nay	3.000.000.000.000	-	(22.382.401.049)	2.031.352.194.033	1.870.273.742.151	6.879.243.535.135
Tăng vốn trong năm	5.997.873.080.000	(3.505.185.185)	-	-	-	5.994.367.894.815
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	1.426.441.095.273	164.782.657.075	1.591.223.752.348
Tăng do hợp nhất	-	-	(739.998.679.378)	-	1.812.124.693.495	1.072.126.014.117
Tăng giá trị đầu tư vào công ty con	-	-	-	201.349.730.558	(1.921.291.270.627)	(1.719.941.540.069)
sau ngày hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ này	8.997.873.080.000	(3.505.185.185)	(762.381.080.427)	3.659.143.019.864	1.925.889.822.094	13.817.019.656.346

Vốn điều lệ và vốn đầu tư

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 14 ngày 01 tháng 10 năm 2025, vốn điều lệ của Công ty là 8.997.873.080.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 3.000.000.000.000 VND).

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Vốn đã góp			
	Tại thời điểm cuối kỳ		Tại thời điểm đầu kỳ	
	VND	%	VND	%
Ông Đỗ Anh Tuấn	5.527.218.600.000	61,43%	1.627.218.600.000	54,24%
Các cổ đông khác	3.470.654.480.000	38,57%	1.372.781.400.000	45,76%
	8.997.873.080.000	100,00%	3.000.000.000.000	100,00%

Cổ phiếu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng (*)	899.787.308	300.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>899.787.308</i>	<i>300.000.000</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (*)	899.787.308	300.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>899.787.308</i>	<i>300.000.000</i>
Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu.		

(*) Công ty ghi nhận tăng vốn theo Công văn số 5712/UNCK-QLCB ngày 29 tháng 09 năm 2025 về việc Báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để chào mua công khai cổ phiếu Công ty CP Phát triển Sunshine Homes. Công ty đang chuẩn bị hồ sơ và tiến hành các thủ tục cần thiết để đăng ký thay đổi số lượng chứng khoán đăng ký tại Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) và đăng ký thay đổi số lượng cổ phiếu niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) đối với cổ phiếu phát hành thêm là 599.787.308 cổ phiếu.

26. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 3/2025	Quý 3/2024
Doanh thu bán hàng và cung cấp DV	4.235.873.404.209	164.747.380.086
Doanh thu chuyển nhượng BĐS và BĐS đầu tư	4.098.303.126.868	123.986.477.981
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	63.546.939.646	3.839.861.611
Doanh thu hoạt động KD và DV chứng khoán	15.621.133.771	14.337.039.491
Doanh thu dịch vụ thầu phụ	-	-
Doanh thu cung cấp phần mềm và dịch vụ phần mềm	1.913.255.511	18.199.695.837
Doanh thu thương mại hàng hóa thiết bị	21.385.827.844	595.687.118
Doanh thu hoạt động giáo dục	15.583.590.554	-
Doanh thu hoạt động khác	19.519.530.015	3.788.618.048
Các khoản giảm trừ doanh thu	2.377.056.510	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.233.496.347.699	164.747.380.086
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	27.640.274.288	25.953.194.750

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 3/2025	Quý 3/2024
Giá vốn chuyển nhượng BĐS và BĐS đầu tư	1.440.666.518.183	48.785.451.240
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	58.378.658.914	1.417.096.818
Giá vốn hoạt động KD và DV chứng khoán	2.880.328.898	3.834.170.175
Giá vốn cung cấp dịch vụ phần mềm	1.339.029.441	30.089.892.612
Giá vốn thương mại hàng hóa thiết bị	22.747.709.172	416.457.541
Giá vốn hoạt động giáo dục	13.712.702.001	-
Giá vốn khác	7.662.931.457	3.209.277.843
Giá vốn hàng bán	1.547.387.878.066	87.752.346.229

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 3/2025	Quý 3/2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, cho vay	144.951.602.246	99.545.882.377
Lãi từ bán chứng khoán kinh doanh	75.681.077.038	-
Cổ tức, tiền lãi từ chứng khoán kinh doanh, trái phiếu	24.824.432.602	50.514.852.054
Lãi trả chậm từ các công ty nhận nợ thay cho các khách hàng mua căn hộ	12.008.559.506	14.392.659.339
Doanh thu hoạt động tài chính khác	75.127.787	362.198.828
Doanh thu hoạt động tài chính	257.540.799.179	164.815.592.598
Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	26.251.250.621	22.900.580.945

