

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**Cho Quý 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: 2026.04.25 10:32:48+07'00'  
Foxit PhantomPDF Version: 10.1.4

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	3-4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	6 - 7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	8 - 30

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho Quý 01 năm 2026.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

#### **Hội đồng Quản trị**

Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	Thành viên
Ông Đỗ Văn Trường	Thành viên
Ông Vũ Lê Hiếu	Thành viên
Ông Jun Sungbae	Thành viên

#### **Ban Tổng Giám đốc**

Bà Nguyễn Thị Phương Loan	Tổng Giám đốc
Ông Cao Phi Hùng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Nhỏ	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thanh Hưng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đinh Chí Hiếu	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Xuân Anh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Khắc Trung	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 07 tháng 01 năm 2026)

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng Quý 01 năm 2026 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ hoạt động kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Thị Phương Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 04 năm 2026

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>682.145.426.892</b>	<b>976.321.380.767</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	17.987.565.627	122.192.879.667
1. Tiền	111		17.987.565.627	122.192.879.667
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		663.787.980.497	853.673.832.984
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	137.948.073.219	319.224.071.559
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	26.487.317.112	36.221.913.050
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	7	503.417.704.677	502.292.962.886
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	19	(4.065.114.511)	(4.065.114.511)
III. Hàng tồn kho	140	8	369.880.768	369.880.768
1. Hàng tồn kho	141		369.880.768	369.880.768
IV. Tài sản ngắn hạn khác	160		-	84.787.348
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	9	-	84.787.348
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>14.189.468.897.773</b>	<b>14.176.871.055.153</b>
I. Tài sản cố định	220		49.801.544.267	37.178.275.018
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	49.312.962.048	37.091.206.526
- Nguyên giá	222		64.774.182.549	51.193.564.367
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(15.461.220.501)	(14.102.357.841)
2. Tài sản cố định vô hình	227		488.582.219	87.068.492
- Nguyên giá	228		2.018.774.000	1.600.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.530.191.781)	(1.512.931.508)
II. Bất động sản đầu tư	240	11	1.528.934.487	1.554.361.116
- Nguyên giá	241		101.597.857.695	101.597.857.695
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(100.068.923.208)	(100.043.496.579)
III. Đầu tư tài chính dài hạn	260	12	14.138.138.419.019	14.138.138.419.019
1. Đầu tư vào công ty con	261		13.964.065.530.000	13.964.065.530.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		177.807.375.000	177.807.375.000
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(3.734.485.981)	(3.734.485.981)
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> <b>(280=100+200)</b>	<b>280</b>		<b>14.871.614.324.665</b>	<b>15.153.192.435.920</b>

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

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>4.282.618.347.251</b>	<b>4.507.818.837.243</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.743.606.661.593</b>	<b>2.852.807.151.585</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	66.808.590.625	64.773.468.366
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	45.633.020.947	45.633.020.947
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	15	273.110.527.715	293.518.360.232
4. Phải trả người lao động	315		13.741.899.248	14.635.780.266
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	16	151.723.466.484	108.913.652.785
6. Phải trả ngắn hạn khác	320	17	1.596.889.156.574	1.726.432.868.989
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	20	595.700.000.000	598.900.000.000
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.539.011.685.658</b>	<b>1.655.011.685.658</b>
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	20	1.538.800.000.000	1.654.800.000.000
2. Dự phòng phải trả dài hạn	343	18	211.685.658	211.685.658
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>21</b>	<b>10.588.995.977.414</b>	<b>10.645.373.598.677</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		8.997.873.080.000	8.997.873.080.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		8.997.873.080.000	8.997.873.080.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn	412		(3.505.185.185)	(3.505.185.185)
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		1.594.628.082.599	1.651.005.703.862
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	420a		1.651.005.703.862	875.897.730.750
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(56.377.621.263)	775.107.973.112
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>14.871.614.324.665</b>	<b>15.153.192.435.920</b>

Phê duyệt, ngày 25 tháng 04 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Hữu Khánh



