



Ký bởi: CÔNG TY CỔ
PHẦN SUNSPACE
HOLDINGS
Ngày ký: 28/03/2026
Tổ chức xác thực:
VNPT SmartCA RS

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN
SUNSPACE HOLDINGS

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Tổng Giám đốc	2 - 4
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	7 - 10
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	12 - 13
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	14 - 25



BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sunspace Holdings (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Khái quát về Công ty

- Công ty Cổ phần Sunspace Holdings được đổi tên từ Công ty Cổ phần Sông Đà 19 theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 05/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30 tháng 01 năm 2026, quyết định số 0902 CT/QĐ-HĐQT ngày 09 tháng 02 năm 2026 của Hội đồng quản trị và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 16 ngày 11 tháng 02 năm 2026 do Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp – Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp về việc thay đổi tên doanh nghiệp, địa chỉ trụ sở chính và người đại diện theo pháp luật.

	<u>Thông tin trước khi thay đổi</u>	<u>Thông tin sau khi thay đổi</u>
Tên công ty	Công ty Cổ phần Sông Đà 19	Công ty Cổ phần Sunspace Holdings
Địa chỉ	Tầng 4, số 46 phố Ngô Quyền, phường Cửa Nam, thành phố Hà Nội	Tầng 8, tòa ADG Tower, 37 Lê Văn Thiêm, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội
Người đại diện pháp luật	Ông Nguyễn Việt Dũng	Ông Nguyễn Việt Lịch

- Công ty Cổ phần Sông Đà 19 là công ty cổ phần được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 869/QĐ-BXD ngày 18 tháng 6 năm 2003 của Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0400450691, đăng ký lần đầu ngày 15 tháng 7 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp và đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 02 tháng 6 năm 2025 do Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp – Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính:

- Địa chỉ : Tầng 8, tòa ADG Tower, 37 Lê Văn Thiêm, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội
- Điện thoại : 02213 587 581
- Fax : 02213 587 580
- Email : Sunspaceholdings@gmail.com
- Website : sunspaceholdings.vn

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.

Hội đồng quản trị

- Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát của Công ty trong năm và cho đến cho đến ngày 30 tháng 01 năm 2026 bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Nguyễn Việt Dũng	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2023
Ông Phạm Trung Dũng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2023
Bà Nguyễn Thị Thanh Bình	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2023/ Miễn nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2025
Ông Lý Nam Ninh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2025

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Bà Lê Thị Hồng Nhung	Trưởng ban	Ngày 20 tháng 5 năm 2023
Ông Lê Quốc Khánh	Thành viên	Ngày 20 tháng 5 năm 2023
Ông Nguyễn Đức Mạnh	Thành viên	Ngày 20 tháng 5 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN SUNSPACE HOLDINGS

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

- Các thành viên Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán của Công ty từ ngày 30 tháng 01 năm 2026 cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Nguyễn Việt Lịch	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 01 năm 2026
Ông Nguyễn Việt Dũng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 01 năm 2026
Ông Trương Khắc Tâm	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 01 năm 2026
Ông Đàm Văn Trịnh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 01 năm 2026
Bà Đinh Thị Hải Yến	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 01 năm 2026

Ủy ban kiểm toán

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Bà Đinh Thị Hải Yến	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 05 tháng 02 năm 2026
Ông Nguyễn Việt Dũng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 05 tháng 02 năm 2026

Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Ban điều hành, quản lý của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Trương Khắc Tâm	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 05 tháng 02 năm 2026
Ông Lý Nam Ninh	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 7 năm 2022/ Miễn nhiệm ngày 05 tháng 02 năm 2026
Ông Đàm Văn Trịnh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 05 tháng 02 năm 2026
Ông Nguyễn Quốc Chính	Kế toán trưởng	Ngày 19 tháng 10 năm 2019

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

Ông Lý Nam Ninh - Tổng Giám đốc - Từ ngày 20 tháng 7 năm 2022 đến ngày 01 tháng 6 năm 2025

Ông Nguyễn Việt Dũng - Chủ tịch HĐQT - Từ ngày 02 tháng 6 năm 2025 đến ngày 10 tháng 02 năm 2026

Ông Nguyễn Việt Lịch - Chủ tịch HĐQT - Từ ngày 11 tháng 02 năm 2026 đến nay

Ông Nguyễn Việt Lịch đã ủy quyền cho Ông Trương Khắc Tâm - Tổng Giám đốc ký Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo Giấy ủy quyền số 113/2026/UQ-HDQT ngày 11 tháng 3 năm 2026.