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 3/2025	Quý 3/2024
	VND	VND
Lợi nhuận tối thiểu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	113.470.471.357	112.538.684.931
Chi phí lãi vay	316.896.790.012	34.722.161.001
Chi phí tài chính khác	18.678.472.586	3.375.016.998
	449.045.733.955	150.635.862.930

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

	Quý 3/2025	Quý 3/2024
Chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	364.956.260.960	5.109.908.038
- Chi phí quảng cáo	3.166.666.667	-
- Chi phí hỗ trợ lãi suất	122.811.012.318	-
- Chi phí nhân viên kinh doanh	2.459.886.159	369.378.952
- Chi phí bán hàng khác	7.609.807.685	105.530.337
	501.003.633.789	5.584.817.327
Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên	25.091.063.370	29.507.743.271
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.570.956.730	2.673.370.804
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.615.389.715	13.082.817.143
- Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	(214.492.540)	(3.352.272.307)
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	7.938.981.669	4.279.571.592
	46.001.898.944	46.191.230.503

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Quý 3/2025	Quý 3/2024
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành	413.521.434.760	9.951.687.938
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	413.521.434.760	9.951.687.938

32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Quý 3/2025	Quý 3/2024
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	1.358.011.552.391	26.565.678.807
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông Công ty mẹ	1.358.011.552.391	26.565.678.807
Cổ phiếu phổ thông	300.000.000	300.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.527	89

33. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh BĐS S-Homes
Công ty Cổ phần Sunshine AM
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland
Công ty CP Dịch vụ Thương mại S-Mart Sài Gòn
Công ty CP Tập đoàn Xây dựng SCG
Công ty Cổ phần Sunshine CAB
Công ty Cổ phần KS Group
Công ty CP Đầu tư Thương mại Sunshine Business
Công ty Cổ phần S-Decoro
Công ty Cổ phần Sunshine - Design
Công ty cổ phần Roman E&C
Công ty cổ phần Sunshine Marina Nha Trang
Công ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain
Công ty Cổ phần TD Truyền thông và Giải trí ODE
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet
Công ty Cổ phần CN và Phần mềm IDEAS Việt Nam
Công ty cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine
Công ty CP Tư vấn, Đầu tư và TM Tân Cương
Công ty TNHH Dynamic Innovation
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind
Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UniCloud
Công ty TNHH KD TM và DV Sunshine Mart
Công ty CP QL & Vận hành S-Service
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La
Công ty TNHH đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ UniCloud
Công ty Cổ phần S- Service Sài Gòn
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng
Công ty TNHH Phú Thịnh Land
Công ty TNHH đầu tư sinh thái Cẩm Đình
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô

Mối quan hệ

Chung thành viên quản lý chủ chốt
Chung thành viên quản lý chủ chốt
Chung thành viên quản lý chủ chốt
Chung thành viên quản lý chủ chốt
Chung thành viên quản lý chủ chốt
Bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt
Chung thành viên quản lý chủ chốt
Chung thành viên quản lý chủ chốt
Chung thành viên quản lý chủ chốt
Bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt
Chung thành viên quản lý chủ chốt
Chung thành viên quản lý chủ chốt
Là bên liên quan của Công ty
Chung thành viên quản lý chủ chốt
Chung thành viên quản lý chủ chốt
Chung thành viên quản lý chủ chốt
Chung thành viên quản lý chủ chốt
Chung thành viên quản lý chủ chốt
Chung thành viên quản lý chủ chốt
Bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt
Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty con của Công ty
Công ty con của Công ty
Công ty con của Công ty
Công ty con của Công ty
Công ty con của Công ty
Công ty con của Công ty từ ngày 30/06/2025
Công ty con của Công ty từ ngày 27/08/2025
Công ty con của Công ty từ ngày 29/09/2025
Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty liên kết gián tiếp của Công ty
Công ty liên kết gián tiếp của Công ty
Công ty liên kết gián tiếp đến hết 13/9/2025

