

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 04/2025

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 - 53

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 31 tháng 12 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)
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)
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)
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)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý 04/2025 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 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 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 20:36:
27+07'00'
Foxit PhantomPDF Version:
10.1.4

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		81.072.405.341.987	13.425.276.158.439
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	4.805.907.412.661	386.043.130.794
1. Tiền	111		4.790.907.412.661	381.043.130.794
2. Các khoản tương đương tiền	112		15.000.000.000	5.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	2.244.410.497.681	2.153.208.768.193
1. Chứng khoán kinh doanh	121		1.167.690.661.136	1.669.563.123.810
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1.076.719.836.545	483.645.644.383
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		57.487.926.068.663	9.322.885.312.942
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	1.332.444.780.226	279.655.008.067
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	11.961.050.370.006	2.711.334.683.001
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	22.974.061.492.307	3.821.863.783.328
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	21.236.202.456.304	2.518.318.956.133
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(15.833.030.180)	(8.287.117.587)
IV. Hàng tồn kho	140		14.687.136.885.056	865.694.841.782
1. Hàng tồn kho	141	10	14.688.814.978.951	868.191.803.255
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.678.093.895)	(2.496.961.473)
VI. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.847.024.477.926	697.444.104.728
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	1.123.162.047.068	615.660.304.422
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		569.993.853.658	62.704.240.128
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	153.868.577.200	19.079.560.178
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		38.508.623.025.667	7.133.060.641.996
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		7.974.820.394.495	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	6.874.800.394.495	1.039.764.214.021
II. Tài sản cố định	220		514.508.004.959	348.167.487.643
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	489.467.692.105	331.652.704.130
- Nguyên giá	222		729.521.589.510	427.701.727.563
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(240.053.897.405)	(96.049.023.433)
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	25.040.312.854	16.514.783.513
- Nguyên giá	228		68.723.760.528	47.644.136.765
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(43.683.447.674)	(31.129.353.252)
III. Bất động sản đầu tư	230	15	1.164.360.543.819	412.485.638.467
- Nguyên giá	231		1.851.591.313.948	537.185.063.768
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(687.230.770.129)	(124.699.425.301)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		20.022.212.091.949	2.874.293.737.388
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	20.022.212.091.949	2.874.293.737.388
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		8.758.767.363.070	2.431.067.837.715
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	17	2.652.421.033.800	1.658.045.168.408
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	17	5.713.150.780.000	206.343.125.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.974.728.524)	(847.404.351)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	5	395.170.277.794	567.526.948.658
VI. Tài sản dài hạn khác	260		73.954.627.375	7.981.726.762
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	73.954.627.375	7.981.726.762
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		119.581.028.367.654	20.558.336.800.435

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		99.781.773.306.075	13.679.093.265.300
VII. Nợ ngắn hạn	310		51.965.596.200.369	8.570.717.074.780
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	1.141.055.656.836	450.919.618.783
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	24.556.738.397.799	5.677.621.830.540
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	6.376.212.838.697	576.043.267.846
4. Phải trả người lao động	314		54.386.891.063	36.180.097.680
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	5.306.242.175.874	647.638.728.789
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	25.105.469.021	3.241.921.909
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	22	5.323.703.877.812	435.987.696.645
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	9.176.120.371.886	737.344.254.158
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		1.863.776.933	1.572.913.982
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.166.744.448	4.166.744.448
VIII. Nợ dài hạn	330		47.816.177.105.706	5.108.376.190.520
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	20	170.633.653.706	23.716.526.220
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	173.564.859.056	-
2. Phải trả dài hạn khác	337	22	33.012.587.148.224	4.873.648.878.637
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	24	14.447.324.766.842	209.150.280.440
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		2.845.944.549	-
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342		9.220.733.329	1.860.505.223
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		19.799.255.061.579	6.879.243.535.135
I. Vốn chủ sở hữu	410	25	19.799.255.061.579	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		(2.036.137.493.557)	(22.382.401.049)
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		10.693.022.655.867	2.031.352.194.033
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể 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		8.661.670.461.834	764.255.891.971
5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		2.148.002.004.454	1.870.273.742.151
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		119.581.028.367.654	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 26 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4 Năm 2025	Quý 4 Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp DV	01	26	15.364.982.726.297	295.513.598.318	20.259.881.161.421	2.469.680.760.318
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		631.448.439	212.200.447	13.343.528.262	212.200.447
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		15.364.351.277.858	295.301.397.871	20.246.537.633.159	2.469.468.559.871
3. Giá vốn hàng bán	11	27	5.047.153.690.317	81.313.863.309	7.063.238.859.807	1.234.656.901.726
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		10.317.197.587.541	213.987.534.562	13.183.298.773.352	1.234.811.658.145
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	573.420.251.604	185.659.740.715	1.094.634.858.144	698.336.724.379
6. Chi phí tài chính	22	29	882.341.351.313	133.530.317.456	1.524.065.724.110	634.776.204.860
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		324.874.091.411	19.131.945.988	664.123.956.699	142.629.019.126
7. Lãi/lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		276.780.198	18.168.408	793.102.445	18.168.408
8. Chi phí bán hàng	25	30	499.214.947.561	19.814.414.111	1.023.657.409.648	158.199.490.222
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	245.482.710.327	40.494.144.512	378.505.597.708	166.510.094.523
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+(24-(25+26))	30		9.263.855.610.142	205.826.567.606	11.352.498.002.475	973.680.761.327
11. Thu nhập khác	31		5.319.861.032	3.865.067.175	11.760.308.028	6.968.572.503
12. Chi phí khác	32		91.840.079.913	3.956.726.245	144.543.802.783	6.240.769.203
13. (Lỗ)/Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(86.520.218.881)	(91.659.070)	(132.783.494.755)	727.803.300
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		9.177.335.391.261	205.734.908.536	11.219.714.507.720	974.408.564.627
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	31	1.919.383.782.801	42.130.260.041	2.369.895.282.736	200.559.876.716
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		2.202.080.373	-	2.845.944.549	-
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		7.255.749.528.087	163.604.648.495	8.846.973.280.435	773.848.687.911
Trong đó:						
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		6.861.374.846.155	140.457.642.161	8.287.815.941.428	679.170.213.386
Lãi/(Lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		394.374.681.932	23.147.006.334	559.157.339.007	94.678.474.525
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	32	7.626	468	18.024	2.264


Nguyễn Hữu Khánh
Người lập biểu


Hồ Đức Việt
Kế toán trưởng


CÔNG TY
CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN
SUNSHINE
THÀNH PHỐ HÀ NỘI
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
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	11.219.714.507.720	974.408.564.627
2. Điều chỉnh cho các khoản:		-	-
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	50.050.798.699	40.101.253.863
Các khoản dự phòng	03	15.505.460.245	(4.173.946.666)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(958.721.383.572)	(624.387.788.735)
Chi phí lãi vay	06	664.123.956.699	142.629.019.126
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	10.990.673.339.791	528.577.102.215
Thay đổi các khoản phải thu	09	3.907.973.560.070	92.662.698.905
Thay đổi hàng tồn kho	10	(12.956.393.294.177)	1.055.053.103.722
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	32.615.370.667.506	4.540.587.201.533
Thay đổi chi phí trả trước	12	(491.196.549.062)	(327.909.434.019)
Thay đổi chứng khoán kinh doanh	13	501.872.462.674	(262.297.802.833)
Tiền lãi vay đã trả	14	(593.516.342.931)	(123.670.644.426)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(190.847.019.510)	(85.573.648.964)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	9.741.770.000.000	1.562.236.000.000
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(22.833.821.610.273)	(1.604.518.374.983)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	20.691.885.214.088	5.375.146.201.150
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	(1.607.098.782.308)	(981.202.988.788)
2. Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và các tài sản dài hạn	22	271.718.746	-
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(29.399.885.699.554)	(4.962.077.873.804)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	24.136.184.944.860	4.795.275.651.993
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(16.717.790.056.118)	(3.071.937.653.002)
5. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	2.553.027.000.000	776.994.045.693
6. Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.162.989.523.282	129.757.392.670
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(19.872.301.351.092)	(3.313.191.425.238)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)
Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Đơn vị: VND	
		Năm 2025	Năm 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	8.105.322.926.250	626.318.790.370
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(10.499.410.402.194)	(2.473.380.716.164)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	3.600.280.418.871	(1.847.061.925.794)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	4.419.864.281.867	214.892.850.118
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	386.043.130.794	171.150.280.676
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	4.805.907.412.661	386.043.130.794



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 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 31 tháng 12 năm 2025 là 1.485 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

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
A	Công ty con trực tiếp				
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	Công ty con gián tiếp				
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 Đỉnh (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
C	Công ty liên kết gián tiếp				
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 Đỉnh) (ii)	Hà Nội	20,10%	21,39%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản

(i) 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%.

