



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE**  
(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**Cho Quý 4 năm 2025**

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ	3-4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	6 - 7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	8 - 32

## 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 giữa niên độ của Công ty cho Quý 4 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
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	Thành viên
Ông Đỗ Văn Trường	Thành viên
Ông Vũ Lê Hiếu	Thành viên
Bà Đỗ Thị Định	Thành viên (miễn nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2025)
Ông Jun Sungbae	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 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)
Ông Đinh Chí Hiếu	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 03 năm 2025)
Ông Nguyễn Xuân Anh	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 05 tháng 11 năm 2025)
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 12 năm 2025)
Ông Nguyễn Khắc Trung	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 07 tháng 01 năm 2026)
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)
Bà Nguyễn Thụy Hoàng Dung	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 16 tháng 06 năm 2025 và miễn nhiệm ngày 25 tháng 11 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 riêng Quý 4 năm 2025 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE**

Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, 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 giữa niên độ của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Nguyễn Thị Phương Loan**  
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 01 năm 2026

**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: 2026.01.26 19:41:  
41+07'00'  
Foxit PhantomPDF Version:  
10.1.4

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>976.440.307.767</b>	<b>194.280.171.686</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	122.192.879.667	41.470.575.728
1. Tiền	111		122.192.879.667	41.470.575.728
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		853.792.759.984	131.794.778.943
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	319.224.071.559	23.078.949.867
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	36.221.913.050	110.996.085.658
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	502.411.889.886	1.784.857.929
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	20	(4.065.114.511)	(4.065.114.511)
III. Hàng tồn kho	140	8	369.880.768	19.998.779.488
1. Hàng tồn kho	141		369.880.768	19.998.779.488
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		84.787.348	1.016.037.527
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	84.787.348	800.000.000
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	10	-	216.037.527
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>14.177.461.351.837</b>	<b>5.832.520.904.482</b>
I. Tài sản cố định	220		37.178.275.018	31.418.288.808
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	37.091.206.526	31.021.722.597
- Nguyên giá	222		51.193.564.367	41.909.361.843
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.102.357.841)	(10.887.639.246)
2. Tài sản cố định vô hình	227		87.068.492	396.566.211
- Nguyên giá	228		1.600.000.000	1.600.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.512.931.508)	(1.203.433.789)
II. Bất động sản đầu tư	230	12	1.554.361.116	1.656.067.632
- Nguyên giá	231		101.597.857.695	101.597.857.695
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(100.043.496.579)	(99.941.790.063)
III. Đầu tư tài chính dài hạn	250	13	14.138.728.715.703	5.799.145.045.649
1. Đầu tư vào công ty con	251		13.964.065.530.000	5.736.992.450.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		177.807.375.000	63.000.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.144.189.297)	(847.404.351)
IV. Tài sản dài hạn khác	260		-	301.502.393
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	9	-	301.502.393
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270=100+200)	<b>270</b>		<b>15.153.901.659.604</b>	<b>6.026.801.076.168</b>

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			31/12/2025	01/01/2025
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>4.506.350.654.130</b>	<b>2.150.903.345.418</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.851.338.968.472</b>	<b>2.150.691.659.760</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	64.773.468.366	76.292.349.226
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	45.633.020.947	242.633.020.947
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	10	291.598.444.237	16.215.706.150
4. Phải trả người lao động	314		12.184.192.463	7.465.977.060
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	111.823.837.970	88.432.662.301
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	17	-	2.470.571.125
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	1.726.426.004.489	1.717.181.372.951
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	598.900.000.000	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.655.011.685.658</b>	<b>211.685.658</b>
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	1.654.800.000.000	-
2. Dự phòng phải trả dài hạn	342	19	211.685.658	211.685.658
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>10.647.551.005.474</b>	<b>3.875.897.730.750</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>22</b>	<b>10.647.551.005.474</b>	<b>3.875.897.730.750</b>
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)	-
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.653.183.110.659	875.897.730.750
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		875.897.730.750	819.300.538.250
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay	421b		777.285.379.909	56.597.192.500
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>15.153.901.659.604</b>	<b>6.026.801.076.168</b>



Nguyễn Hữu Khánh  
Người lập biểu



Hồ Đức Việt  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Phương Loan  
Tổng Giám đốc  
Ngày 26 tháng 01 năm 2026

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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho Quý 4 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4	Quý 4	Năm 2025	Năm 2024
			Năm 2025	Năm 2024		
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	750.216.895.330	20.637.711.566	1.248.125.428.759	156.333.637.185
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		750.216.895.330	20.637.711.566	1.248.125.428.759	156.333.637.185
3. Giá vốn hàng bán	11	25	21.747.265.449	9.986.526.214	135.378.492.611	48.531.051.181
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		728.469.629.881	10.651.185.352	1.112.746.936.148	107.802.586.004
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	35.664.990	3.951.332	86.054.096	2.301.867.610
6. Chi phí tài chính	22	27	32.497.644.888	1.134.534.247	54.736.500.014	18.571.146.761
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		33.420.180.821	1.134.534.247	52.439.715.068	28.896.326.028
7. Chi phí bán hàng	25	28	45.336.147	50.404.519	194.091.295	187.443.424
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	24.586.717.414	8.842.876.545	72.166.595.176	19.135.652.038
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		671.375.596.422	627.321.373	985.735.803.759	72.210.211.391
10. Thu nhập khác	31	29	34.017.913	14.706.923	256.212.475	1.051.544.869
11. Chi phí khác	32	29	622.625.661	13.020.659	11.208.940.478	1.712.099.928
12. (Lỗ) khác (40=31-32)	40		(588.607.748)	1.686.264	(10.952.728.003)	(660.555.059)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		670.786.988.674	629.007.637	974.783.075.756	71.549.656.332
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	30	134.357.361.002	203.843.794	197.497.695.847	14.952.463.832
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		536.429.627.672	425.163.843	777.285.379.909	56.597.192.500