Hồ Đức Việt



Nguyễn Thị Phương Loan

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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 01		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	28.237.593.250	72.267.197.909	28.237.593.250	72.267.197.909
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		28.237.593.250	72.267.197.909	28.237.593.250	72.267.197.909
4. Giá vốn hàng bán	11	24	28.998.905.678	17.176.903.898	28.998.905.678	17.176.903.898
5. (Lỗ)/lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		(761.312.428)	55.090.294.011	(761.312.428)	55.090.294.011
6. Lãi/(lỗ) của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	25	28.037.001	10.156.668	28.037.001	10.156.668
8. Chi phí tài chính	23	26	42.810.314.199	-	42.810.314.199	-
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		42.809.813.699	-	42.809.813.699	-
9. Chi phí bán hàng	25	27	47.428.095	48.347.799	47.428.095	48.347.799
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	12.706.612.438	12.772.741.237	12.706.612.438	12.772.741.237
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+21+22-(23+25+26)}	30		(56.297.630.159)	42.279.361.643	(56.297.630.159)	42.279.361.643
12. Thu nhập khác	31	28	85.162.826	11.441.986	85.162.826	11.441.986
13. Chi phí khác	32	28	165.153.930	126.964.143	165.153.930	126.964.143
14. (Lỗ) khác (40=31-32)	40		(79.991.104)	(115.522.157)	(79.991.104)	(115.522.157)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(56.377.621.263)	42.163.839.486	(56.377.621.263)	42.163.839.486
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	30	-	8.531.958.901	-	8.531.958.901
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(56.377.621.263)	33.631.880.585	(56.377.621.263)	33.631.880.585

Phê duyệt, ngày 25 tháng 04 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Hữu Khánh



Hồ Đức Việt



Nguyễn Thị Phương Loan

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. (Lỗ)/Lợi nhuận trước thuế	01	(56.377.621.263)	42.163.839.486
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	1.401.549.562	903.170.887
Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(28.037.001)	(10.156.668)
Chi phí đi vay	06	42.809.813.699	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(12.194.295.003)	43.056.853.705
Giảm,(tăng) các khoản phải thu	09	176.333.271.306	(1.691.020.675)
Giảm hàng tồn kho	10	-	3.582.121.143
(Giảm)/tăng các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(149.229.077.691)	7.937.030.395
Giảm chi phí chờ phân bổ	12	84.787.348	260.545.625
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	(104.026.223)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>14.994.685.960</b>	<b>53.041.503.970</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(27.000.000.000)
2. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	-	10.100.000.000
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>-</b>	<b>(16.900.000.000)</b>

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)**  
 Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền trả nợ gốc vay	34	(119.200.000.000)	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	<i>(119.200.000.000)</i>	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(104.205.314.040)	36.141.503.970
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	122.192.879.667	41.470.575.728
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	17.987.565.627	77.612.079.698

Phê duyệt, ngày 25 tháng 04 năm 2026


Người lập

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Hữu Khánh



Hồ Đức Việt



Nguyễn Thị Phương Loan

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

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

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09 tháng 02 năm 2015, do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 14 ngày 01 tháng 10 năm 2025.

Công ty đã được Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội chấp thuận niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 499/QĐ-SGDHN ngày 24 tháng 9 năm 2021.

Công ty có trụ sở chính tại Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

**Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty là Bất động sản; công nghệ, xây dựng; giáo dục và thương mại dịch vụ.

**Ngành nghề kinh doanh**

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

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

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

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

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

**Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**

Trong kỳ tài chính, Công ty duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường, không phát sinh sự kiện trọng yếu ảnh hưởng đến tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ

**Cấu trúc doanh nghiệp**

Thông tin chi tiết về công ty con, công ty liên kết của Công ty tại thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