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) 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 Đỉnh.

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 Đỉnh (là công ty con gián tiếp của Công ty như trên đã nêu).

(iii) 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 CNCN 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 CNCN 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 CNCN số 03/2025/HĐCN/SSG-BĐSDHT ngày 30/06/2025 với giá chuyển nhượng 350.000.000.000 VND.

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) 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 hoàn thành 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 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/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 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) Nhận chuyển nhượng Công ty Cổ phần Đầu tư Wonderland

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 các Hợp đồng sau: (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) Nhận chuyển nhượng Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Land

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) Nhận chuyển nhượng đủ 100% phần vốn góp tại Công ty TNHH Dynamic Innovation

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%.

Xác định tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết tại các Công ty con gián tiếp và công ty liên kết

Tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại các công ty con gián tiếp và công ty liên kết gián tiếp phản ánh tỷ lệ nắm giữ trực tiếp của Công ty và gián tiếp thông qua các công ty con trực tiếp của Công ty.

Tại ngày 31 tháng 12 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 Đức.

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

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 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, hàng hóa là thành phẩm bất động sản của các dự án sau:

STT	Dự án	Địa chỉ	Công ty chủ đầu tư
1	Dự án CC cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ và NƠ thấp tầng (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
6	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
7	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
8	Dự án nhà cao tầng để bán (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
9	Dự án Noble Palace Tây Thăng Long (tên khác Dự án Sunshine Grand Capital (Tân	Xã Ô Diên, Thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư DIA
10	Dự án Noble Palace Garden (Tên khác Dự án Phoenix Đan Phượng))	Xã Ô Diên, Thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư DIA
11	Dự án Noble Palace Tây Hồ - Golf Mansion	Tại các ô đất ký hiệu TT-01 đến TT-07 thuộc Dự Án Khu Đô Thị Nam Thăng Long, phường Đông Ngạc và phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ
12	Dự án Noble Palace Tây Hồ - Boutique Mansion	Tại các ô đất ký hiệu TT20-TT37 thuộc dự Án Khu Đô Thị Nam hắng Long, phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ

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:

	<u>Số năm</u>
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:

	<u>Số năm</u>
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 Uncloud Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa
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 Tập đoàn Sunshine
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 Uncloud
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.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của các dự án sau: Dự án Sunshine Sky City; Dự án Sunshine Grand Capital; Dự án Sunshine Center; Dự án Noble Crystal Tay Ho và dự án Noble Crystal Long Bien

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	16.083.189.070	11.097.650.903
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.774.824.223.912	369.945.479.891
Các khoản tương đương tiền (*)	15.000.000.000	5.000.000.000
	4.805.907.412.982	386.043.130.794

(*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 03 tháng của Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service (Công ty con của Công ty) tại Ngân hàng TMCP Kiên Long – PGD Phạm Hùng với lãi suất 4,3-4,55%/năm.

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

	31/12/2025			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	1.167.690.661.136	284.236.885.200	-	1.669.563.123.810	457.138.433.800	-
Cổ phiếu niêm yết (i)	253.835.300.000	284.236.885.200	-	417.939.240.000	457.138.433.800	-
Trái phiếu chưa niêm yết (*)	913.855.361.136	-	-	1.251.623.883.810	-	-
b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	1.471.890.114.339	46.679.164.573	-	1.051.172.593.041	39.041.564.464	-
b1. Ngắn hạn	1.076.719.836.545	46.679.164.573	-	483.645.644.383	39.041.564.464	-
Tiền gửi có kỳ hạn	46.679.164.573	46.679.164.573	-	39.041.564.464	39.041.564.464	-
Cổ phiếu ưu đãi	1.000.000.000.000	-	-	-	-	-
Trái phiếu (*)	30.040.671.972	-	-	444.604.079.919	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	-	-	-	107.528.824.392	-	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM (ii)	608.571.687	-	-	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	395.170.277.794	-	-	567.526.948.658	-	-
Trái phiếu (*)	6.520.919.712	-	-	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	-	-
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)	388.649.358.082	-	-	55.228.820.000	-	-
Cộng	2.639.580.775.475	-	-	2.720.735.716.851	-	-

- (i) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư là cổ phiếu trên sản 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 sản chứng khoán UPCoM được xác định dựa vào bình quân giá quyền của các mức giá giao dịch lộ chốt thực hiện theo phương thức khớp lệnh liên tục của ngày giao dịch gần nhất trước đó.
- (ii) Phản ánh khoản 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 9,67%/năm.
- (iii) Phản ánh 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) Phản ánh khoản 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 cố 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.
- Phản ánh khoản cổ phần ưu đãi cổ tức của Công ty Cổ phần Kinh doanh BĐS Kinh Bắc do Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - công ty con của Công ty sở hữu tại ngày 22 tháng 09 năm 2025 với số lượng: 32.900.000 cổ phần ưu đãi cổ tức, mệnh giá: 10.000 VND. Cổ tức ưu đãi: cố định hàng năm 12% mệnh giá cổ phần ưu đãi. Trong vòng 4 năm kể từ ngày hoàn tất việc phát hành cổ phần ưu đãi, Công ty Cổ phần Kinh doanh BĐS Kinh Bắc sẽ mua lại toàn bộ cổ phần ưu đãi với giá mua lại tối thiểu bằng mệnh giá.
- Phản ánh khoản cổ phần ưu đãi cổ tức của Công ty Cổ phần Kinh doanh BĐS Kinh Bắc do Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty sở hữu tại ngày 22 tháng 09 năm 2025 với số lượng: 442.180 cổ phần ưu đãi cổ tức, mệnh giá: 10.000 VND. Cổ tức ưu đãi: cố định hàng năm 12% mệnh giá cổ phần ưu đãi. Trong vòng 4 năm kể từ ngày hoàn tất việc phát hành cổ phần ưu đãi, Công ty Cổ phần Kinh doanh BĐS Kinh Bắc 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

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư	1.003.647.550.043	198.978.867.277
Phải thu từ hoạt động cung cấp dịch vụ phần mềm và bán hàng thiết bị	40.740.081.419	50.293.769.506
Phải thu từ hoạt động kinh doanh chứng khoán	2.675.597.553	364.532.825
Phải thu từ hoạt động cung cấp dịch vụ QLTN	26.200.348.605	23.726.596.538
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	259.181.202.606	6.291.241.921
	<u>1.332.444.780.226</u>	<u>279.655.008.067</u>
Trong đó:		
<i>Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)</i>	360.990.169.844	44.736.740.525

7. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Trả trước cho người bán liên quan đến dự án:	11.715.802.904.862	2.312.542.953.029
<i>Dự án Sunshine Sky City (i)</i>	2.784.615.429.553	2.312.542.953.029
<i>Dự án Noble Palace Long Bien (ii)</i>	459.308.619.994	-
<i>Dự án Noble Palace Tay Thang Long (iii)</i>	3.435.844.232.086	-
<i>Dự án Noble Crystal Tay Ho và Noble Palace Tay Ho (iv)</i>	5.036.034.623.229	-
Khác	245.247.465.144	398.791.729.972
	<u>11.961.050.370.006</u>	<u>2.711.334.683.001</u>
Trong đó:		
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)</i>	3.365.807.823.336	2.312.542.953.029

- (i) 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, Thành phố Hồ Chí Minh.
- (ii) 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.
- (iii) Phản ánh các khoản trả trước cho các công ty liên quan đến các Hợp đồng xây dựng tại Dự án Khu đô thị Nhip sống mới – Dự án Noble Palace Tay Thang Long tại xã Ô Diên, Hà Nội.
- (iv) Phản ánh các khoản trả trước cho các công ty liên quan đến các Hợp đồng xây dựng tại Dự án Noble Crystal Tay Ho và Noble Palace Tay Ho tại ô đất CT01 khu đô thị Nam Thăng Long, giai đoạn III, phường Phú Thượng, Thành phố Hà Nội.