Nguyễn Hữu Khánh  
Người lập biểu



Hồ Đức Việt  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Phương Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 01 năm 2026

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2025	Năm 2024
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	974.783.075.756	71.549.656.332
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	3.625.922.830	3.668.898.854
Các khoản dự phòng	03	2.296.784.946	(16.549.265.336)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(86.054.096)	(2.301.317.610)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06	52.439.715.068	28.896.326.028
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	1.033.059.444.504	85.264.298.268
Thay đổi các khoản phải thu	09	(221.020.889.418)	305.381.348.895
Thay đổi hàng tồn kho	10	19.628.898.720	4.206.095.658
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(70.144.449.478)	(52.634.953.184)
Thay đổi chi phí trả trước	12	1.016.715.045	57.999.778
Tiền lãi vay đã trả	14	(72.235.761.643)	(14.982.597.260)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(15.909.891.082)	(8.957.056.705)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	10.100.000.000	1.440.056.730.902
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(500.690.000.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>183.804.066.648</b>	<b>1.758.391.866.352</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(9.284.202.524)	-
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	15.000.000	-
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(8.341.880.455.000)	(1.381.900.000.000)
4. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	-	777.000.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay	27	-	2.319.668.699
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(8.351.149.657.524)</b>	<b>(602.580.331.301)</b>

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)**  
 Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 12 tháng 12 năm 2025


Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2025	Năm 2024
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	5.994.367.894.815	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	3.360.300.000.000	-
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.106.600.000.000)	(1.135.100.000.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<b>40</b>	<b>8.248.067.894.815</b>	<b>(1.135.100.000.000)</b>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	80.722.303.939	20.711.535.051
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	41.470.575.728	20.759.040.677
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	122.192.879.667	41.470.575.728

  
 Nguyễn Hữu Khánh  
 Người lập biểu

  
 Hồ Đức Việt  
 Kế toán trưởng



  
 Nguyễn Thị Phương Loan  
 Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 01 năm 2026

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu 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 31 tháng 12 năm 2025 là 157 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 63 người)

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

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

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

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

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

**Cấu trúc doanh nghiệp**

Thông tin chi tiết về công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 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
<b>A</b>	<b>Công ty con trực tiếp</b>				
1	Công ty TNHH Dynamic Innovation (vii)	Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	Kinh doanh Bất động sản
2	Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind (i)	Hà Nội	94,50%	94,50%	Môi giới CK, tự doanh CK, TVĐT và bảo lãnh PH CK
3	Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa	Hà Nội	92,00%	92,00%	Kinh doanh Bất động sản
4	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
5	Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Hà Nội	55,00%	55,00%	Dịch vụ vận hành tòa nhà, chăm sóc duy trì cảnh quan
6	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (ii)	Hà Nội	99,96%	99,96%	Kinh doanh Bất động sản
7	Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (iii)	Hà Nội	99,48%	99,50%	Kinh doanh Bất động sản
8	Công ty Cổ phần Đầu tư DIA (iv)	Hà Nội	98,89%	99,50%	Kinh doanh Bất động sản
<b>B</b>	<b>Công ty con gián tiếp</b>				
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UniCloud (qua Công ty CP Sunshine Sky Villa)	Hà Nội	78,48%	84,44%	Dịch vụ CNTT, dịch vụ khác liên quan đến máy tính
2	Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland (qua Công ty CP Sunshine Sky Villa) (v)	Hà Nội	46,92%	51,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
3	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
4	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
5	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
6	Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng (qua Công ty TNHH Dynamic Innovation)	Hà Nội	52,00%	52,00%	Dịch vụ giáo dục
7	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
8	Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát (qua Công ty CP Phát triển Sunshine Homes) (ii)	Hà Nội	99,96%	100,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
9	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Xuân La (qua Công ty CP Phát triển Sunshine Homes) (ii)	Hà Nội	96,97%	97,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
10	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương (qua Công ty CP Phát triển Sunshine Homes) (ii)	Hà Nội	51,28%	51,30%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
11	Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Long Biên (qua Công ty CP Phát triển Sunshine Homes) (ii)	Hà Nội	99,08%	99,12%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
12	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Xuân Đình (qua Công ty TNHH ĐT Nhà Hưng Thịnh Phát) (ii)	Hà Nội	93,97%	94,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
13	Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Land (qua Công ty CP Đầu tư DIA) (vi)	Hà Nội	98,69%	99,80%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
<b>C</b>	<b>Công ty liên kết gián tiếp</b>				
1	Công ty TNHH Phú Thịnh Land (qua Công ty TNHH Dynamic Innovation)	Hồ Chí Minh	43,80%	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 Đình) (ii)	Hà Nội	20,10%	21,39%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản

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

(i) Ngày 24 tháng 04 năm 2025, Công ty TNHH Dynamic Innovation – là Công ty con của Công ty hoàn thành nhận chuyển nhượng 43,51% cổ phần Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind từ bà Trần Thị Thu Hằng, 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%.

Ngày 27/12/2025, Công ty nâng tỷ lệ sở hữu tại Công ty TNHH Dynamic Innovation là 100%. Do đó, tại ngày 31/12/2025 tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind là 94,5%. Các tỷ lệ này tại ngày 01/01/2025 là 50,99% và 50,99%.

(ii) 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).

(iii) Ngày 30 tháng 06 năm 2025, Công ty hoàn thành 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 Thập 9,5% cổ phần theo Hợp đồng CNCN số 01/2025/HĐCN/SSG-ĐHT ngày 30/06/2025 với giá chuyển nhượng 95.000.000.000 đồng; Nhận chuyển nhượng từ bà Vũ Hồng Yến 10% cổ phần theo Hợp đồng CNCN số 02/2025/HĐCN/SSG ngày 30/06/2025 với giá chuyển nhượng 100.000.000.000 đồng; Nhận chuyển nhượng từ Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh 35% cổ phần theo Hợp đồng CNCN số 03/2025/HĐCN/SSG-BĐSDHT ngày 30/06/2025 với giá chuyển nhượng 350.000.000.000 đồng.

Tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ phản ánh tỷ lệ nắm giữ trực tiếp và gián tiếp thông qua Công ty và Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes – là công ty con của Công ty với tỷ lệ sở hữu lần lượt là 54,5% và 45%.

(iv) Trong kỳ, Công ty và các Công ty con hoàn thành nhận chuyển nhượng 99,50% cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư DIA chi tiết như sau:

- Ngày 27 tháng 08 năm 2025, Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine hoàn thành nhận chuyển nhượng từ Công ty TNHH Đầu tư Thiên Long Việt theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2025/HĐCNCN/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 hoàn thành 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 hoàn thành nhận chuyển nhượng từ Công ty TNHH Đầu tư Thiên Long Việt theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 02/2025/HĐCNCN/TLV-

---

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

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 và các Phụ lục kèm theo. Số lượng cổ phần chuyển nhượng là 69.098.010 cổ phần chiếm tỷ lệ 30,71% với giá chuyển nhượng là 1.096.669.970.000 đồng

(v) Ngày 12 tháng 11 năm 2025, Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - Công ty con của Công ty hoàn thành nhận chuyển nhượng 51% cổ phần Công ty CP Đầu tư Wonderland theo: (i) Hợp đồng số 1211/2025/HĐCNCP/SKV-SSAM với Công ty Cổ phần Sunshine AM cho số lượng cổ phần chuyển nhượng là 10.789.474 cổ phần chiếm tỷ lệ 43,16% vốn điều lệ với giá chuyển nhượng là 1.078.947.400.000 đồng; (ii) Hợp đồng số 1212/2025/HĐCNCP/SKV-ĐVT với ông Đỗ Văn Trung cho số lượng cổ phần chuyển nhượng là 1.960.526 cổ phần, chiếm tỷ lệ 7,84% vốn điều lệ với giá chuyển nhượng là 196.052.600.000 đồng.

(vi) Ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư DIA – Công ty con của Công ty hoàn thành nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Land theo:

+ Hợp đồng số 01/2025/HĐCN/DIA-LBL với Công ty TNHH Long Biên Land chuyển nhượng 34.680.000 cổ phần, tỷ lệ 51% vốn điều lệ với giá chuyển nhượng là 728.280.000.000 đồng;

+ Hợp đồng số 02/2025/HĐCN/DIA-LBL với Công ty TNHH Long Biên Land chuyển nhượng 331.184.000 cổ phần, tỷ lệ 48,80% vốn điều lệ với giá chuyển nhượng là 696.864.000.000 đồng.

(vii) Ngày 27 tháng 12 năm 2025, Công ty hoàn thành nhận chuyển nhượng 100% phần vốn góp tại Công ty TNHH Dynamic Innovation theo Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 01/2025/HĐCN/DIC/SMART-SSG với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart, theo đó tăng tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại Công ty TNHH Dynamic Innovation là 100%. Các tỷ lệ này tại ngày 01/01/2025 là 85,80%.

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

Số liệu so sánh của báo cáo tài chính riêng và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán.

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỶ KẾ TOÁN**

**Cơ sở lập báo cáo tài chính giữa niên độ**

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

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

**Kỳ kế toán**

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động Quý 4 năm 2025 từ ngày 01 tháng 10 đến 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 riêng giữa niên độ:

**Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động 3 tháng. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Tiền 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, các khoản đầu tư ngắn hạn, 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**

**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 của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

---

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

**Đầu tư vào công ty con**

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

**Các khoản đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

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

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết 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.

**Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

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

Khoản đầu tư vào công cụ vốn của các đơn vị khác được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá đầu tư (nếu có).

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc kỳ kế toán theo các quy định hiện hành.

**Nợ phải thu**

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

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

**Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho bao gồm thành phẩm bất động sản của các dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại tại lô đất CT03A-CT thuộc ô CT03, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội (dự án "Sunshine Riverside"); và hàng hóa sử dụng cho mục đích khuyến mại, tặng kèm cho các khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản thuộc dự án Sunshine Riverside.

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc của thành phẩm bất động sản của dự án Sunshine Riverside bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án được tổng hợp và phân bổ vào giá thành đơn vị thành phẩm. Giá gốc hàng hóa bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng hóa. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ hoạt động 3 tháng.

### **Thuê tài sản**

Tất cả các khoản thuê tại Công ty được xem là thuê hoạt động.

#### Công ty là bên cho thuê

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

#### Công ty là bên đi thuê

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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**

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 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:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	35
Máy móc, thiết bị	10
Thiết bị văn phòng	3 - 5
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6-10

### **Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc và máy móc, thiết bị thuộc dự án Sunshine Riverside do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê

được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp 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:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	35
Máy móc, thiết bị	10

#### **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 marketing, chi phí hoa hồng môi giới, chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng, chi phí quà tặng khách hàng và các khoản chi phí khác.

Chi phí hoa hồng môi giới, chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng và chi phí quà tặng khách hàng phát sinh trước khi Công ty bàn giao bất động sản cho khách hàng, được đánh giá là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Chi phí này được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo doanh thu kinh doanh bất động sản khi bàn giao cho khách hàng.