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN SUNSPACE HOLDINGS

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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.

Tổng Giám đốc



Trương Khắc Tâm

Ngày 27 tháng 3 năm 2026

15-C
17 TH
1 VÀ 1
3-C
NHÂN
NỘI
3-T

Số:2.0343/26/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN SUNSPACE HOLDINGS**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Sunspace Holdings (được đổi tên từ Công ty Cổ phần Sông Đà 19) (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 27 tháng 3 năm 2026, từ trang 07 đến trang 25, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Tại ngày 31/12/2025, các khoản nợ phải thu khách hàng và nợ phải trả (gồm: phải trả người bán, người mua trả tiền trước) chưa được đối chiếu, xác nhận có giá trị lần lượt là 1.541.220.758 VND và 6.147.691.559 VND (tại ngày 01/01/2025 là 4.210.214.307 VND và 6.101.808.281 VND). Bằng các thủ tục kiểm toán bổ sung, thay thế, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về các số dư nêu trên cũng như các ảnh hưởng liên quan (nếu có) đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty.



- Công ty chưa thực hiện trích lập đầy đủ dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn từ trước năm 2020, với số tiền ước tính là 9.203.666.436 VND. Nếu ghi nhận đúng quy định, tại ngày 01/01/2025, chỉ tiêu “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” sẽ giảm và “Dự phòng nợ phải thu khó đòi” sẽ tăng số tiền 9.203.666.436 VND.
- Như đã trình bày tại Thuyết minh số V.5 – Bản thuyết minh báo cáo tài chính, theo Biên bản họp Hội đồng quản trị số 1712 CT/BB-HĐQT ngày 18 tháng 12 năm 2025 và Quyết định số 1812 CT/QĐ-HĐQT của Hội đồng quản trị ngày 18 tháng 12 năm 2025 về việc đầu tư tài chính dài hạn tại Công ty Cổ phần Cửa Sunspace Miền Nam, Công ty đã nhận chuyển nhượng 170.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Cửa Sunspace Miền Nam từ 01 cá nhân với tổng giá phí là 3.910.000.000 VND (tương ứng 23.000 VND/cổ phần). Chúng tôi không thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về cơ sở xác định giá chuyển nhượng này, do đó không thể đưa ra ý kiến về tính hợp lý của giá trị khoản đầu tư nêu trên cũng như ảnh hưởng (nếu có) đến Báo cáo tài chính của Công ty.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sunspace Holdings tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phù nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến thuyết minh số VII.2 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính về số lỗ lũy kế của Công ty tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 32.406.283.478 VND và tại ngày đó, các khoản nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 2.714.783.478 VND. Điều này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C
Chi nhánh Hà Nội



Nguyễn Thị Tư – Thành viên Ban Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 0059-2023-008-1
Người được ủy quyền
Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2026



Trần Kim Anh - Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 1907-2023-008-1



CÔNG TY CỔ PHẦN SUNSPACE HOLDINGS

Địa chỉ: Tầng 8, tòa ADG Tower, 37 Lê Văn Thiêm, Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	
			Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		13.552.976.886	14.189.488.235
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	95.362.011	13.889.868
1. Tiền	111		95.362.011	13.889.868
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	1.757.500.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	1.757.500.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		13.324.359.943	12.182.473.283
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	14.392.940.439	14.392.940.439
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		66.250.000	66.250.000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.3	19.570.479.539	18.428.592.879
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.4	(20.705.310.035)	(20.705.310.035)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		133.254.932	235.625.084
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		133.254.932	235.625.084
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SUNSPACE HOLDINGS

Địa chỉ: Tầng 8, tòa ADG Tower, 37 Lê Văn Thiêm, Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		20.308.500.000	18.116.778.555
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		-	-
1. Tài sản cố định hữu hình	221		-	-
<i>Nguyên giá</i>	222		162.500.000	162.500.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(162.500.000)	(162.500.000)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		20.308.500.000	18.116.778.555
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.5	15.998.500.000	15.998.500.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.5	4.310.000.000	2.277.870.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.5	-	(159.591.445)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		33.861.476.886	32.306.266.790