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a. Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Cho vay các đối tác doanh nghiệp và cá nhân (i)	22.878.796.085.268	3.696.879.905.207
Cho vay nhà đầu tư vay mua chứng khoán	95.265.407.039	124.983.878.121
	22.974.061.492.307	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>	6.311.125.631.844	762.390.000.000
b. Phải thu về cho vay dài hạn		
Cho vay các đối tác doanh nghiệp (ii)	1.100.020.000.000	19.300.000.000
	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

(i) 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 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.

(ii) Phải thu cho vay phản ánh các khoản cho vay tín chấp các doanh nghiệp thời hạn cho vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân, trong đó một số khoản cho vay được gia hạn tới hết năm 2027 các phụ lục hợp đồng đã ký kết. Lãi suất cho vay trong kỳ dao động và bằng 4,8%/năm cộng với mức trung bình lãi suất tiết kiệm cá nhân bằng Việt Nam đồng. Khoản vay có quyền chuyển đổi thành phần vốn góp hoặc được quyền mua hoàn toàn phần vốn góp đã đầu tư của bên đi vay.

9. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025	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)	130.755.694.076	1.379.912.044.009
Phải thu về lãi cho vay, lãi trái phiếu	962.806.803.751	537.900.528.269
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ ngắn hạn (ii)	19.964.191.402.414	509.841.100.000
Phải thu về chuyển nhượng trái phiếu	-	49.038.336.863
Phải thu về cổ tức ưu đãi	108.467.605.455	10.700.773.017
Tạm ứng	1.412.024.209	2.202.002.825
Phải thu ngắn hạn khác	68.568.926.399	28.724.171.150
	21.236.202.456.304	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
Công ty cổ phần Kita Invest (iv)	5.812.167.950.339	-
Phải thu về hợp đồng ủy thác đầu tư	45.328.220.955	45.328.220.955
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ	24.770.041.600	1.567.763.000
Phải thu dài hạn khác	2.466.181.601	2.800.230.066
	6.874.800.394.495	1.039.764.214.021
Trong đó:		
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)</i>	306.923.357.196	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 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 Quán Trọng Hùng theo Hợp đồng đặt cọc số 2705/2025/HĐCNCP 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 4.000.000.000.000 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 10.498.471.000.000 đồng.	
	Giá trị còn lại phản ánh các khoản tiền đặt cọc của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa; Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh; Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên và Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Land - 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.	
(iv)	Phản ánh khoản phải thu dài hạn khác từ Công ty Cổ phần Kita Invest (“Kita”) liên quan đến Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 01/2025/HĐHT/KITA-DIA ngày 07/10/2025 và Phụ lục số 01 ngày 14/11/2025 mục đích nhận chuyển nhượng và đầu tư xây dựng kinh doanh phát triển dự án nhà ở cao tầng để bán kết hợp dịch vụ thương mại trên lô đất CT05 và CT06 thuộc Khu đô thị Nam Thăng Long, quận Tây Hồ, Hà Nội.	

10. HÀNG TỒN KHO

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	107.089.677.470	8.641.125.121
Thành phẩm	1.033.011.378.187	831.504.504.950
- Thành phẩm bất động sản (i)	1.031.816.408.422	830.182.789.068
- Thành phẩm khác	1.194.969.765	1.321.715.882
Hàng hóa (ii)	13.545.474.554.228	26.240.863.429
Nguyên vật liệu	2.947.827.138	1.652.903.762
Công cụ dụng cụ	291.541.928	152.405.993
	<u>14.688.814.978.951</u>	<u>868.191.803.255</u>

- (i) Thành phẩm bất động sản tại các Dự án đang thực hiện của Công ty và các Công ty con bao gồm: Dự án Sunshine Golden River; Dự án Sunshine Sky City; Dự án Sunshine Center; “Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble”; Dự án Sunshine City; Dự án Sunshine Garden; Dự án Sunshine Capital Tay Thang Long; Dự án Sunshine Green Iconic.
- (ii) Hàng hóa bất động sản mà Công ty và các Công ty con nhận bàn giao tại Dự án Noble Palace Tay Ho – Golf Masion; Dự án Noble Palace Tay Ho – Boutique Masion.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới (i)	875.447.387.368	568.995.928.682
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	203.403.377.534	40.966.237.096
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	44.311.282.166	5.698.138.644
	<u>1.123.162.047.068</u>	<u>615.660.304.422</u>
b. Dài hạn		
Chi phí cam kết rút vốn (ii)	70.814.249.214	4.935.932.998
Chi phí trả trước dài hạn khác	3.140.378.161	3.045.793.764
	<u>73.954.627.375</u>	<u>7.981.726.762</u>

(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 vào chi phí 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	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu					
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	18.821.704.892	390.488.605	17.105.384.185	61.409.243	2.168.218.555
Thuế khác	257.855.286	213.880.400	581.673.708	151.810.296.667	151.700.358.645
	19.079.560.178	604.369.005	17.687.057.893	151.871.705.910	153.868.577.200
b. Các khoản phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng	370.062.154.479	559.682.466.177	2.829.838.485.196	1.003.393.112.658	2.756.189.993.194
Thuế thu nhập doanh nghiệp	198.505.404.315	215.949.666.233	2.369.261.837.409	207.603.312.272	2.576.113.595.685
Thuế thu nhập cá nhân	6.730.771.970	1.630.104.667	46.730.874.998	48.550.017.095	6.541.734.540
Thuế khác	744.937.082	1.480.252.391.647	27.273.912.257	470.903.725.708	1.037.367.515.278
	576.043.267.846	2.257.514.628.724	5.273.105.109.860	1.730.450.167.733	6.376.212.838.697

(*) 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.

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc		Máy móc và thiết bị		Thiết bị văn phòng		Phương tiện vận tải		Tổng	
	VND		VND		VND		VND		VND	
NGUYÊN 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	620.106.368	1.654.076.364	219.933.297	9.201.563.636	11.695.679.665					
Thanh lý	(514.216.317)	-	-	-	(514.216.317)					
Phần loại lại	(182.042.206)	182.042.206	-	-	-					
Tăng do hợp nhất kinh doanh	183.661.792.446	6.631.223.199	1.674.366.803	98.671.016.151	290.638.398.599					
Số dư cuối kỳ	456.201.599.889	67.556.935.219	21.481.098.531	184.281.955.871	729.521.589.510					
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	9.272.172.182	8.454.072.247	1.747.916.548	10.467.734.573	29.941.895.550					
Thanh lý	(257.497.571)	-	-	-	(257.497.571)					
Phần loại lại	(37.982.736)	94.240.472	(56.257.736)	-	-					
Tăng do hợp nhất kinh doanh	22.910.862.740	6.367.662.979	1.396.667.493	83.645.282.781	114.320.475.993					
Số dư cuối kỳ	50.064.226.737	48.970.533.221	11.603.407.929	129.415.729.518	240.053.897.405					
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	406.137.373.152	18.586.401.998	9.877.690.602	54.866.226.353	489.467.692.105					