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm công cụ, dụng cụ xuất dùng và các chi phí trả trước khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

#### **Ghi nhận doanh thu**

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

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

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của 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; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

#### **Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá 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 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 chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu 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 giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho 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 và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

## 4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Tiền mặt	1.028.305.966	1.158.390.044
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	<u>121.164.573.701</u>	<u>40.312.185.684</u>
	<b><u>122.192.879.667</u></b>	<b><u>41.470.575.728</u></b>

## 5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	4.281.010.170
Phải thu từ hoạt động dịch vụ tư vấn	315.883.948.522	18.292.430.501
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	<u>3.340.123.037</u>	<u>505.509.196</u>
	<b><u>319.224.071.559</u></b>	<b><u>23.078.949.867</u></b>
<b>Trong đó:</b>		
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	316.087.281.856	18.514.000.952

## 6. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Công ty CP Kinh doanh Bất động sản S- Việt Nam (*)	1.898.921.167	97.148.921.167
Khác	<u>34.322.991.883</u>	<u>13.847.164.491</u>
	<b><u>36.221.913.050</u></b>	<b><u>110.996.085.658</u></b>

(\*) Phản ánh các khoản trả trước cho Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản S- Việt Nam theo hợp đồng số 1210/HĐTC/PT-QTSS ngày 12 tháng 10 năm 2020 để thực hiện dự án Xây dựng công trình vườn sinh thái Cẩm Đình- Hiệp Thuận tại Phúc Thọ, thành phố Hà Nội do Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh là chủ đầu tư và Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S-Homes - bên liên quan của Công ty làm tổng thầu và Công ty làm thầu phụ.

## 7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn khác	2.401.889.886	1.779.857.929
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược	500.010.000.000	5.000.000
+ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Á Âu (*)	500.000.000.000	-
+ Đặt cọc, ký quỹ, ký cược khác	<u>10.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
	<b><u>502.411.889.886</u></b>	<b><u>1.784.857.929</u></b>

<b>Trong đó:</b>		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	1.107.922.487	1.107.922.487

(\*) Khoản đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc số 31/2025/HDDC/BT347 ngày 29/12/2025 với Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Á Âu cho nội dung chuyển nhượng/bán một số sản phẩm của một phần Dự án Khu đô thị Nam Thăng Long.

**8. HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Thành phẩm bất động sản	-	-	19.628.898.720	-
Hàng hóa	369.880.768	-	369.880.768	-
	<b>369.880.768</b>	<b>-</b>	<b>19.998.779.488</b>	<b>-</b>

**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
- Dịch vụ truyền thông và chi phí trả trước khác	84.787.348	800.000.000
	<b>84.787.348</b>	<b>800.000.000</b>
<b>b. Chi phí trả trước dài hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ	-	301.502.393
	<b>-</b>	<b>301.502.393</b>

**10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	01/01/2025	Số phải thu/nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/ bù trừ trong kỳ	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
<b>a. Các khoản phải thu</b>				
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	216.037.527	216.037.527	-	-
<b>Tổng</b>	<b>216.037.527</b>	<b>216.037.527</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>b. Các khoản phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	1.098.939.650	124.447.002.158	31.407.191.498	94.138.750.310
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.952.463.831	197.497.695.847	15.909.891.082	196.540.268.596
Thuế thu nhập cá nhân	164.302.669	12.722.186.852	11.967.064.190	919.425.331
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.924.611.783	1.924.611.783	-
Thuế khác	-	33.339.268	33.339.268	-
<b>Tổng</b>	<b>16.215.706.150</b>	<b>336.624.835.908</b>	<b>61.242.097.821</b>	<b>291.598.444.237</b>

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

## 11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Thiết bị văn phòng VND	Phương tiện vận tải VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư đầu kỳ	16.532.455.230	3.675.035.459	929.451.971	20.772.419.183	41.909.361.843
Tăng trong kỳ	-	-	82.638.888	9.231.563.636	9.314.202.524
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(30.000.000)	(30.000.000)
Số dư cuối kỳ	16.532.455.230	3.675.035.459	1.012.090.859	29.973.982.819	51.193.564.367
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư đầu kỳ	1.722.146.180	1.339.868.682	525.695.954	7.299.928.430	10.887.639.246
Khấu hao trong kỳ	472.355.863	367.503.546	190.570.353	2.184.288.833	3.214.718.595
Số dư cuối kỳ	2.194.502.043	1.707.372.228	716.266.307	9.484.217.263	14.102.357.841
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày đầu kỳ	14.810.309.050	2.335.166.777	403.756.017	13.472.490.753	31.021.722.597
Tại ngày cuối kỳ	14.337.953.187	1.967.663.231	295.824.552	20.489.765.556	37.091.206.526

## 12. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu kỳ	62.241.585.256	39.356.272.439	101.597.857.695
Số dư cuối kỳ	62.241.585.256	39.356.272.439	101.597.857.695
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu kỳ	60.845.760.857	39.096.029.206	99.941.790.063
Khấu hao trong kỳ	46.918.468	54.788.048	101.706.516
Số dư cuối kỳ	60.892.679.325	39.150.817.254	100.043.496.579
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu kỳ	1.395.824.399	260.243.233	1.656.067.632
Tại ngày cuối kỳ	1.348.905.931	205.455.185	1.554.361.116

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

## 13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Giá gốc	31/12/2025		01/01/2025	
		VND	Dự phòng	VND	Dự phòng
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>13.964.065.530.000</b>	<b>(2.847.785.773)</b>	<b>5.736.992.450.000</b>	-	
Công ty TNHH Dynamic Innovation (i)	3.763.000.000.000	-	3.228.800.000.000	-	
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	510.092.450.000	-	510.092.450.000	-	
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	1.840.000.000.000	-	1.840.000.000.000	-	
Công ty CP TD công nghệ UniCloud	90.000.000.000	-	90.000.000.000	-	
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	20.400.000.000	(2.847.785.773)	20.400.000.000	-	
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	47.700.000.000	-	47.700.000.000	-	
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (ii)	545.000.000.000	-	-	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA (iii)	1.150.000.000.000	-	-	-	
Công ty CP PT SunshineHomes (iv)	5.997.873.080.000	-	-	-	
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>177.807.375.000</b>	<b>(296.403.524)</b>	<b>63.000.000.000</b>	<b>(847.404.351)</b>	
Công ty CP TD Xây dựng SCG (v)	114.807.375.000	-	-	-	
Công ty Cổ phần Phát triển S.I (*)	63.000.000.000	(296.403.524)	63.000.000.000	(847.404.351)	
<b>Tổng</b>	<b>14.141.872.905.000</b>	<b>(3.144.189.297)</b>	<b>5.799.992.450.000</b>	<b>(847.404.351)</b>	

(i) Theo Thuyết minh số 1, Thông tin khái quát doanh nghiệp, nội dung Cấu trúc doanh nghiệp.