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Quý 3 Năm 2025	Quý 3 Năm 2024
		VND	VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ		27.640.274.288	25.953.194.750
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	1.556.172.000	2.208.927.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	328.600.570	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	1.565.655.000	1.626.808.000
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	650.634.203	576.586.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	560.791.000	560.791.000
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh BĐS S-Homes	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	40.054.000	40.136.000
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	13.535.998	12.756.000
Công ty Cổ phần Roman E&C	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	200.385.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	155.775.708	113.424.000
Công ty CP Đầu tư TM Sunshine Bussiness	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	47.855.000	47.855.000
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu bán HH và CCDV	306.606.014	-
Công ty cổ phần kinh doanh nhà Sunshine	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	1.712.447.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Doanh thu bán HH và CCDV	1.192.747.509	-
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Doanh thu bán HH và CCDV	746.617.266	-
Công ty Cổ phần KS Group	Cho thuê máy chủ và QT hệ thống	66.141.594	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh BDS S-Homes	Doanh thu chi phí xây dựng	513.683.599	-
Công ty Cổ Phần Quản lý & Vận hành S-Service	Doanh thu bán HH và CCDV	Công ty con	687.704.246
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Doanh thu bán HH và CCDV	Công ty con	251.280.000
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Cho thuê văn phòng, cho thuê PM	Không còn là bên liên quan	15.210.216.364
Công ty Cổ phần KS Group	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	3.242.729.681	2.500.613.867
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu bán HH và CCDV	128.704	1.585.890.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Doanh thu bán HH và CCDV	401.892.642	105.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Doanh thu bán HH và CCDV	684.109.193	270.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Doanh thu bán HH và CCDV	651.892.507	22.727.273
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Doanh thu bán HH và CCDV	2.580.835.606	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Doanh thu bán HH và CCDV	119.061.826	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu bán HH và CCDV	3.617.654.049	-
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Cho thuê máy chủ và hệ thống	1.043.259.368	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Doanh thu bán HH và CCDV	1.998.269	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Doanh thu cho thuê máy chủ và hệ thống	Công ty con	132.480.000
Công Ty TNHH Đầu tư Big Gain	Phí DV trái phiếu; dịch vụ khác	4.095.037.508	-
Công Ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng	Doanh thu bảo vệ	89.219.450	-
Công ty CP Tư vấn, Đầu tư và TM Tân Cương	Doanh thu bán HH và CCDV	3.927.264	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Unique	Doanh thu bán HH và CCDV	163.101.093	-
Công ty CP TD Truyền thông và Giải trí ODE	Doanh thu bán HH và CCDV	1.287.725.667	-
Mua hàng hóa, dịch vụ		4.297.961.666	244.195.302.423
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thi công xây dựng dự án	-	110.302.289.623
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Môi giới bất động sản; thuê xe	823.453.072	131.718.909.001
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chi phí thi công xây dựng	-	2.063.103.799
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Chi phí điện nước dự án	470.103.999	-
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Chi phí thuê xe	26.000.000	39.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Chi phí mua hàng hóa dịch vụ	54.000.000	72.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Chi phí thuê sàn thương mại City	2.151.501.775	-
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Chi phí mua hàng hóa dịch vụ	682.902.820	-
Công ty CP Công nghệ và PM IDEAS Việt Nam	Chi phí mua hàng hóa dịch vụ	90.000.000	-