CÔNG TY CỔ PHẦN SUNSPACE HOLDINGS

Địa chỉ: Tầng 8, tòa ADG Tower, 37 Lê Văn Thiêm, Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		16.267.760.364	17.677.997.797
I. Nợ ngắn hạn	310		16.267.760.364	17.677.997.797
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.6	6.096.935.001	6.096.935.001
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		559.961.000	559.961.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.7	450.707.680	-
4. Phải trả người lao động	314		954.431.478	1.087.658.825
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		415.596.861	432.897.698
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.8	7.778.675.007	8.448.684.686
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.9	-	1.040.407.250
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		11.453.337	11.453.337
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		-	-
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SUNSPACE HOLDINGS

Địa chỉ: Tầng 8, tòa ADG Tower, 37 Lê Văn Thiêm, Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		17.593.716.522	14.628.268.993
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.10	17.593.716.522	14.628.268.993
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		50.000.000.000	50.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		50.000.000.000	50.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(32.406.283.478)	(35.371.731.007)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(35.371.731.007)	(37.703.577.351)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		2.965.447.529	2.331.846.344
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		33.861.476.886	32.306.266.790

Lập, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Nguyễn Quốc Chinh

Nguyễn Quốc Chinh

Trương Khắc Tâm

CÔNG TY CỔ PHẦN SUNSPACE HOLDINGS

Địa chỉ: Tầng 8, tòa ADG Tower, 37 Lê Văn Thiêm, Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

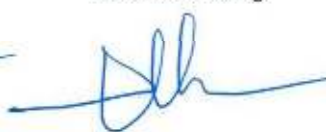
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		-	-
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		-	-
4. Giá vốn hàng bán	11		-	-
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		-	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.1	3.094.937.660	2.057.528.877
7. Chi phí tài chính	22	VI.2	372.903.739	(158.107.301)
Trong đó: chi phí lãi vay	23		98.449.409	30.229.442
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.3	440.329.639	617.311.957
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.281.704.282	1.598.324.221
11. Thu nhập khác	31	VI.4	1.135.005.273	914.301.925
12. Chi phí khác	32		554.346	180.779.802
13. Lợi nhuận khác	40		1.134.450.927	733.522.123
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		3.416.155.209	2.331.846.344
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.7	450.707.680	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>2.965.447.529</u>	<u>2.331.846.344</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.5	<u>593</u>	<u>466</u>
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.5	<u>593</u>	<u>466</u>

Người lập biểu



Nguyễn Quốc Chinh

Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Chinh.

Lập, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc




Trương Khắc Tâm

CÔNG TY CỔ PHẦN SUNSPACE HOLDINGS

Địa chỉ: Tầng 8, tòa ADG Tower, 37 Lê Văn Thiêm, Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		3.416.155.209	2.331.846.344
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		-	-
- Các khoản dự phòng	03	VI.2;3	(9.120.879)	(93.242.938)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2.586.600.566)	(54.800.000)
- Chi phí lãi vay	06	VI.2	98.449.409	30.229.442
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		918.883.173	2.214.032.848
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.039.516.508)	5.447.026.445
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	-
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(803.237.026)	(6.189.573.502)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		-	50.400.000
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		1.757.500.000	(781.370.000)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(115.750.246)	(12.928.605)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		717.879.393	727.587.186
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	V.5	(3.910.000.000)	(11.588.500.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	V.5	4.250.000.000	6.182.366.980
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		64.000.000	54.800.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		404.000.000	(5.351.333.020)

CÔNG TY CỔ PHẦN SUNSPACE HOLDINGS

Địa chỉ: Tầng 8, tòa ADG Tower, 37 Lê Văn Thiêm, Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết		Năm nay	Năm trước
	số	minh		
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		-	
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.9	6.431.892.563	3.231.080.074
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.9	(7.472.299.813)	(2.190.672.824)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>(1.040.407.250)</i>	<i>1.040.407.250</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		81.472.143	(3.583.338.584)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	13.889.868	3.597.228.452
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	95.362.011	13.889.868

Lập, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quốc Chính

Nguyễn Quốc Chính

Trương Khắc Tâm

CÔNG TY CỔ PHẦN SUNSPACE HOLDINGS

Địa chỉ: Tầng 8, tòa ADG Tower, 37 Lê Văn Thiêm, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Sunspace Holdings (được đổi tên từ Công ty Cổ phần Sông Đà 19) (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây lắp và đầu tư tài chính.