(ii) Theo Thuyết minh số 1, Thông tin khái quát doanh nghiệp, nội dung Cấu trúc doanh nghiệp.

(iii) Theo Thuyết minh số 1, Thông tin khái quát doanh nghiệp, nội dung Cấu trúc doanh nghiệp.

(iv) Theo Thuyết minh số 1, Thông tin khái quát doanh nghiệp, nội dung Cấu trúc doanh nghiệp.

(v) Ngày 24 tháng 9 năm 2025, Công ty hoàn thành giao dịch mua 1.912.500 cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG (mã cổ phiếu SCG) tương đương tỷ lệ 2,25% vốn điều lệ.

(\*) Số cổ phần Công ty sở hữu tại Công ty Cổ phần Phát triển S.I là 3.500.000 cổ phần, tương ứng với 7% tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết là 7%. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 3.500.000 cổ phần còn lại của Công ty Cổ phần Phát triển S.I đang được sử dụng làm tài sản bảo đảm cho khoản trái phiếu phát hành của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S – Homes.

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<u>31/12/2025</u>		<u>01/01/2025</u>	
	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	18.736.121.899	18.736.121.899	23.841.487.799	23.841.487.799
Công ty Cổ phần Euro Window	13.742.788.950	13.742.788.950	13.742.788.950	13.742.788.950
Công ty TNHH Tập đoàn thang máy Thiết bị Thăng Long	9.399.280.000	9.399.280.000	12.010.639.580	12.010.639.580
Công ty Cổ phần Đầu tư B&B	6.000.000.000	6.000.000.000	7.848.450.815	7.848.450.815
Các đối tượng khác	16.895.277.517	16.895.277.517	18.848.982.082	18.848.982.082
	<b>64.773.468.366</b>	<b>64.773.468.366</b>	<b>76.292.349.226</b>	<b>76.292.349.226</b>
<b>Trong đó:</b>				
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 32)	22.900.052.060	22.900.052.060	25.451.669.916	25.451.669.916

**15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư KD bất động sản S-Homes (*)	45.633.020.947	242.633.020.947
<b>Tổng</b>	<b>45.633.020.947</b>	<b>242.633.020.947</b>
<b>Trong đó:</b> Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 32)	45.633.020.947	242.633.020.947

(\*) Khoản trả trước từ nhà thầu chính của Dự án Khu vườn sinh thái Cẩm Đình – Hiệp Thuận theo Hợp đồng 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, Công ty đóng vai trò làm thầu phụ.

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Trích trước chi phí phát triển BĐS đã chuyển nhượng	92.190.424.272	15.489.625.891
Trích trước chi phí lãi vay	19.633.413.698	72.235.761.643
Trích trước chi phí khác	-	707.274.767
<b>Tổng</b>	<b>111.823.837.970</b>	<b>88.432.662.301</b>

**17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN**

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	-	2.359.110.638
Doanh thu cho thuê mặt bằng	-	111.460.487
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>2.470.571.125</b>

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

**18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Ông Dương Văn Phúc (i)	-	265.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển S.I (i)	225.000.000.000	-
Kinh phí bảo trì (ii)	10.762.142.138	5.006.802.079
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (iii)	1.450.156.730.902	1.440.056.730.902
Các khoản phải trả khác	40.507.131.449	7.117.839.970
	<u><b>1.726.426.004.489</b></u>	<u><b>1.717.181.372.951</b></u>
<b>Trong đó:</b> Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	1.675.000.000.000	1.439.900.000.000

(i) Phải trả cho Công ty Cổ phần Phát triển S.I theo thỏa thuận ba bên về việc kế thừa và cản trở nghĩa vụ thanh toán giữa Công ty, ông Dương Văn Phúc và Công ty CP Phát triển S.I (Bên liên quan của Công ty).

(ii) Kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Riverside được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng 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 sau khi thành lập.

(iii) Khoản nhận đặt cọc chuyển nhượng 40% tại Công ty TNHH Dynamic Innovation từ Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa theo Hợp đồng số 2208/2024/HĐĐC/SSG-SKV ngày 22 tháng 08 năm 2025. Theo đó, các bên sẽ chuyển nhượng 40% phần vốn góp nói trên với giá trị chuyển nhượng là 1.505.200.000.000 đồng, đã đặt cọc 1.450.000.000.000 đồng.