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	13.349.263.763	-	-	7.698.160.000	21.047.423.763
Phân loại lại	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	52.136.215.479	8.771.585.049	117.800.000	7.698.160.000	68.723.760.528
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	4.543.710.788	878.421.732	8.691.864	-	5.430.824.384
Tăng do hợp nhất kinh doanh	7.123.270.038	-	-	-	7.123.270.038
Phân loại lại	(183.599.981)	183.599.981	-	-	-
Số dư cuối kỳ	38.180.766.499	5.475.347.721	27.333.454	-	43.683.447.674
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	13.955.448.980	3.296.237.328	90.466.546	7.698.160.000	25.040.312.854

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
Thanh lý	(28.103.779.480)	-	(28.103.779.480)
Tăng do hợp nhất kinh doanh	1.340.676.544.205	1.833.485.455	1.342.510.029.660
Số dư cuối kỳ	1.810.401.556.100	41.189.757.848	1.851.591.313.948
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	15.228.755.938	70.709.639	15.299.465.577
Tăng do hợp nhất kinh doanh	547.430.796.512	1.800.403.929	549.231.200.441
Thanh lý	(1.999.321.190)	-	(1.999.321.190)
Số dư cuối kỳ	646.263.627.355	40.967.142.774	687.230.770.129
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	412.225.395.280	260.243.187	412.485.638.467
Tại ngày cuối kỳ	1.164.137.928.745	222.615.074	1.164.360.543.819

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 thời điểm cuối kỳ 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 thời điểm cuối kỳ chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Tại thời điểm cuối kỳ, 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 Unicloud (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 Unicloud (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.
- Công ty 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 DỜ DANG

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Dự án Sunshine Sky City (i)	2.966.612.977.684	2.873.798.610.810
Dự án Noble Palace Tay Thang Long (ii)	4.571.980.553.883	-
Dự án Sunshine Center (iii)	127.982.942.807	-
Dự án Noble Crystal Tay Ho (iv)	10.002.252.874.069	-
Dự án Noble Crystal Long Bien (v)	2.352.459.332.508	-
Khác	923.410.998	495.126.578
	<u>20.022.212.091.949</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 của 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 của Lô đất B4 để đảm bảo cho khoản cấp tín dụng của 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 sản thuộc dự án Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Nhip sống mới- Noble Palace Tay Thang Long tại xã Ô Diên, 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 Noble Palace Tay Thang Long 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 thời điểm cuối kỳ, 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.
- (iv) Phản ánh giá trị chi phí đầu tư xây dựng phát sinh lũy kế của bất động sản thuộc Dự án Noble Crystal Tay Ho và Dự án Noble Palace Tay Ho – River Mansion tại ô đất CT01 Khu đô thị Nam Thăng Long, phường Phú Thượng thành phố Hà Nội. Như trình bày tại Thuyết minh số 23 và 24, Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland - 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 các Dự án trên để đảm bảo cho các khoản cấp tín dụng của Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland tại vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.
- (v) Phản ánh giá trị chi phí đầu tư xây dựng phát sinh lũy kế của bất động sản thuộc Dự án Noble Crystal Long Biên tại ô đất ký hiệu B3/CT5 và ô đất ký hiệu B4/CT6 thuộc ô quy hoạch C14, phường Phúc Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Như trình bày tại Thuyết minh số 23 và 24, Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Land - 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 Dự án Noble Crystal Long Biên để đảm bảo cho các khoản cấp tín dụng của, Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Land tại Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Hai Bà Trưng.

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2025		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 ĐT phát triển Thuận Phú Lăng Có	-	-	1.058.027.000.000	1.058.018.568.254
Công ty TNHH Phú Thịnh Land	1.475.912.000.000	1.475.950.033.800	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	-	-
b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	2.652.383.000.000	2.652.421.033.800	1.658.027.000.000	1.658.045.168.408
Công ty Cổ phần Tập đoàn xây dựng SCG (ii)	236.539.700.000	(1.678.325.000)	121.732.325.000	-
Công ty Cổ phần TD truyền thông 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	(296.403.524)	63.000.000.000	(847.404.351)
Công ty Cổ phần ĐT phát triển Thuận Phú Lăng Có	390.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Kita Invest (v)	5.002.000.280.000	-	-	-
	5.713.150.780.000	(1.974.728.524)	206.343.125.000	(847.404.351)

(i) Tại thời điểm cuối kỳ, 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 thời điểm cuối kỳ, 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 thời điểm cuối kỳ, 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 thời điểm cuối kỳ, 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.

(v) Tại thời điểm cuối kỳ, Công ty Cổ phần Đầu tư DIA (Công ty con của Công ty) sở hữu 121.150.943 cổ phần của Công ty Cổ phần Kita Invest, tương đương với 18,2% vốn điều lệ của Kita. Công ty Cổ phần Kita Invest là bên nhận quyền và lợi ích phát sinh từ Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng để bán kết hợp thương mại trên lô đất CT05 và CT06 thuộc KĐT Nam Thăng Long, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội.

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	371.377.917.608	322.755.871.463
Công ty Cổ phần Eurowindow	13.742.788.950	13.742.788.950
Các đối tượng khác	755.934.950.278	114.420.958.370
	1.141.055.656.836	450.919.618.783
Trong đó:		
<i>Phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)</i>	467.285.697.623	327.231.388.232

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Người mua trả trước tiền mua căn hộ:		
<i>Dự án Sunshine Sky City</i>	5.881.689.708.195	5.363.530.162.879
<i>Dự án Sunshine Golden River</i>	29.774.997.971	43.352.304.461
<i>Dự án Noble Palace Tay Thang Long</i>	10.547.603.717.574	-
<i>Dự án Noble Palace Garden</i>	59.008.321.956	-
<i>Dự án Sunshine Garden</i>	5.177.131.339	-
<i>Dự án Noble Crystal Tay Ho</i>	2.677.978.954.328	-
<i>Dự án Noble Crystal Long Bien</i>	5.149.552.916.373	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh BĐS S-Homes (i)	45.633.020.947	242.633.020.947
Các đối tượng khác	160.319.629.116	28.106.342.253
	24.556.738.397.799	5.677.621.830.540
Trong đó:		
<i>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)</i>	167.562.167.200	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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản (i)	2.499.469.874.373	250.365.429.438
Lợi nhuận tối thiểu hợp đồng HTKD (ii)	1.020.340.572.582	297.236.780.825
Trích trước chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	880.010.736.906	89.406.382.200
Trích trước chi phí HTLS cho khách hàng mua căn hộ	781.940.407.468	-
Khác	124.480.584.545	10.630.136.326
	5.306.242.175.874	647.638.728.789
b. Dài hạn		
Lợi nhuận tối thiểu hợp đồng HTKD (iii)	34.986.183.369	23.438.307.041
Tiền thuê đất phải trả	135.647.470.337	-
Trích trước chi phí khác	-	278.219.179
	170.633.653.706	23.716.526.220
Trong đó:		
<i>Chi phí phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)</i>	645.509.743.148	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, Dự án Noble Palace Tay Ho và Dự án Noble Palace Tay Thang Long 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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	500.784.221	2.521.705.917
Phí dịch vụ các hoạt động chứng khoán	-	425.408.818
Doanh thu cho thuê mặt bằng	1.246.243.599	275.499.901
Doanh thu chuyển giao quyền khai thác KD (i)	4.624.553.492	-
Khác	18.733.887.709	19.307.273
	25.105.469.021	3.241.921.909
b. Dài hạn		
Doanh thu chuyển giao quyền khai thác KD (i)	172.491.872.270	-
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	1.072.986.786	-
	173.564.859.056	-

(i) Theo hợp đồng chuyển nhượng số 1111HĐCN/SAD-TLV giữa Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương (công ty con của Công ty) với Công ty TNHH Đầu tư Thiên Long Việt chuyển nhượng 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 đến hết ngày 19 tháng 8 năm 20263.