STT	Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
<b>A</b>	<b>Công ty con trực tiếp</b>				
1	Công ty TNHH Dynamic Innovation	Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	Kinh doanh Bất động sản
2	Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	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	Hà Nội	99,96%	99,96%	Kinh doanh Bất động sản
7	Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Hà Nội	99,48%	99,50%	Kinh doanh Bất động sản
8	Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Hà Nội	98,89%	99,50%	Kinh doanh Bất động sản
<b>B</b>	<b>Công ty con gián tiếp</b>				
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UniCloud (qua Công ty CP Sunshine Sky Villa)	Hà Nội	78,48%	84,44%	Dịch vụ CNTT, dịch vụ khác liên quan đến máy tính
2	Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland (qua Công ty CP Sunshine Sky Villa)	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)	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)	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)	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)	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)	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)	Hà Nội	98,69%	99,80%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
<b>C</b>	<b>Công ty liên kết gián tiếp</b>				
1	Công ty TNHH Phú Thịnh Land (qua Công ty TNHH Dynamic Innovation)	Hồ Chí Minh	43,80%	43,80%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
2	Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình (qua Công ty CP Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh)	Hà Nội	20,10%	21,39%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản

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

**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.

**Số lượng người lao động tại thời điểm cuối niên độ**

Tổng số người lao động của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 171 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 157 người)

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

Số liệu so sánh của báo cáo tài chính riêng và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo tài chính cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán.

**2. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****Kỳ kế toán**

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập cho kỳ tài chính Quý 01 năm 2026 từ ngày 01 tháng 01 đến 31 tháng 03.

**Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

**Chế độ kế toán áp dụng**

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. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư này thay thế cho các văn bản như sau:

- Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính (“Thông tư 200”) hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp (trừ các nội dung liên quan đến kế toán cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước),
- Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung Điều 128 Thông tư 200,
- 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, và
- Thông tư số 195/2012/TT-BTC ngày 15 tháng 11 năm 2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn kế toán áp dụng cho đơn vị chủ đầu tư.

Ban Tổng Giám đốc Công ty thực hiện áp dụng Thông tư 99 đến các báo cáo tài chính của Công ty cho các kỳ kế toán bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

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

**Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán**

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

---

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

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG**

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

**Ước tính kế toán**

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

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**Các khoản đầu tư tài chính****Đầu tư vào công ty con**

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

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

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

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

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính theo các quy định hiện hành.

**Đầu tư vào đơn vị khác**

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

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

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

#### **Nợ phải thu**

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

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

#### **Hàng tồn kho**

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

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng hóa bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng hóa. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

#### **Thuê tài sản**

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

##### Công ty là bên cho thuê

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

##### Công ty là bên đi thuê

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

#### **Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm chi phí xây dựng và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

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

**Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc và máy móc, thiết bị thuộc dự án Sunshine Riverside do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

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

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

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

**Chi phí chờ phân bổ**

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

Các khoản chi phí trả trước bao gồm chi phí marketing, và các khoản chi phí khác.

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

**Ghi nhận doanh thu**

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- 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;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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

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

#### **Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

#### **Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

## 4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	VND	VND
Tiền mặt	1.028.305.966	1.028.305.966
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	16.959.259.661	121.164.573.701
	<u>17.987.565.627</u>	<u>122.192.879.667</u>

## 5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	VND	VND
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	2.078.941.867	2.343.779.504
Phải thu từ hoạt động dịch vụ tư vấn	134.343.130.387	315.883.948.522
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	1.526.000.965	996.343.533
	<u>137.948.073.219</u>	<u>319.224.071.559</u>

## Trong đó:

Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	134.546.463.721	316.087.281.856
---------------------------------------------------------------------------	-----------------	-----------------

## 6. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	VND	VND
Công ty CP Kinh doanh Bất động sản S- Việt Nam (*)	1.898.921.167	1.898.921.167
Công ty TNHH Bóng đá Công an Thành phố Hà Nội	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Lexus Thăng Long	-	9.700.000.000
Khác	14.588.395.945	14.622.991.883
	<u>26.487.317.112</u>	<u>36.221.913.050</u>