**19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

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

20. NỢ XẤU

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc khó có khả năng thu				
Công ty Cổ phần Cơ điện Fugytech	2.630.677.980	-	2.630.677.980	-
Các đối tượng khác	1.434.436.531	-	1.434.436.531	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.065.114.511</b>	<b>-</b>	<b>4.065.114.511</b>	<b>-</b>

21. CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN/DÀI HẠN

	01/01/2025		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP TD Công nghệ UniCloud (i)	-	-	100.000.000	598.900.000.000
Công ty TNHH MTV Dương Văn	-	-	204.500.000.000	-
Công ty TNHH KD Xây dựng Đất Việt	-	-	902.000.000.000	-
Công ty CP Sunshine Tây Hồ (ii)	-	-	1.654.800.000.000	1.654.800.000.000
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.106.600.000.000</b>	<b>2.253.700.000.000</b>

(i) Khoản vay ngắn hạn từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UniCloud theo Hợp đồng số 2708/HĐV/2025/UNIHN-SSG ngày 27 tháng 08 năm 2025 với giá trị là 599.000.000.000 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 12 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên. Lãi suất khoản vay là 3%/ năm và được trả vào ngày đáo hạn. Khi hết thời hạn vay, Công ty UniCloud có quyền nhưng không có nghĩa vụ nhận chuyển nhượng phần vốn góp - thuộc sở hữu của Công ty TNHH Dynamic Innovation với phần vốn góp là 684.000.000.000 đồng, tỷ lệ 18,65% vốn điều lệ, để thay thế nghĩa vụ thanh toán gốc/lãi của Công ty. Giá trị chuyển nhượng không thấp hơn 750.000.000.000 đồng.

(ii) Khoản vay dài hạn từ Công ty CP Sunshine Tây Hồ theo Hợp đồng số 2011/2025/HĐVV/STH-SSG ngày 20 tháng 11 năm 2025 và các Phụ lục kèm theo với hạn mức cho vay là 1.700.000.000.000 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 đầu tiên. Lãi suất khoản vay là 10%/ năm và được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản đảm bảo.

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>				
Số dư đầu năm	3.000.000.000.000	-	819.300.538.250	3.819.300.538.250
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	56.597.192.500	56.597.192.500
Số dư cuối năm	3.000.000.000.000	-	875.897.730.750	3.875.897.730.750
<b>Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025</b>				
Số dư đầu kỳ	3.000.000.000.000	-	875.897.730.750	3.875.897.730.750
Tăng vốn trong kỳ	5.997.873.080.000	(3.505.185.185)	-	5.994.367.894.815
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	777.285.379.909	777.285.379.909
Số dư cuối kỳ	8.997.873.080.000	(3.505.185.185)	1.653.183.110.659	10.647.551.005.474

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 thời điểm cuối kỳ, 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%
	<b>8.997.873.080.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>

Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng (*)	899.787.308	300.000.000
Cổ phiếu phổ thông	899.787.308	300.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (*)	899.787.308	300.000.000
Cổ phiếu phổ thông	899.787.308	300.000.000

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. Ngày 8/12/2025, Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội phát hành Công văn số 1431/QĐ-SGDHN về việc chấp nhận tiếp tục niêm yết sau cơ cấu lại doanh nghiệp và niêm yết bổ sung đối với số cổ phiếu nói trên của Công ty cổ phần Tập đoàn Sunshine.

**23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**Tài sản thuê ngoài**

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn:		
Từ 1 năm trở xuống	1.864.439.790	1.789.402.760
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	7.457.759.160	7.157.611.040
Trên 5 năm	65.403.526.222	64.555.768.613
	<u><b>74.725.725.172</b></u>	<u><b>73.502.782.413</b></u>

Các khoản thanh toán thuê hoạt động chủ yếu bao gồm tiền thuê 8.262,2 m<sup>2</sup> tại lô đất CT03A-CT, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thuê đất số 228/HĐTĐ-STNMT-PC ngày 10 tháng 5 năm 2016 giữa Công ty và Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội. Thời hạn thuê từ ngày 11 tháng 3 năm 2016 đến ngày 20 tháng 01 năm 2066. Đơn giá tính tiền thuê đất được xác định bởi Cục Thuế thành phố Hà Nội theo thời giá.

Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của Hợp đồng thuê đất đang được ước tính theo giá tiền thuê đất năm 2025 là 1.864.439.790 đồng/năm (Theo Thông báo 7714/TB-CCTKV01-QLĐ ngày 25 tháng 04 năm 2025 của Chi cục thuế khu vực 1 (hiện tại là Cơ quan Thuế Thành phố Hà Nội)).

**24. DOANH THU**

	<u>Quý 4</u>	<u>Quý 4</u>
	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
	VND	VND
<b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	9.300.000.034
Doanh thu dịch vụ thầu phụ	-	-
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	215.940.354	596.821.531
Doanh thu dịch vụ tư vấn	748.997.151.536	9.501.398.137
Doanh thu khác	1.003.803.440	1.239.491.864
	<u><b>750.216.895.330</b></u>	<u><b>20.637.711.566</b></u>
<b>Trong đó</b>		
Doanh thu với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	749.017.749.777	9.606.972.405

**25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<u>Quý 4</u>	<u>Quý 4</u>
	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	3.263.391.238
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	25.426.629	235.391.482
Giá vốn hoạt động tư vấn	20.253.901.975	5.417.056.858
Giá vốn khác	1.467.936.845	1.070.686.636
	<u><b>21.747.265.449</b></u>	<u><b>9.986.526.214</b></u>

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

**26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Quý 4 Năm 2025	Quý 4 Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, cho vay	35.664.990	3.951.332
	<b>35.664.990</b>	<b>3.951.332</b>
<b>Trong đó</b>		
Doanh thu tài chính với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	-	3.208.397

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý 4 Năm 2025	Quý 4 Năm 2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay	33.420.180.821	1.134.534.247
Trích lập/ hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(922.535.933)	-
	<b>32.497.644.888</b>	<b>1.134.534.247</b>

**28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP VÀ CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Quý 4 Năm 2025	Quý 4 Năm 2024
	VND	VND
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí nhân viên	10.283.133.098	5.418.774.693
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.715.775.826	2.629.559.928
Chi phí/(hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	-	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	878.703.484	685.559.095
Chi phí khác	9.709.105.006	108.982.829
	<b>24.586.717.414</b>	<b>8.842.876.545</b>
<b>Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí bán hàng khác	45.336.147	50.404.519
	<b>45.336.147</b>	<b>50.404.519</b>