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Phát triển S.I (i)	225.000.000.000	-
Kinh phí bảo trì (ii)	480.576.634.174	146.614.265.720
Nhận đặt cọc, ký cược ký quỹ ngắn hạn	808.868.477.190	520.000.000
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)	3.533.000.000.000	-
Thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	143.242.412.781	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	133.016.353.667	288.853.430.925
	5.323.703.877.812	435.987.696.645
b. Dài hạn		
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)	16.377.305.400.000	4.030.736.000.000
Nhận đặt cọc môi giới (iv)	16.631.421.300.000	842.000.000.000
Khác	3.860.448.224	912.878.637
	33.012.587.148.224	4.873.648.878.637
Trong đó:		
Chi phí phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	2.005.502.855.812	-

(i) Phản ánh khoản phải trả cho Công ty Cổ phần Phát triển S.I theo thỏa thuận ba bên về việc kế thừa và cần trừ 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) 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 thời điểm cuối kỳ, 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 Noble Palace Tay Thang Long – 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 Tay Ho – Golf Mansion và Dự án Noble Palace Tay Ho – Boutique Mansion – 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 8%-13%/năm tính trên giá trị vốn góp;

- Dự án Noble Crystal Tay Ho và Noble Palace Tay Ho – River Mansion – chủ đầu tư là Công ty Cổ phần BĐS Wonderland (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 03 năm với lợi ích từ 10%-16%/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 Cổ phần Đầu Tư Phát triển Hạ tầng Thủ Đức và Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Thiên Hà có thời hạn 36 tháng để bảo đảm cho việc được độc quyền thực hiện các dịch vụ tư vấn và môi giới bất động sản tại các Dự án Noble Palace Tay Ho – Golf Mansion và Dự án Noble Palace Tay Ho – Boutique Mansion – chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (Công ty con của Công ty). 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 theo thỏa thuận.

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

	Số đầu kỳ		Phát sinh				Số cuối kỳ	
	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	2.380.297.000.000	5.408.336.140.420	4.987.484.685.423	3.071.898.348.275	3.071.898.348.275	
Vay ngắn hạn ngân hàng	-	-	-	-	-	-	-	
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	142.564.893.278	142.564.893.278	-	-	142.564.893.278	-	-	
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	-	-	337.737.000.000	-	337.737.000.000	-	-	
Vay ngắn hạn từ các đối tác (i)	128.185.000.000	128.185.000.000	2.042.560.000.000	5.408.336.140.420	4.507.182.792.145	3.071.898.348.275	3.071.898.348.275	
Vay dài hạn đến hạn trả (ii)	466.594.360.880	466.594.360.880	5.577.805.714.144	1.429.550.427.119	1.369.728.478.532	6.104.222.023.611	6.104.222.023.611	
Vay ngắn hạn ngân hàng	-	-	-	-	-	-	-	
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	273.164.000.000	273.164.000.000	-	-	273.164.000.000	-	-	
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	193.430.360.880	193.430.360.880	1.664.345.210.407	784.425.810.445	502.214.478.532	2.139.986.903.200	2.139.986.903.200	
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam	-	-	821.500.000.000	644.950.000.000	594.350.000.000	872.100.000.000	872.100.000.000	
Trái phiếu	-	-	3.091.960.503.737	174.616.674	-	3.092.135.120.411	3.092.135.120.411	
	737.344.254.158	737.344.254.158	7.958.102.714.144	6.837.886.567.539	6.357.213.163.955	9.176.120.371.886	9.176.120.371.886	

(i) Phản ánh các khoản vay ngắn hạn từ các đối tác là doanh nghiệp với số dư vay tại thời điểm cuối kỳ là 3.071.898.348.275 đồng với lãi suất cho vay lãi suất từ 10% - 12%/năm và đáo hạn vào năm 2026.

(ii) Theo thuyết minh số 24. Vay và Nợ thuế tài chính dài hạn.

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

24. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số đầu kỳ		Phát sinh		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn						
Vay dài hạn ngân hàng (i)						
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	273.164.000.000	273.164.000.000	-	273.164.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (a)	222.645.541.320	222.645.541.320	6.164.893.848.170	502.214.478.532	6.816.990.202.075	6.816.990.202.075
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam (b)	-	-	13.561.253.316.780	5.016.600.000.000	8.714.653.316.780	8.714.653.316.780
Vay dài hạn hạn từ các đối tác (ii)	179.935.100.000	179.935.100.000	139.950.000.000	2.164.883.080.238	956.398.897.801	956.398.897.801
Trái phiếu (iii)	-	-	4.063.329.757.123	-	4.063.504.373.797	4.063.504.373.797
	675.744.641.320	675.744.641.320	23.929.426.922.073	7.956.861.558.770	20.551.546.790.453	20.551.546.790.453
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	466.594.360.880	466.594.360.880			6.104.222.023.611	6.104.222.023.611
- Vay dài hạn phải trả sau 12 tháng	209.150.280.440	209.150.280.440			14.447.324.766.842	14.447.324.766.842

(i) Chi tiết vay dài hạn tại các ngân hàng như sau:

- (a) Phần 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 khế ước nhận nợ theo thỏa thuận giữa hai bên. Thông tin Tài sản bảo đảm gồm: Toàn bộ cổ phần 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 Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình là 1.500.000.000 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 B (ô đất ký hiệu quy hoạch từ B.NV-1.62 đến B.NV-1.72, B.NV-1.82, N.NV-1.93, từ B.NV-II.1 đến B.NV-II.12, từ B.NV-III.18 đến B.NV-III.44, từ B.NV-III.46 đến B.NV-III.50) 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.

Phản ánh khoản vay của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (Công ty con của công ty) 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.

Phản ánh khoản vay dài hạn của Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland (Công ty con của Công ty) với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - CN Hoàn Kiếm theo Hợp đồng số 25267/23MB/HĐTD ngày 27 tháng 12 năm 2023, thời hạn vay 36 tháng. Mục đích sử dụng của khoản vay là bù đắp tiền chuyển nhượng Dự án theo Hợp đồng chuyển nhượng một phần Dự án bất động sản giữa Công ty và Công ty phát triển Đô thị Nam Thăng Long (CWLD). Khoản vay được đảm bảo bởi toàn bộ 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 đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở thấp tầng Noble Crystal Tay Ho tại Ô đất ký hiệu CT01 thuộc khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội Thế chấp toàn bộ cổ phần của các cổ đông của Công ty cổ phần bất động sản Wonderland tại HDBank; 17 triệu cổ phần của Công ty cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine để đảm bảo cho khoản tiền vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

- (b) Phản ánh khoản vay của Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (Công ty con của Công ty) với Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam - Chi nhánh Hai Bà Trưng theo Hợp đồng tín dụng số 304370.25.065.37522779.ID ngày 23 tháng 05 năm 2025 và phụ lục hợp đồng kèm theo với hạn mức vay là 5.600.000.000 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 Dự án 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 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 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 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 (Công ty con của Công ty) 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 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 Phần khu A - Zone 2 và 20 lô đất thuộc Phần khu B - Zone 4 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 Phần khu A - Zone 2 và 20 lô đất thuộc Phần khu B - Zone 4 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 Phần khu A - Zone 2 và 20 lô đất thuộc Phần khu B - Zone 4 thuộc 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 Bank.