a. Trong kỳ. Công ty đã có những giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan sau (Tiếp theo)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Quý 3 Năm 2025	Quý 3 Năm 2024
		VND	VND
Mua tài sản tài chính		566.811.995.000	265.770.372.820
Công ty Cổ phần KS Group	Mua trái phiếu chưa niêm yết	-	39.862.871.000
Công ty Cổ phần KS Group	Mua trái phiếu	566.811.995.000	225.907.501.820
Vay trong năm		1.681.708.767.123	-
Công ty Cổ phần ĐT PT Thuận Phú Lăng Cô	Các khoản đi vay, lãi vay	1.681.708.767.123	-
Thu hồi khoản cho vay		109.850.000.000	595.600.000.000
Công ty cổ phần KS Group	Thu hồi khoản cho vay	109.850.000.000	49.600.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Thu hồi khoản cho vay	-	546.000.000.000
Cho vay trong kỳ		13.635.253.824	-
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Các khoản cho vay	135.253.824	-
Công ty CP Sunshine AM	Các khoản cho vay	13.500.000.000	-
Chuyển nhượng cổ phần, đặt cọc CN cổ phần		2.696.550.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh BĐS S-Homes	Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	2.696.550.000.000	-
Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần		1.078.947.400.000	-
Công ty CP Sunshine AM	Nhận đặt cọc Cổ phần	1.078.947.400.000	-
Doanh thu hoạt động tài chính		26.251.250.621	22.900.580.945
Công ty cổ phần Sunshine AM	Lãi từ đầu tư trái phiếu, cho vay	7.148.101.696	8.465.842.289
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Lãi từ đầu tư trái phiếu	154.271.893	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi tiền gửi	110.084.081	84.562.744
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Lãi đầu tư trái phiếu	173.488.211	11.146.598.673
Công ty Cổ phần KS Group	Lãi tiền gửi, cho vay	2.198.701.372	376.467.651
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Lãi tiền gửi, cho vay	-	2.827.109.588
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Lãi từ đầu tư trái phiếu, cho vay	16.421.366.004	-
Công Ty Cổ Phần Kinh Doanh Nhà Sunshine	Lãi đầu tư trái phiếu	45.237.364	-

b. Tại ngày kết thúc kỳ hoạt động, số dư chủ yếu với các bên liên quan

	Nội dung số dư	30/09/2025	01/01/2025
		VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền		-	316.857.370.159
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tiền gửi không kỳ hạn	Không còn là bên liên quan	311.857.370.159
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tương đương tiền	Không còn là bên liên quan	5.000.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		2.188.818.424	446.755.616.511
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tiền gửi có kỳ hạn	Không còn là bên liên quan	2.151.536.592
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Trái phiếu	-	333.450.231.798
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Trái phiếu	-	107.528.824.392
Công Ty Cổ Phần Kinh Doanh Nhà Sunshine	Trái phiếu	2.188.818.424	-
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Trái phiếu	-	3.625.023.729

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

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

MẪU SỐ B 09A-DN/HN

b. Tại ngày kết thúc kỳ hoạt động, số dư chủ yếu với các bên liên quan (Tiếp theo)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	30/09/2025	01/01/2025
		VND	VND
Chứng khoán kinh doanh		1.300.643.752.810	1.209.493.923.810
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Cổ phiếu	238.835.300.000	238.835.300.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Trái phiếu	417.846.385.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Cổ phiếu	Công ty con	164.103.940.000
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Trái phiếu	-	60.000.000.000
Công ty cổ phần bất động sản Wonderland	Trái phiếu	Không còn là bên liên quan	39.862.871.000
Công ty CP TĐ Truyền thông và Giải trí ODE	Cổ phiếu	15.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Trái phiếu	303.300.000.000	305.054.445.000
Ngân Hàng TMCP Kiên Long	Trái phiếu	Không còn là bên liên quan	181.603.300.000
Công ty Cổ Phần Sunshine AM	Trái phiếu	150.034.067.810	150.034.067.810
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Trái phiếu	-	70.000.000.000
Công ty cổ phần Sunshine Cab	Trái phiếu	126.000.000.000	-
Công ty cổ phần kinh doanh nhà Sunshine	Trái phiếu	49.628.000.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		3.504.467.670	506.458.982.193
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Trái phiếu	Công ty con	277.047.012.703
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Trái phiếu	608.571.687	608.571.687
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Trái phiếu	2.895.895.983	2.895.895.983
Công ty cổ phần bất động sản Wonderland	Trái phiếu	Không còn là bên liên quan	225.907.501.820
Phải thu về cho vay		550.245.000.000	781.690.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phải thu từ cho vay	-	3.060.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Phải thu từ cho vay	Không còn là bên liên quan	181.270.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Phải thu từ cho vay	536.745.000.000	597.360.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu từ cho vay	13.500.000.000	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn		2.787.408.193.987	2.312.542.953.029
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trả trước tiền thi công XD	2.787.408.193.987	2.312.542.953.029
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		54.421.683.960	44.736.740.525
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải thu cung cấp dịch vụ	22.736.575.568	24.861.409.052
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu cung cấp dịch vụ	9.060.598.735	1.223.914.955
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phải thu cung cấp dịch vụ	3.782.692.326	2.704.218.018
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Phải thu cung cấp dịch vụ	1.757.016.602	-
Công ty CP Dịch vụ Thương mại S-Mart Sài Gòn	Phải thu cung cấp dịch vụ	1.072.462.700	1.072.462.700
Công ty Cổ phần KS Group	Tư vấn, MG, lưu ký, quản lý TSBD	281.562.000	606.923.956
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu cung cấp dịch vụ	384.719.181	397.167.062
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Phải thu cung cấp dịch vụ	Không còn là bên liên quan	9.708.540.000
Công ty CP Đầu tư TM Sunshine Bussiness	Dịch vụ liên quan tới trái phiếu	-	460.324.334
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải thu cung cấp dịch vụ	Không còn là bên liên quan	240.320.326
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Phải thu cung cấp dịch vụ	920.595.066	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu cung cấp dịch vụ	2.263.018.220	993.796.351
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh BĐS S-Homes	Phải thu cung cấp dịch vụ	1.732.731.624	1.011.218.720
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Phải thu cung cấp dịch vụ	329.005.279	176.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Phải thu cung cấp dịch vụ	2.400.987.125	1.182.234.600
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu cung cấp dịch vụ	7.539.316	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải thu cung cấp dịch vụ	2.502.179	-
Công Ty TNHH Đầu tư Big Gain	Phải thu cung cấp dịch vụ	4.067.969.573	-
Công ty CP TĐ Truyền thông và Giải trí ODE	Phải thu cung cấp dịch vụ	2.821.156.560	-