29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý 4 Năm 2025	Quý 4 Năm 2024
	VND	VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Các khoản thu nhập khác	34.017.913	14.706.923
	<b>34.017.913</b>	<b>14.706.923</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Chi phí tài trợ vì môi trường; thiên tai	500.000.000	-
Các khoản chi phí khác	122.625.661	13.020.659
	<b>622.625.661</b>	<b>13.020.659</b>

30. CHI PHÍ THEO YẾU TỐ

	Quý 4 Năm 2025	Quý 4 Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	3.263.391.238
Chi phí nhân công	30.537.035.073	10.835.831.551
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.183.712.671	3.700.246.564
Chi phí khấu hao tài sản	904.130.113	920.950.577
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	-	-
Chi phí khác	10.377.066.814	159.387.348
	<b>47.001.944.671</b>	<b>18.879.807.278</b>

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Quý 4 Năm 2025	Quý 4 Năm 2024
	VND	VND
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	134.357.361.002	203.843.794
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các kỳ trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành	-	-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>134.357.361.002</b>	<b>203.843.794</b>

Chi phí thuế thu nhập hiện hành được xác định như sau:

	Quý 4 Năm 2025	Quý 4 Năm 2024
	VND	VND
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>670.786.988.674</b>	<b>629.007.637</b>
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Cộng: Chi phí không được khấu trừ	999.816.335	390.211.333
Chi phí không được khấu trừ	999.816.335	390.211.333
<b>Thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành</b>	<b>671.786.805.009</b>	<b>1.019.218.970</b>
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành (20%)</b>	<b>134.357.361.002</b>	<b>203.843.794</b>

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

### 32. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine CAB	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần KS Group	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Marina 3	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty cổ phần Roman E&C	Là bên liên quan của Công ty
Công ty cổ phần S"School	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH đầu tư Diamond Westlake	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP TĐ Truyền thông và Giải trí ODE	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Công nghệ và PM IDEAS Việt Nam	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần phát triển S.I	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư K8-Starlake	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Giải trí Ánh Dương	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Regent Capital	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Tư vấn, Đầu tư và TM Tân Cương	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH DAT Holding	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Unique	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đầu tư Thương mại Sunshine Business	Là bên liên quan của Công ty
Công ty CP Dịch vụ Thương mại S-Mart Sài Gòn	Là bên liên quan của Công ty
Công ty CP ĐT TM và PT Xây dựng Sunshine VNE	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP TĐ Công nghệ & Tài chính NobleX	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Thiên Hải	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty cổ phần kinh doanh Nhà Sunshine	Không còn là bên liên quan hết ngày 05/02/2025
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Không còn là bên liên quan hết ngày 26/04/2025
Công ty Cổ phần Sunshine Nhật Tân	Không còn là bên liên quan hết ngày 26/04/2025
Công Ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng	Không còn là bên liên quan hết ngày 08/07/2025
Công ty Cổ phần Marina 1	Không còn là bên liên quan hết ngày 25/11/2025
Công ty TNHH kinh doanh dịch vụ Tài Phát	Không còn là bên liên quan hết ngày 25/11/2025

**32. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Công ty con của Công ty
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Công ty con của Công ty
Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa	Công ty con của Công ty
Công ty TNHH KD TM và DV Sunshine Mart	Công ty con của Công ty
Công ty CP QL & Vận hành S-Service	Công ty con của Công ty
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Công ty con của Công ty
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Công ty con của Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Công ty con của Công ty
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UniCloud	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ UniCloud	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty TNHH đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Land	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô	Công ty liên kết gián tiếp đến hết 13/9/2025
Công ty TNHH Phú Thịnh Land	Công ty liên kết gián tiếp của Công ty
Công ty TNHH đầu tư sinh thái Cẩm Đình	Công ty liên kết gián tiếp của Công ty
Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Đỗ Văn Trường	Thành viên Hội đồng Quản trị
Ông Jun Sung Bae	Thành viên Hội đồng Quản trị
Ông Vũ Lê Hiếu	Thành viên Hội đồng Quản trị
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Đỗ Ngọc Anh	Thành viên Ban Kiểm soát
Bà Vũ Thị Thúy Nga	Thành viên Ban Kiểm soát
Bà Đỗ Thị Định	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 26/4/2025)
Ông Lê Văn Nhỏ	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 25/03/2025)
Ông Nguyễn Thanh Hưng	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 25/03/2025)
Ông Đinh Chí Hiếu	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 25/03/2025)
Ông Cao Phi Hùng	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 25/03/2025)
Ông Nguyễn Xuân Anh	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 05/11/2025)
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 25/12/2025)
Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 17/04/2025)
Bà Trần Thị Như Loan	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 10/06/2025)
Bà Nguyễn Thụy Hoàng Dung	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 25/11/2025)