Phản ánh khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Land (Công ty con của Công ty) với Ngân hàng TMCP Quân đội (MBBank) - Chi nhánh Hai Bà Trưng theo Hợp đồng tín dụng số 244239.24.065.33205074.TD ký ngày 17/09/2024 với số tiền vay là 1.575.000.000 VND, mục đích vay để thanh toán chi phí đầu tư Dự án xây dựng nhà ở cao tầng để bán tại các ô đất ký hiệu B3/CTS và ô đất ký hiệu B4/CT6 thuộc ô quy hoạch C14, phường Phúc Đồng, quận Long Biên. Thời hạn vay là 48 tháng kể từ ngày ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất vay theo từng văn bản nhận nợ. Tài sản đảm bảo cho khoản vay bao gồm: - Quyền tài sản từ Dự án xây dựng nhà ở cao tầng để bán tại các ô đất ký hiệu B3/CTS và ô đất ký hiệu B4/CT6 thuộc ô quy hoạch C14, phường Phúc Đồng, quận Long Biên; - Cổ phần của các cổ đông tại Công ty Cổ phần Thái Minh Land;

(ii) Phản ánh các khoản vay ngắn hạn từ các đối tác là doanh nghiệp với số dư vay tại thời điểm cuối kỳ là 956.398.897.801 đồng với lãi suất cho vay lãi suất từ 10%-12%/ năm. Thời gian đáo hạn các khoản vay tính từ thời điểm cuối kỳ từ 2-5 năm.

(iii) Phản ánh số dư trái phiếu dài hạn phát hành bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình ("Xuân Đình") - công ty con của Công ty, 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 Đình 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"). 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.

Phản ánh số dư trái phiếu dài hạn phát hành bởi ngày Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland (Công ty con của Công ty) mã trái phiếu WDLCH2126001 với mục đích nhằm tăng quy mô vốn hoạt động và/ hoặc thực hiện các chương trình dự án đầu tư. Cụ thể, Công ty sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành để mua cổ phần ưu đãi tại Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản Trường Minh ("Trường Minh") và cổ phần ưu đãi tại Công ty cổ phần đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh ("Đại Hưng Thịnh"). Trái phiếu có kỳ hạn 60 tháng. Lãi suất cố định kỳ đầu tiên là 11%/năm, từ kỳ thứ 2 theo lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4,5%/năm. Trong đó, kỳ tính lãi là mỗi giai đoạn kéo dài 12 tháng liên tục kể từ ngày phát hành. Kỳ trả lãi trái phiếu là 24 tháng liên tục tính từ ngày phát hành trái phiếu, kỳ trả lãi cuối cùng có thời hạn là 12 tháng và được thanh toán tại thời điểm đáo hạn trái phiếu. Tài sản bảo đảm cho trái phiếu gồm: 5.000.000 cổ phần ưu đãi có tức tại Công ty Cổ phần Kinh doanh BĐS Trường Minh; 5.000.000 cổ phần ưu đãi có tức tại Công ty CP BĐS Đại Hưng Thịnh; và Quyền tài sản Dự án khu dân cư và Thương mại phường Quảng Phú, tỉnh Thanh Hóa.

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp	Thặng dư	Quỹ khác thuộc vốn	Lợi nhuận sau thuế	Lợi ích cổ đông	Tổng cộng
	của chủ sở hữu VND	vốn cổ phần VND	chủ sở hữu VND	chưa phân phối VND	không kiểm soát 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 kinh doanh dưới sự kiểm soát			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	-	-	-	8.287.815.941.428	559.157.339.007	8.846.973.280.435
Tăng do hợp nhất	-	-	(2.013.755.092.508)	-	2.556.293.723.702	542.538.631.194
Tăng giá trị đầu tư vào công ty con sau ngày hợp nhất kinh doanh	-	-	-	373.854.520.406	(2.837.722.800.406)	(2.463.868.280.000)
Số dư cuối kỳ này	8.997.873.080.000	(3.505.185.185)	(2.036.137.493.557)	10.693.022.655.867	2.148.002.004.454	19.799.255.061.579

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%
	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>	899.787.308		300.000.000	
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (*)	899.787.308		300.000.000	
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	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.

26. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	15.364.982.726.297	295.513.598.318
Doanh thu kinh doanh BĐS và BĐS đầu tư	14.980.717.433.744	198.890.266.206
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	59.151.937.972	3.331.112.576
Doanh thu hoạt động KD và DV chứng khoán	12.701.111.774	13.242.638.943
Doanh thu dịch vụ thầu phụ	224.936.429.920	-
Doanh thu cung cấp phần mềm và dịch vụ phần mềm	21.462.122.345	15.579.656.264
Doanh thu thương mại hàng hóa thiết bị	30.334.789.621	41.735.818.822
Doanh thu hoạt động giáo dục	16.366.206.366	-
Doanh thu hoạt động khác	19.312.694.555	22.734.105.507
Các khoản giảm trừ doanh thu	631.448.439	212.200.447
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	15.364.351.277.858	295.301.397.871
Trong đó:		
<i>Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)</i>	<i>1.961.569.886.559</i>	<i>38.936.522.033</i>

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Giá vốn kinh doanh BĐS và BĐS đầu tư	4.662.817.296.780	(4.394.091.386)
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	53.053.857.949	15.984.785.979
Giá vốn hoạt động KD và DV chứng khoán	5.784.376.190	4.255.508.324
Giá vốn dịch vụ thầu phụ	224.922.236.485	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ phần mềm	27.286.858.066	15.115.997.339
Giá vốn thương mại hàng hóa thiết bị	29.413.178.581	45.610.627.951
Giá vốn hoạt động giáo dục	19.824.705.414	-
Giá vốn khác	24.051.180.852	4.741.035.102
	5.047.153.690.317	81.313.863.309

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Lãi tiền gửi, cho vay	495.767.328.901	123.518.558.186
Lãi từ bán chứng khoán kinh doanh	3.366.117.205	13.627.633.000
Cổ tức, tiền lãi từ chứng khoán KD, trái phiếu	66.113.797.549	38.202.294.252
Lãi trả chậm từ các công ty nhận nợ thay cho các khách hàng mua căn hộ	5.401.871.458	10.311.255.277
Doanh thu hoạt động tài chính khác	2.771.136.491	-
	573.420.251.604	185.659.740.715
Trong đó:		
<i>Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)</i>	<i>103.301.501.997</i>	<i>19.001.671.598</i>

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Lợi nhuận tối thiểu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	547.882.530.896	112.514.098.821
Chi phí lãi vay	324.874.091.411	19.131.945.988
Hoàn nhập/ Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	1.127.324.173	-
Chi phí tài chính khác	8.457.404.833	1.884.272.647
	882.341.351.313	133.530.317.456

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

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	1.010.856.589	5.096.035.683
- Chi phí quảng cáo	12.557.480.845	6.458.283.762
- Chi phí hỗ trợ lãi suất	441.400.406.933	-
- Chi phí nhân viên kinh doanh	3.034.413.359	2.522.394.433
- Chi phí bán hàng khác	41.211.789.835	5.737.700.233
	499.214.947.561	19.814.414.111
Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên	60.382.324.090	20.914.163.610
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.576.323.275	3.135.470.757
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	131.585.242.160	7.381.314.865
- Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	36.300.000	3.245.340.434
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	49.902.520.802	5.817.854.846
	245.482.710.327	40.494.144.512

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành	1.919.383.782.801	42.130.260.041
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.919.383.782.801	42.130.260.041

32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	6.861.374.846.155	140.457.642.161
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông Công ty mẹ	6.861.374.846.155	140.457.642.161
Cổ phiếu phổ thông bình quân	899.787.308	300.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	7.626	468