3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là Xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng khác và đầu tư tài chính.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm, Công ty không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào theo ngành nghề kinh doanh chính đã đăng ký, chỉ thực hiện các hoạt động đầu tư và kinh doanh chứng khoán.

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có 05 CBNV (số đầu năm là 06 CBNV).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN SUNSPACE HOLDINGS

Địa chỉ: Tầng 8, tòa ADG Tower, 37 Lê Văn Thiêm, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") và các Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200. Các quy định của Thông tư 99 được áp dụng cho việc ghi sổ, lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định 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.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh niêm yết là thời điểm Công ty có quyền sở hữu được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết trên thị trường chứng khoán: giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm kết thúc năm tài chính.
- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết và các doanh nghiệp Nhà nước thực hiện cổ phần hóa dưới hình thức chào bán chứng khoán ra công chúng (UPCOM): giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc năm tài chính do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền đi động.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. 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 doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

CÔNG TY CỔ PHẦN SUNSPACE HOLDINGS

Địa chỉ: Tầng 8, tòa ADG Tower, 37 Lê Văn Thiêm, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trích lập khi công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại công ty liên kết. Nếu công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của đơn vị được đầu tư, với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ vốn điều lệ của Công ty so với tổng vốn điều lệ thực góp tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

CÔNG TY CỔ PHẦN SUNSPACE HOLDINGS

Địa chỉ: Tầng 8, tòa ADG Tower, 37 Lê Văn Thiêm, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

Tài sản cố định hữu hình của Công ty đã khấu hao hết đang chờ thanh lý.

6. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

7. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

8. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

CÔNG TY CỔ PHẦN SUNSPACE HOLDINGS

Địa chỉ: Tầng 8, tòa ADG Tower, 37 Lê Văn Thiêm, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

9. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

10. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp là thuế thu nhập hiện hành, được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

11. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

12. Báo cáo theo bộ phận

Trong năm, Công ty không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào theo theo ngành nghề kinh doanh chính đã đăng ký, chỉ thực hiện các hoạt động đầu tư và kinh doanh chứng khoán trong lãnh thổ Việt Nam nên không trình bày Báo cáo theo bộ phận.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền

Là tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền còn dư ở tài khoản mở tại Công ty chứng khoán.

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng công ty Sông Đà - CTCP	8.061.639.379	8.061.639.379
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà	2.730.453.541	2.730.453.541
Các khách hàng khác	3.600.847.519	3.600.847.519
Cộng	14.392.940.439	14.392.940.439
<i>Trong đó: Công nợ chưa được đối chiếu xác nhận</i>	<i>1.541.220.758</i>	<i>4.210.214.307</i>

3. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Tạm ứng của các bên liên quan</i>	<i>226.289.696</i>	-	-	-
Nguyễn Quốc Chính	226.289.696	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	19.344.189.843	-	18.428.592.879	(18.404.683.715)
Tạm ứng	925.826.477	-	8.078.737	-
Ký cược, ký quỹ	4.000.000	-	4.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SUNSPACE HOLDINGS

Địa chỉ: Tầng 8, tòa ADG Tower, 37 Lê Văn Thiêm, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu nhân viên tiền BHXH, BHYT, BHTN	111.174.827	(111.174.827)	111.174.827	(111.174.827)
Phải thu các chủ nhiệm công trình	18.293.508.888	(18.293.508.888)	18.293.508.888	(18.293.508.888)
Các khoản phải thu khác	9.679.651	-	11.830.427	-
Cộng	19.570.479.539	(18.404.683.715)	18.428.592.879	(18.404.683.715)