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

Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan

	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Quý 4 Năm 2025 VND	Quý 4 Năm 2025 VND
<b>Bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>749.017.749.777</b>	<b>9.606.972.405</b>
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Doanh thu cho thuê mặt bằng	-	9.792.449
Công ty CP QL & Vận hành S-Service	Doanh thu cho thuê mặt bằng	20.598.241	95.781.819
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Cung cấp dịch vụ tư vấn	713.330.916.828	-
Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa	Cung cấp dịch vụ tư vấn	3.931.093.239	9.501.398.137
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Cung cấp dịch vụ tư vấn	23.690.801.216	-
Công ty CP ĐT Công nghệ UniCloud	Cung cấp dịch vụ tư vấn	8.044.340.253	-
<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>		<b>-</b>	<b>3.208.397</b>
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi tiền gửi	-	3.208.397
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>		<b>22.508.696.299</b>	<b>1.952.961.517</b>
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí QLVH tòa nhà	631.323.774	1.416.851.905
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí thi công xây dựng	-	128.513.064
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn, văn phòng phẩm và voucher thưởng	459.783.027	285.396.548
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Phí các nghiệp vụ chứng khoán	59.044.614	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud	Chi phí cung cấp Dịch vụ phần mềm, quản trị hệ thống	150.311.111	-
Công ty CP TĐ Công nghệ Uncloud	Chi phí lãi vay	4.528.865.754	109.200.000
Công ty CP Sunshine Tây Hồ	Chi phí lãi vay	13.430.630.136	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ và Tài chính NobleX	Thu phí trên nền tảng công nghệ	53.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine CAB	Chi phí thuê xe	52.000.000	13.000.000
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Chi phí thuê xe	30.000.000	-
Công ty CP Sunshine - Design	Chi phí thuê xe	10.000.000	-
Công ty CP TĐ TT và giải trí ODE	Truyền thông, sự kiện	3.103.737.883	-
<b>Chuyển nhượng cổ phần các khoản đầu tư, bù trừ công nợ</b>		<b>274.243.875.645</b>	<b>68.100.000.000</b>
Ông Đỗ Văn Trường	Chuyển nhượng cổ phần	-	20.400.000.000
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung	Chuyển nhượng vốn góp	-	47.700.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển S.I	Bù trừ công nợ	225.000.000.000	-
Công ty CP PT Tập đoàn Sunshine	Bù trừ công nợ	49.243.875.645	-
<b>Trả nợ gốc vay</b>		<b>100.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty CP TĐ Công nghệ Uncloud	Trả nợ gốc vay	100.000.000	-
<b>Vay và nợ thuê tài chính</b>		<b>1.654.800.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty CP Sunshine Tây Hồ	Vay dài hạn	1.654.800.000.000	-

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

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ hoạt động ngày 31/12/2025

	Nội dung số dư	31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>			<b>36.170.932.459</b>
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tiền gửi ngân hàng	Không còn là bên liên quan	36.170.932.459
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>		<b>316.087.281.856</b>	<b>18.514.000.952</b>
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải thu cho thuê bất động sản	-	123.360.000
Công ty Cổ phần BĐS Wonderland	Phí sử dụng thương hiệu	203.333.334	-
Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa	Phải thu dịch vụ tư vấn	4.324.202.563	8.119.526.576
Công ty CP ĐT Công nghệ UniCloud	Phải thu dịch vụ tư vấn	8.848.774.278	-
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Phải thu dịch vụ tư vấn, hình ảnh	148.363.629.836	10.172.903.925
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Phải thu dịch vụ tư vấn	154.347.341.845	-
Ông Lê Hoàng Nam	Phải thu chuyển nhượng căn hộ	-	98.210.451
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>		<b>1.107.922.487</b>	<b>1.107.922.487</b>
Công ty Cổ phần Thiên Hải	Phải thu khác về dự án	1.107.922.487	1.107.922.487
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		<b>45.633.020.947</b>	<b>242.633.020.947</b>
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Trả trước HĐ xây dựng thầu phụ	45.633.020.947	242.633.020.947
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		<b>22.900.052.060</b>	<b>25.451.669.916</b>
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Voucher quà tặng, suất ăn ca	483.584.079	386.744.782
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phí vận hành tòa nhà, tiền điện	47.269.169	1.223.437.335
Công ty CP Tập đoàn Công nghệ UNICLOUD	Chi phí phải trả dịch vụ	153.600.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine CAB	Phải trả chi phí thuê xe	84.240.000	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Phải trả chi phí thuê xe	32.400.000	-
Công ty CP Sunshine Design	Phải trả chi phí thuê xe	10.800.000	-
Công ty CP TT TT và giải trí ODE	Truyền thông, sự kiện	3.352.036.913	-
Công ty CP Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí mua vật tư; thuê VP	18.736.121.899	23.841.487.799
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		<b>19.970.807.698</b>	<b>337.394.000</b>
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thương	Chi phí phải trả thẻ mầm non (Voucher tặng khách hàng)	337.394.000	337.394.000
Công ty CP TĐ Công nghệ Unicloud	Chi phí lãi vay	6.202.783.562	-
Công ty CP Sunshine Tây Hồ	Chi phí lãi vay	13.430.630.136	-
<b>Các khoản phải trả khác</b>		<b>225.000.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Phát triển S.I	Bù trừ công nợ chuyển nhượng	225.000.000.000	-
<b>Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn</b>		<b>1.450.000.000.000</b>	<b>1.439.900.000.000</b>
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Nhận đặt cọc mua cổ phần	1.450.000.000.000	1.439.900.000.000
<b>Vay và nợ tài chính ngắn/dài hạn</b>		<b>2.253.700.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty CP TĐ Công nghệ Unicloud	Vay ngắn hạn	598.900.000.000	-
Công ty CP Sunshine Tây Hồ	Vay dài hạn	1.654.800.000.000	-

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

*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 4	Quý 4
	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<b>Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>8.467.726.064</b>	<b>4.426.686.496</b>
Ông Đỗ Anh Tuấn	1.800.000.000	1.500.000.000
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	1.740.000.000	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	1.200.000.000	-
Ông Nguyễn Thanh Hưng	200.000.000	-
Ông Cao Phi Hùng	1.200.000.000	-
Ông Đinh Chí Hiếu	200.000.000	-
Ông Nguyễn Xuân Anh	337.726.064	-
Bà Nguyễn Thụy Hoàng Dung	440.000.000	-
Bà Đỗ Thị Định	-	1.372.516.496
Ông Phan Ích Long	-	294.170.000
<b>Ban Kiểm soát</b>	<b>60.000.000</b>	<b>60.000.000</b>
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

**4. 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 26 tháng 01 năm 2026