b. Tại ngày kết thúc kỳ hoạt động, số dư chủ yếu với các bên liên quan (Tiếp theo)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	30/09/2025	01/01/2025
		VND	VND
Ông Lê Hoàng Nam	Phải thu cung cấp dịch vụ	Không còn là bên liên quan	98.210.451
Công ty cổ phần Roman E&C	Phải thu cung cấp dịch vụ	71.821.100	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Unique	Phải thu cung cấp dịch vụ	534.290.736	-
Công ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng	Phải thu cung cấp dịch vụ	194.440.071	-
Phải thu ngắn hạn khác		178.599.209.203	186.253.353.480
Công ty Cổ phần KS Group	Bù trừ công nợ bán TP; lãi cho vay	1.833.487.355	358.623.619
Công ty Cổ phần KS Group	Khách hàng ứng trước mua căn hộ	205.754.819	8.782.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Phải thu lãi trái phiếu	Công ty con	37.363.720.628
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu tiền lãi đầu tư trái phiếu	452.662.954	1.663.594.213
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phải thu tiền lãi đầu tư trái phiếu	506.606.993	968.745.206
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi hợp đồng tiền gửi ngắn hạn	Không còn là bên liên quan	6.794.521
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Nhận nợ thay khách hàng cá nhân	49.607.190.562	34.687.232.990
Công ty cổ phần bất động sản Wonderland	Phải thu lãi cho vay	Không còn là bên liên quan	16.562.119.563
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Phải thu lãi cho vay	63.389.401.120	84.752.600.253
Công ty Cổ phần Thiên Hải	Phải thu khác về dự án	Không còn là bên liên quan	1.107.922.487
Công ty cổ phần BĐS Fulland	Lãi dự thu từ cho vay	62.543.482.191	-
Công ty cổ phần kinh doanh nhà Sunshine	Tiền lãi đầu tư trái phiếu, cổ phiếu	60.623.209	-
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		4.447.504.548.883	249.797.877.694
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh BĐS S-Homes	Trả trước hợp đồng xây dựng	131.633.020.947	242.633.020.947
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Trả trước hợp đồng CC vật tư	2.100.190.308	7.164.856.747
Công ty CP Đầu tư và PT Thuận Phú Lăng Cô	Trả trước Hợp đồng đặt mua BĐS	4.313.771.337.628	-
Phải trả người bán ngắn hạn		596.928.404.391	327.231.388.232
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí XD, hoa hồng môi giới	387.252.093.365	322.755.871.463
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	459.588.439	-
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Mua HH, dịch vụ; xây dựng	136.831.879.957	543.782.291
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí thi công cải tạo văn phòng	Không còn là bên liên quan	766.584.958
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	2.609.713.365	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Chi phí thuê sân thương mại	9.435.369.954	959.510.000
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Phí thiết kế ý tưởng tòa nhà	7.810.645.966	2.205.639.520
Công ty CP TD Truyền thông và Giải trí ODE	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	246.029.338	-
Công ty CP Công nghệ và PM IDEAS Việt Nam	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	291.600.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine CAB	Phải trả chi phí thuê xe	28.080.000	-
Công ty CP kinh doanh Nhà sunshine	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	6.184.844.492	-
Công ty cổ phần Kinh Doanh BĐS S-Homes	Phải trả chi phí thi công dự án	43.704.163.206	-
Công ty TNHH Đầu Tư Big Gain	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	2.074.396.309	-
Phải trả ngắn hạn khác		481.858.547.098	-
Công ty cổ phần KS Group	Phải trả khác	3.709.896	-
Công ty CP sunshine Marina Nha Trang	Phải trả lãi vay	6.346.849.315	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	Phải trả cho HĐ Hợp tác đầu tư	264.563.292.387	-
Công ty CP Tư vấn, Đầu tư và TM Tân Cương	Phải trả cho HĐ Hợp tác đầu tư	210.944.695.500	-