4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

Toàn bộ các khoản nợ phải thu dưới đây đều có thời gian quá hạn trên 3 năm và được Công ty xác định là khó có khả năng thu hồi, chi tiết như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải thu khách hàng</i>	<i>2.300.626.320</i>	<i>2.300.626.320</i>
<i>Phải thu các chủ nhiệm công trình</i>	<i>18.293.508.888</i>	<i>18.293.508.888</i>
Ông Phạm Tiến Hoàng	1.119.695.850	1.119.695.850
Ông Cao Đức Hạnh	1.175.427.225	1.175.427.225
Ông Nguyễn Hoàng Anh	2.004.210.585	2.004.210.585
Ông Nguyễn Hữu Hồng	4.598.748.250	4.598.748.250
Ông Đậu Văn Mạnh	1.039.029.009	1.039.029.009
Ông Châu Hà Nhân	675.703.098	675.703.098
Ông Hàn Lưu Thanh Tùng	5.177.670.955	5.177.670.955
Ông Hồ Văn Tuệ	1.406.248.356	1.406.248.356
Ông Nguyễn Tấn Linh	587.000.000	587.000.000
Ông Nguyễn Xuân Tâm	504.628.295	504.628.295
Các đối tượng khác	5.147.265	5.147.265
<i>Phải thu các khoản khác</i>	<i>111.174.827</i>	<i>111.174.827</i>
Cộng	20.705.310.035	20.705.310.035

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	20.705.310.035	20.578.583.035
Trích lập dự phòng bổ sung	-	631.355.295
Hoàn nhập dự phòng	-	(504.628.295)
Số cuối năm	20.705.310.035	20.705.310.035

5. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<i>Đầu tư vào công ty liên kết</i>	<i>15.998.500.000</i>	<i>-</i>	<i>15.998.500.000</i>	<i>(9.120.879)</i>
Công ty Cổ phần SJM Hải Dương ⁽ⁱ⁾	15.998.500.000	-	15.998.500.000	(9.120.879)
<i>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>	<i>4.310.000.000</i>	<i>-</i>	<i>2.277.870.000</i>	<i>(150.470.566)</i>
Công ty Cổ phần Cửa Sunspace Miền Nam ⁽ⁱⁱ⁾	3.910.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần May Thanh Trì ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	1.377.870.000	-
Công ty Cổ phần Thủy điện Đakđrinh (đầu tư ủy thác qua Tổng công ty Sông Đà – CTCP)	400.000.000	-	400.000.000	-
Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Đà Tây Nguyên ^(iv)	-	-	500.000.000	(150.470.566)
Cộng	20.308.500.000	-	18.276.370.000	(159.591.445)

CÔNG TY CỔ PHẦN SUNSPACE HOLDINGS

Địa chỉ: Tầng 8, tòa ADG Tower, 37 Lê Văn Thiêm, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (i) Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 đã thông qua phương án thoái vốn tại Công ty Cổ phần SJM Hải Dương. Trong năm, Công ty chưa thực hiện được việc thoái vốn tại Công ty này. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty nắm giữ 1.599.000 cổ phần, tương đương 45,71% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần SJM Hải Dương (không thay đổi so với đầu năm). Đến thời điểm phát hành báo cáo này Công ty đã chuyển nhượng được 200.000 cổ phần với giá chuyển nhượng là 10.000 VND/CP.
- (ii) Thực hiện quyết định của Hội đồng quản trị số 1812 CT/QĐ-HĐQT ngày 18 tháng 12 năm 2025, Công ty đã nhận chuyển nhượng 170.000 cổ phần, tương đương 2,91% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Cửa Sunspace Miền Nam. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã nắm giữ 170.000 cổ phần, tương đương 2,91% vốn điều lệ của Công ty này.
- (iii) Thực hiện quyết định của Hội đồng quản trị số 0412 CT/QĐ-HĐQT ngày 04 tháng 12 năm 2025, Công ty chuyển nhượng toàn bộ 400.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần May Thanh Tri với giá chuyển nhượng là 10.000 VND/CP tương đương 4.000.000.000 VND, lãi 2.622.130.000 VND.
- (iv) Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ 50.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Đà Tây Nguyên cho Ông Lê Đình Phương với giá chuyển nhượng là 5.000 VND/CP tương đương 250.000.000 VND, lỗ 99.529.434 VND.