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 4	Quý 4
		Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.961.569.886.559	38.936.522.033
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	12.575.694	2.208.927.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	Công ty con	1.626.808.000
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	1.428.599.940	576.586.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	105.286.193.569	560.791.000
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh BĐS S-Homes	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	225.901.502	40.084.000
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu bán HH và CCDV	481.963.108	16.201.541
Công ty Cổ phần Roman E&C	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	198.207.000	200.385.000
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	118.477.224	117.812.177
Công ty CP Đầu tư TM Sunshine Bussiness	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	23.818.381	50.089.724
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu bán HH và CCDV	1.236.042.535	2.223.087
Công ty cổ phần kinh doanh nhà Sunshine	Doanh thu bán HH và CCDV	1.706.000.694	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Doanh thu bán BĐS và CCDV	717.872.851.470	7.288.668.922
Công ty TNHH đầu tư Diamond Westlake	Doanh thu bán BĐS và CCDV	873.953.234.371	-
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Doanh thu bán HH và CCDV	Công ty con	126.972.252
Công ty Cổ phần KS Group	Doanh thu bán HH và CCDV	-	359.205.893
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh BĐS S-Homes	Doanh thu bán HH và CCDV	296.673.321	130.158.194
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Cho thuê văn phòng, cho thuê PM	Không còn là bên liên quan	15.370.975.977
Công ty Cổ phần KS Group	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	2.213.840.227	1.863.764.846
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu bán HH và CCDV	230.306.376.215	3.139.411.572
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Doanh thu bán HH và CCDV	Công ty con	124.081.872
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Doanh thu bán HH và CCDV	655.437.976	707.144.057
Công ty Cổ phần S-Decoro	Doanh thu bán HH và CCDV	230.143.892	127.936.007
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Doanh thu bán HH và CCDV	1.316.046.569	477.366.854
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Doanh thu bán HH và CCDV	2.498.800.240	2.444.000.000
Công ty Cổ phần Roman E&C	Doanh thu cho thuê văn phòng	12.575.694	19.552.500
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Doanh thu bán HH và CCDV	Công ty con	1.355.475.558
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Doanh thu bán HH và CCDV	1.014.140	1.900.000
Công Ty TNHH Đầu tư Big Gain	Phí DV trái phiếu; dịch vụ khác	4.833.915.268	-
Công ty CP Tư vấn, Đầu tư và TM Tân Cương	Doanh thu bán HH và CCDV	4.364.646	-
Công ty CP ĐT TM và PT Xây dựng Sunshine VNE	Doanh thu bán HH và CCDV	69.571.290	-
Công ty CP TD Công nghệ & Tài chính NobleX	Doanh thu bán HH và CCDV	14.362.662.525	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô	Doanh thu bán HH và CCDV	956.061	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Unique	Doanh thu bán HH và CCDV	166.156.651	-
Công ty CP TD Truyền thông và Giải trí ODE	Doanh thu bán HH và CCDV	2.057.486.356	-
Mua hàng hóa, dịch vụ		263.180.771.254	129.386.347.902
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thi công xây dựng dự án	1.919.841.898	805.231.192
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Môi giới bất động sản; thuê xe	3.550.749.312	121.832.541.347
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Chi phí cung cấp thiết bị chi dự án và lắp đặt thiết bị văn phòng	Công ty con	3.499.353.825
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí thi công xây dựng	11.109.539.281	2.305.291.534
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chi phí thi công xây dựng	20.667.091.492	81.483.604
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thuê văn phòng	228.060.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Chi phí thuê xe	52.000.000	13.000.000

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 4	Quý 4
		Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Chi phí tư vấn, thiết kế	10.357.968.800	-
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Chi phí mua hàng hóa dịch vụ	2.835.843.297	54.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Thuê sân TM; chi phí lãi vay	Công ty con	795.156.000
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Phí dịch vụ các nghiệp vụ ngân hàng và các phí khác	Không còn là bên liên quan	290.400
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Chi phí mua hàng hóa dịch vụ	2.335.228.289	-
Công ty CP Truyền thông và Giải trí ODE	Chi phí mua hàng hóa dịch vụ	15.173.834.891	-
Công ty CP Công nghệ và PM IDEAS Việt Nam	Chi phí mua hàng hóa dịch vụ	90.000.000	-
Công ty TNHH kinh doanh dịch vụ Tài Phát	Chi phí mua hàng hóa dịch vụ	301.369.863	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Chi phí mua hàng hóa dịch vụ	47.128.350	-
Công ty CP ĐT Công nghệ & Tài chính NobleX	Chi phí mua hàng hóa; MG BĐS	179.823.199.307	-
Công ty CP ĐT Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Chi phí thuê xe	242.172.928	-
Công ty Cổ phần Marina 1	Chi phí xây dựng bất động sản	14.446.743.546	-
Bán tài sản tài chính		315.174.371.050	-
Công ty Cổ phần KS Group	Bán trái phiếu	315.174.371.050	-
Mua tài sản tài chính		223.487.397.819	344.196.014.630
Công ty Cổ phần KS Group	Mua trái phiếu chưa niêm yết	223.487.397.819	344.196.014.630
Vay trong năm		504.066.665.206	-
Công ty Cổ phần ĐT PT Thuận Phú Lăng Cô	Các khoản đi vay, lãi vay	504.066.665.206	-
Trả nợ gốc vay		878.447.980.238	-
Công ty Cổ phần ĐT PT Thuận Phú Lăng Cô	Trả nợ gốc vay	878.447.980.238	-
Thu hồi khoản cho vay		1.461.398.621.980	-
Công ty cổ phần KS Group	Thu hồi khoản cho vay	970.480.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Thu hồi khoản cho vay	486.450.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Thu hồi khoản cho vay	4.468.621.980	-
Cho vay trong kỳ		5.608.974.000.000	-
Công ty Cổ phần KS Group	Các khoản cho vay	4.760.990.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Các khoản cho vay	484.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Các khoản cho vay	847.500.000.000	-
Nhận chuyển nhượng cổ phần		625.250.000.000	68.100.000.000
Ông Đỗ Văn Trường	Chuyển nhượng cổ phần, vốn góp	-	20.400.000.000
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung	Chuyển nhượng cổ phần, vốn góp	-	47.700.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển S.I	Bù trừ công nợ chuyển nhượng	225.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Marina 1	Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	400.250.000.000	-
Doanh thu hoạt động tài chính		103.301.501.997	19.001.671.598
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Lãi tiền cho vay	146.919.452	-
Công ty cổ phần Sunshine AM	Lãi từ đầu tư trái phiếu, cho vay	246.173.542	7.633.055.304
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Lãi từ đầu tư trái phiếu	167.159.103	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi tiền gửi	Không còn là bên liên quan	38.587.991
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Lãi đầu tư trái phiếu	Công ty con	11.146.598.673
Công ty Cổ phần KS Group	Lãi tiền gửi, cho vay	52.792.800.278	183.429.630
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Lãi tiền gửi, cho vay	28.336.737.670	-
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Lãi từ đầu tư trái phiếu, cho vay	16.312.617.053	-
Công Ty Cổ Phần Kinh Doanh Nhà Sunshine	Lãi đầu tư trái phiếu	45.237.364	-
Công ty cổ phần Tập đoàn Unique	Lãi tiền cho vay	4.777.013.700	-
Công ty TNHH đầu tư Diamond Westlake	Lãi tiền cho vay	476.843.835	-

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

	Nội dung số dư	31/12/2025	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		2.797.390.111	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	608.571.687	333.450.231.798
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Trái phiếu	Công ty con	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
Chứng khoán kinh doanh		1.096.190.661.136	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 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	Công ty con	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	489.427.361.136	150.034.067.810
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Trái phiếu	Công ty con	70.000.000.000
Công ty cổ phần kinh doanh nhà Sunshine	Trái phiếu	49.628.000.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		6.520.919.712	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
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Trái phiếu	2.895.895.983	2.895.895.983
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Trái phiếu	3.625.023.729	-
Công ty cổ phần bất động sản Wonderland	Trái phiếu	Công ty con	225.907.501.820
Phải thu về cho vay		6.311.125.631.844	781.690.000.000
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu từ cho vay	4.450.950.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phải thu từ cho vay	3.060.000.000	3.060.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Phải thu từ cho vay	Công ty con	181.270.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Phải thu từ cho vay	532.895.631.844	597.360.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu từ cho vay	4.600.000.000	-
Công ty cổ phần BĐS Fulland	Phải thu từ cho vay	1.280.250.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu từ cho vay	9.770.000.000	-
Công ty TNHH đầu tư Diamond Westlake	Phải thu từ cho vay	29.600.000.000	-