b. Tại ngày kết thúc kỳ hoạt động, số dư chủ yếu với các bên liên quan (Tiếp theo)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	30/09/2025	01/01/2025
		VND	VND
Chi phí phải trả ngắn hạn		261.851.474.579	234.670.687.758
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trích trước CP thi công XD dự án	234.723.677.862	234.666.977.862
Công ty Cổ phần KS Group	Lãi vay phải trả	-	3.709.896
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Dự thu lãi trái phiếu	2.690.377.490	-
Công ty cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	Dự thu lãi trái phiếu	1.758.014.101	-
Công ty cổ phần Sunshine AM	Dự thu lãi trái phiếu	12.392.024.495	-
Công ty cổ phần Sunshine Cab	Dự thu lãi trái phiếu	1.137.313.970	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chi phí thi công xây dựng	441.299.538	-
Công ty CP Đầu tư PT Thuận Phú Lăng Cô	Lãi vay phải trả	8.708.767.123	-
Các khoản đi vay		1.673.000.000.000	77.875.100.000
Ông Đỗ Anh Tuấn	Khoản vay cá nhân	-	23.520.100.000
Ông Đỗ Văn Trường	Khoản vay cá nhân	-	54.355.000.000
Công ty CP Đầu tư PT Thuận Phú Lăng Cô	Phải trả khoản vay	1.673.000.000.000	-

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

Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc	Quý 3 Năm 2025	Quý 3 Năm 2024
	VND	VND
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	6.990.500.000	4.689.387.372
Ông Đỗ Anh Tuấn	1.800.000.000	1.500.000.000
Bà Đỗ Thị Định	-	1.254.387.372
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	1.530.000.000	300.000.000
Ông Đỗ Văn Trường	900.000.000	900.000.000
Ông Vũ Lê Hiếu	150.000.000	60.000.000
Ông Jun Sungbae	300.000.000	-
Ông Lê Văn Nhỏ	450.000.000	-
Ông Nguyễn Thanh Hưng	150.000.000	-
Ông Cao Phi Hùng	900.000.000	-
Ông Đinh Chí Hiếu	150.000.000	-
Bà Nguyễn Thụy Hoàng Dung	660.500.000	-
Ông Phan Ích Long	-	225.000.000
Bà Đỗ Thu Huyền	-	450.000.000
Ban Kiểm soát	60.000.000	60.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	30.000.000	30.000.000
Bà Vũ Thị Thúy Nga	15.000.000	15.000.000
Bà Đỗ Ngọc Anh	15.000.000	15.000.000

34. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



Nguyễn Hữu Khánh
Người lập biểu



Hồ Đức Việt
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Phương Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 10 năm 2025