Giá trị hợp lý

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	159.591.445	361.211.383
Trích lập dự phòng bổ sung	-	764.441
Sử dụng dự phòng	(150.470.566)	-
Hoàn nhập dự phòng	(9.120.879)	(202.384.379)
Số cuối năm	-	159.591.445

Kế hoạch đầu tư

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 05/2026/NQ-DHĐCĐ ngày 30 tháng 01 năm 2026 thông qua tờ trình về việc đầu tư nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Cửa Sunspace Miền Nam từ các cổ đông hiện hữu, tỷ lệ sở hữu dự kiến từ trên 50% đến 65% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Cửa Sunspace Miền Nam với tổng giá trị đầu tư tối đa không vượt quá 75 tỷ đồng, thời gian triển khai trong năm 2026.

6. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà	3.276.504.000	3.276.504.000
Các nhà cung cấp khác	2.820.431.001	2.820.431.001
Cộng	6.096.935.001	6.096.935.001
<i>Trong đó: Công nợ chưa được đối chiếu</i>	<i>6.043.588.559</i>	<i>5.997.705.281</i>
Nợ quá hạn chưa thanh toán	6.096.935.001	6.096.935.001

7. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	450.707.680	-	450.707.680
Cộng	-	450.707.680	-	450.707.680

CÔNG TY CỔ PHẦN SUNSPACE HOLDINGS

Địa chỉ: Tầng 8, tòa ADG Tower, 37 Lê Văn Thiêm, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 17%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	3.416.155.209	2.331.846.344
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	554.346	307.506.802
- Các khoản điều chỉnh tăng	554.346	812.135.097
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	(504.628.295)
Thu nhập chịu thuế	3.416.709.555	2.639.353.146
Thu nhập được miễn thuế	(64.000.000)	(54.800.000)
Lỗi các năm trước được chuyển (*)	(701.487.907)	(2.584.553.146)
Thu nhập tính thuế	2.651.221.648	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	17,00%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	450.707.680	-

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

- (*) Theo Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, khoản lỗ của bất kỳ năm tính thuế nào được chuyển sang bù trừ vào thu nhập trong thời gian tối đa không quá 5 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ và chênh lệch tạm thời có thể được khấu trừ không bị giới hạn về thời gian. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận cho những khoản này vì ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những lợi ích đó.

Chi tiết lỗ tính thuế không được chuyển do quá thời gian 5 năm như sau:

Năm phát sinh lỗ	Số lỗ được chuyển	Số lỗ đã chuyển	Số lỗ còn được chuyển	Số lỗ không còn được chuyển
Năm 2011	(8.894.835.354)	-	-	(8.894.835.354)
Năm 2012	(11.923.043.193)	1.297.833.190	-	(10.625.210.003)
Năm 2013	(4.626.181.294)	-	-	(4.626.181.294)
Năm 2014	(2.533.720.394)	1.053.179.621	-	(1.480.540.773)
Năm 2015	(7.242.933.390)	751.438.070	-	(6.491.495.320)
Năm 2016	(1.046.405.434)	1.046.405.434	-	-
Năm 2018	(3.577.860.226)	3.577.860.226	-	-
Năm 2020	(1.642.579.635)	1.642.579.635	-	-
Năm 2022	(2.711.367.441)	2.711.367.441	-	-
Cộng	(44.198.926.361)	12.080.663.617	-	(32.118.262.744)

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

8. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	-	670.009.679
Ông Nguyễn Quốc Chính - Tiền mượn tạm	-	670.009.679
Phải trả các đơn vị và cá nhân	7.778.675.007	7.778.675.007

CÔNG TY CỔ PHẦN SUNSPACE HOLDINGS

Địa chỉ: Tầng 8, tòa ADG Tower, 37 Lê Văn Thiêm, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Kinh phí công đoàn	585.709.477	585.709.477
Các quỹ ủng hộ tự nguyện	42.944.092	42.944.092
Phải trả các chủ nhiệm công trình	347.470.508	347.470.508
Lãi vay phải trả ngân hàng (*)	6.705.402.923	6.705.402.923
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	97.148.007	97.148.007
Cộng	<u>7.778.675.007</u>	<u>8.448.684.686</u>