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

	Nội dung số dư	31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn		3.365.807.823.336	2.312.542.953.029
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trả trước tiền thi công XD	2.784.615.429.553	2.312.542.953.029
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Trả trước tiền hợp đồng thiết kế	1.410.000.000	-
Công ty Cổ phần Marina 1	Trả trước tiền thi công xây dựng	579.782.393.783	-
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		360.990.169.844	44.736.740.525
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải thu cung cấp dịch vụ	9.729.318.860	24.861.409.052
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải thu chi phí xây dựng	33.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu cung cấp dịch vụ	246.580.898.848	1.223.914.955
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phải thu cung cấp dịch vụ	4.579.213.289	2.704.218.018
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Phải thu cung cấp dịch vụ	3.966.958.242	-
Công ty CP Dịch vụ Thương mại S-Mart Sài Gòn	Phải thu cung cấp dịch vụ	-	1.072.462.700
Công ty Cổ phần KS Group	Tư vấn, MG, lưu ký, quản lý TSĐ	250.272.847	606.923.956
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu cung cấp dịch vụ	66.857.487	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	12.234.215	460.324.334
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo	654.237.779	-
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải thu cung cấp dịch vụ	229.445.333	240.320.326
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Phải thu cung cấp dịch vụ	1.411.691.497	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu cung cấp dịch vụ	10.959.851	993.796.351
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh BĐS S-Homes	Phải thu cung cấp dịch vụ	219.829.142	1.011.218.720
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Phải thu cung cấp dịch vụ	27.227.334	176.000.000
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải thu cung cấp dịch vụ	6.033.596	-
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Phải thu cung cấp dịch vụ	3.293.562.561	1.182.234.600
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu cung cấp dịch vụ	30.471.573	-
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Phải thu cung cấp dịch vụ	7.555.728.232	-
Công ty TNHH đầu tư Diamond Westlake	Phải thu bán BĐS	43.697.661.718	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải thu bán BĐS	35.849.161.608	-
Công ty CP Tư vấn, Đầu tư và TM Tân Cương	Phải thu cung cấp dịch vụ	17.857.723	-
Công ty CP ĐT TM và PT Xây dựng Sunshine VNE	Phải thu cung cấp dịch vụ	2.732.778	-
Công ty CP ĐT Phát triển Thuận Phú Lăng Cô	Phải thu cung cấp dịch vụ	4.065.325	-
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung	Phải thu cung cấp dịch vụ	1.534.023.854	-
Công ty CP ĐT Công nghệ & Tài chính NobleX	Phải thu cung cấp dịch vụ	18.290.323	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Unique	Phải thu cung cấp dịch vụ	703.858.030	-
Công ty CP ĐT Truyền thông và Giải trí ODE	Phải thu cung cấp dịch vụ	504.577.799	-
Ông Lê Hoàng Nam	Phải thu cung cấp dịch vụ	Không còn là bên liên quan	98.210.451
Phải thu ngắn hạn khác		306.923.357.196	186.253.353.480
Công ty Cổ phần KS Group	Bù trừ công nợ bán TP; lãi cho vay	100.787.939.463	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	Tiền lãi trái phiếu; lãi cho vay	623.719.627	1.663.594.213
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phải thu tiền lãi đầu tư trái phiếu	416.021.916	968.745.206

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

	Nội dung số dư	31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
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	49.548.174.341	34.687.232.990
Công ty cổ phần bất động sản Wonderland	Phải thu lãi cho vay	Công ty con	16.562.119.563
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Phải thu lãi cho vay	2.040.640.153	84.752.600.253
Công ty Cổ phần Thiên Hải	Phải thu khác về dự án	1.107.922.487	1.107.922.487
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải thu về thu hộ tiền mua căn	83.439.025.190	-
Công ty cổ phần BDS Fulland	Lãi dự thu từ cho vay	52.972.164.381	-
Công ty TNHH đầu tư Diamond Westlake	Lãi dự thu từ cho vay	6.983.736.986	-
Công ty cổ phần KS Group	Lãi dự thu từ cho vay	8.692.397.260	-
Công ty cổ phần kinh doanh nhà Sunshine	Tiền lãi đầu tư trái phiếu, cổ phiếu	105.860.573	-
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		167.562.167.200	249.797.877.694
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh BDS S-Homes	Trả trước hợp đồng xây dựng	45.633.020.947	242.633.020.947
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Trả trước hợp đồng CCDV	121.908.215.172	7.164.856.747
Công ty Cổ phần KS Group	Trả trước hợp đồng CCDV	20.931.081	-
Phải trả người bán ngắn hạn		467.285.697.623	327.231.388.232
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí XD, hoa hồng môi giới	352.641.795.709	322.755.871.463
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	18.741.666.498	-
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Mua HH, dịch vụ; xây dựng	1.153.440.000	543.782.291
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí thi công cải tạo văn phòng	20.232.006.583	766.584.958
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	12.264.507.550	-
Công ty Cổ phần KS Group	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	3.759.982	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Chi phí thuê sàn thương mại	Công ty con	959.510.000
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Phí thiết kế ý tưởng tòa nhà	28.166.277.550	2.205.639.520
Công ty CP Truyền thông và Giải trí ODE	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	12.082.850.899	-
Công ty CP Công nghệ & Tài chính NobleX	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	21.493.952.852	-
Công ty CP Công nghệ và PM IDEAS Việt Nam	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	388.800.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine CAB	Phải trả chi phí thuê xe	84.240.000	-
Công ty cổ phần Kinh Doanh BDS S-Homes	Chi phí thi công dự án; thuê xe	32.400.000	-
Phải trả ngắn hạn khác		254.304.455.812	-
Công ty CP Tư vấn, Đầu tư và TM Tân Cương	Phải trả cho HĐ Hợp tác đầu tư	82.500.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển S.I	Bù trừ công nợ chuyển nhượng	225.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải trả chuyển đổi cổ phiếu ưu	28.663.561.644	-
Đỗ Thị Hồng Nhung	Kinh phí bảo trì	558.394.168	-
Phải trả dài hạn khác		1.751.198.400.000	-
Công ty TNHH kinh doanh dịch vụ Tài Phát	Phải trả cho HĐ Hợp tác đầu tư	1.100.000.000.000	-
Công ty CP Tư vấn, Đầu tư và TM Tân Cương	Phải trả cho HĐ Hợp tác đầu tư	651.198.400.000	-

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	31/12/2025	31/12/2025
		VND	VND
Chi phí phải trả ngắn hạn		645.509.743.148	234.670.687.758
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trích trước CP thi công XD dự án	234.666.977.862	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	9.700.679.142	-
Công ty cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	Dự thu lãi trái phiếu	2.905.087.121	-
Công ty cổ phần Sunshine AM	Dự thu lãi trái phiếu	3.869.714.132	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chi phí thi công xây dựng	441.299.538	-
Công ty CP TB Truyền thông và Giải trí ODE	Trích trước chi phí in ấn lịch	58.534.780	-
Công ty CP Đầu tư PT Thuận Phú Lăng Cô	Lãi vay phải trả	393.687.007.837	-
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí voucher	180.442.736	-
Các khoản đi vay		1.934.502.019.762	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 dài hạn	794.552.019.762	-
Công ty TNHH đầu tư Diamond Westlake	Phải trả khoản vay ngắn hạn	139.950.000.000	-
Công ty cổ phần KS Group	Trái phiếu	1.000.000.000.000	-

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 4	Quý 4
	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	8.467.726.064	4.426.686.496
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
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 hợp nhất 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