(*) Khoản lãi vay phải trả từ nhiều năm trước nhưng Công ty không nhận được văn bản đòi nợ của ngân hàng

9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

Là khoản vay margin từ Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội. Chi tiết phát sinh như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	1.040.407.250	-
Số tiền vay phát sinh	6.431.892.563	3.231.080.074
Số tiền vay đã trả trong năm	(7.472.299.813)	(2.190.672.824)
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>1.040.407.250</u>

10. Vốn chủ sở hữu**10a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	<u>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</u>	<u>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</u>	<u>Cộng</u>
Số dư đầu năm trước	50.000.000.000	(37.703.577.351)	12.296.422.649
Lợi nhuận trong năm trước	-	2.331.846.344	2.331.846.344
Số dư cuối năm trước	<u>50.000.000.000</u>	<u>(35.371.731.007)</u>	<u>14.628.268.993</u>
Số dư đầu năm nay	50.000.000.000	(35.371.731.007)	14.628.268.993
Lợi nhuận trong năm nay	-	2.965.447.529	2.965.447.529
Số dư cuối năm nay	<u>50.000.000.000</u>	<u>(32.406.283.478)</u>	<u>17.593.716.522</u>

10b. Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	5.000.000	5.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành	5.000.000	5.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	5.000.000	5.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

11. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Là các khoản nợ đã xóa sổ, bao gồm các khoản nợ phải thu, phải trả phát sinh lâu ngày không thực hiện được thủ tục đối chiếu, thanh toán. Chi tiết bao gồm:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu khách hàng	2.552.959	2.552.959
Trả trước nhà cung cấp	1.281.197.525	1.281.197.525
Cộng	<u>1.283.750.484</u>	<u>1.283.750.484</u>
Phải trả nhà cung cấp	5.270.809.660	5.270.809.660
Phải trả khác	511.214.566	511.214.566
Cộng	<u>5.782.024.226</u>	<u>5.782.024.226</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN SUNSPACE HOLDINGS

Địa chỉ: Tầng 8, tòa ADG Tower, 37 Lê Văn Thiêm, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****1. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng	168.060	530.857
Cổ tức của chứng khoán kinh doanh	64.000.000	54.800.000
Lãi kinh doanh chứng khoán	408.639.600	909.285.000
Lãi thanh lý các khoản đầu tư dài hạn khác	2.622.130.000	1.092.913.020
Cộng	<u>3.094.937.660</u>	<u>2.057.528.877</u>

2. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	98.449.409	30.229.442
Lỗ kinh doanh chứng khoán	142.639.200	31.633.195
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư dài hạn khác	99.529.434	-
Dự phòng/(hoàn nhập dự phòng) tổn thất đầu tư	(9.120.879)	(219.969.938)
Chi phí khác	41.406.575	-
Cộng	<u>372.903.739</u>	<u>(158.107.301)</u>

3. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	290.174.001	324.622.597
Chi phí đồ dùng văn phòng	3.039.495	7.036.700
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Dự phòng phải thu khó đòi	-	126.727.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	101.544.447	86.979.000
Các chi phí khác	42.571.696	68.946.660
Cộng	<u>440.329.639</u>	<u>617.311.957</u>

4. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Các khoản nợ phải trả không xác định được chủ	-	914.301.925
Thu nhập từ Hợp đồng hợp tác (*)	1.134.816.385	-
Thu nhập khác	188.888	-
Cộng	<u>1.135.005.273</u>	<u>914.301.925</u>

(*) Là khoản phí mà Công ty được hưởng từ Hợp đồng hợp tác giới thiệu và tiếp thị sản phẩm với Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội (SIIS).

5. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2.965.447.529	2.331.846.344
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	2.965.447.529	2.331.846.344
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	5.000.000	5.000.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	<u>593</u>	<u>466</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN SUNSPACE HOLDINGS

Địa chỉ: Tầng 8, tòa ADG Tower, 37 Lê Văn Thiêm, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán và các thành viên Ban điều hành, quản lý (Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Công ty chỉ phát sinh giao dịch trả tiền đã mượn tạm của Ông Nguyễn Quốc Chinh 670.009.679 VND (Năm trước phát sinh giao dịch mượn tiền và trả tiền đã mượn của Ông Nguyễn Quốc Chinh: 695.009.679 VND và 25.000.000 VND)

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.3 và V.8.

Thu nhập thực nhận của các thành viên quản lý chủ chốt

		<u>Tiền lương, thưởng</u>	<u>Thù lao</u>	<u>Cộng thu nhập</u>
Năm nay				
Bà Nguyễn Thị Thanh Bình	Thành viên HĐQT	10.000.000	-	10.000.000
Ông Lý Nam Ninh	Tổng Giám đốc	40.000.000	-	40.000.000
Ông Nguyễn Quốc Chinh	Kế toán trưởng	-	12.726.000	12.726.000
Cộng		50.000.000	12.726.000	62.726.000
Năm trước				
Ông Nguyễn Việt Dũng	Chủ tịch	5.000.000	-	5.000.000
Ông Phạm Trung Dũng	Thành viên HĐQT	5.000.000	-	5.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Bình	Thành viên HĐQT	5.000.000	-	5.000.000
Ông Lý Nam Ninh	Tổng Giám đốc	5.000.000	-	5.000.000
Bà Lê Thị Hồng Nhung	Trưởng Ban kiểm soát	5.000.000	-	5.000.000
Ông Nguyễn Quốc Chinh	Kế toán trưởng	5.375.000	18.000.000	23.375.000
Cộng		30.375.000	18.000.000	48.375.000

1b. Giao dịch và số dư với bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<u>Bên liên quan khác</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần SJM Hải Dương	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Máy Thanh Trì	Bên liên quan với Ông Nguyễn Việt Dũng
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí	Bên liên quan với Ông Nguyễn Việt Dũng
Công ty Cổ phần Đầu tư Hacotec Group	Bên liên quan với Ông Nguyễn Việt Dũng
Công ty Cổ phần Cơ khí Lắp máy Sông Đà	Bên liên quan với Ông Nguyễn Việt Dũng
Công ty Cổ phần Cửa Sunspace	Bên liên quan với Ông Nguyễn Việt Lịch

CÔNG TY CỔ PHẦN SUNSPACE HOLDINGS

Địa chỉ: Tầng 8, tòa ADG Tower, 37 Lê Văn Thiêm, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

<u>Bên liên quan khác</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Cửa Sunspace Miền Nam	Bên liên quan với Ông Nguyễn Viết Lịch
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Ngành In	Bên liên quan với Ông Nguyễn Viết Lịch
Công ty Cổ phần Tập đoàn Austdoor	Bên liên quan với Ông Nguyễn Viết Lịch

Trong năm, Công ty không phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác.

2. Thông tin về hoạt động liên tục

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, số lỗ lũy kế của Công ty là 32.406.283.478 VND và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn 2.714.783.478 VND. Trong năm, Công ty không phát sinh hoạt động sản xuất kinh doanh chính. Các yếu tố này có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Tuy nhiên, trong tổng số nợ phải trả có 6.705.402.923 VND là lãi vay phải trả từ nhiều năm trước nhưng Công ty không nhận được văn bản đòi nợ của chủ nợ. Công ty vẫn đang tiếp tục triển khai đơn đốc thu hồi nợ và đang chuyển hướng hoạt động sang lĩnh vực mới từ tháng 01 năm 2026. Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong vòng 12 tháng tới. Do vậy, Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 vẫn được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục.

3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 05/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30 tháng 01 năm 2026 đã thông qua các nội dung: Thay đổi mô hình tổ chức Công ty; thay đổi tên, địa chỉ trụ sở chính, website Công ty; thay đổi và bổ sung ngành nghề kinh doanh; sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty và qui chế hoạt động của Hội đồng quản trị; thay đổi số lượng thành viên Hội đồng quản trị; Miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2023 – 2028..., trong đó:

- Mô hình tổ chức Công ty: Bộ Ban kiểm soát và thành lập Ủy ban kiểm toán;
- Tên Công ty được thay đổi thành “Công ty Cổ phần Sunspace Holdings” theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 16 ngày 11 tháng 02 năm 2026.

Ngoài sự kiện trên, không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

Lập, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quốc Chinh

Nguyễn Quốc Chinh

Trương Khắc Tâm