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

## 7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn khác	3.407.704.677	2.282.962.886
Ký quỹ, ký cược	500.010.000.000	500.010.000.000
+ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Á Âu (*)	500.000.000.000	500.000.000.000
+ Đặt cọc, ký quỹ, ký cược khác	10.000.000	10.000.000
	<u>503.417.704.677</u>	<u>502.292.962.886</u>

## Trong đó:

Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	1.107.922.487	1.107.922.487
------------------------------------------------------------------------------	---------------	---------------

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

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

## 8. HÀNG TỒN KHO

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Sản phẩm bất động sản	-	-	-	-
Hàng hóa	369.880.768	-	369.880.768	-
	<b>369.880.768</b>	<b>-</b>	<b>369.880.768</b>	<b>-</b>

## 9. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ NGẮN HẠN

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Dịch vụ truyền thông và chi phí chờ phân bổ khác	-	84.787.348
	<b>-</b>	<b>84.787.348</b>

## 10. 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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư đầu kỳ	16.532.455.230	3.675.035.459	1.012.090.859	29.973.982.819	51.193.564.367
Tăng trong kỳ	-	-	-	13.580.618.182	13.580.618.182
Số dư cuối kỳ	<b>16.532.455.230</b>	<b>3.675.035.459</b>	<b>1.012.090.859</b>	<b>43.554.601.001</b>	<b>64.774.182.549</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư đầu kỳ	2.194.502.043	1.707.372.228	716.266.307	9.484.217.263	14.102.357.841
Khấu hao trong kỳ	116.471.309	90.617.313	51.429.842	1.100.344.196	1.358.862.660
Số dư cuối kỳ	<b>2.310.973.352</b>	<b>1.797.989.541</b>	<b>767.696.149</b>	<b>10.584.561.459</b>	<b>15.461.220.501</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày đầu kỳ	<b>14.337.953.187</b>	<b>1.967.663.231</b>	<b>295.824.552</b>	<b>20.489.765.556</b>	<b>37.091.206.526</b>
Tại ngày cuối kỳ	<b>14.221.481.878</b>	<b>1.877.045.918</b>	<b>244.394.710</b>	<b>32.970.039.542</b>	<b>49.312.962.048</b>

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

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

MẪU SỐ B 09a-DN

11. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Tổng
	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu kỳ	62.241.585.256	39.356.272.439	101.597.857.695
Số dư cuối kỳ	62.241.585.256	39.356.272.439	101.597.857.695
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu kỳ	60.892.679.325	39.150.817.254	100.043.496.579
Khấu hao trong kỳ	11.729.617	13.697.012	25.426.629
Số dư cuối kỳ	60.904.408.942	39.164.514.266	100.068.923.208
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu kỳ	1.348.905.931	205.455.185	1.554.361.116
Tại ngày cuối kỳ	1.337.176.314	191.758.173	1.528.934.487

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư vào công ty con (i)</b>	<b>13.964.065.530.000</b>	<b>(3.437.407.993)</b>	<b>13.964.065.530.000</b>	<b>(3.437.407.993)</b>
Công ty TNHH Dynamic Innovation	3.763.000.000.000	-	3.763.000.000.000	-
Công ty CP Chứng khoán SmartMind	510.092.450.000	-	510.092.450.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	1.840.000.000.000	-	1.840.000.000.000	-
Công ty CP TĐ công nghệ UniCloud	90.000.000.000	-	90.000.000.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	20.400.000.000	(3.437.407.993)	20.400.000.000	(3.437.407.993)
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	47.700.000.000	-	47.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	545.000.000.000	-	545.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	1.150.000.000.000	-	1.150.000.000.000	-
Công ty CP PT SunshineHomes	5.997.873.080.000	-	5.997.873.080.000	-
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>177.807.375.000</b>	<b>(297.077.988)</b>	<b>177.807.375.000</b>	<b>(297.077.988)</b>
Công ty CP TĐ Xây dựng SCG (ii)	114.807.375.000	-	114.807.375.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển S.I (*)	63.000.000.000	(297.077.988)	63.000.000.000	(297.077.988)
<b>Tổng</b>	<b>14.141.872.905.000</b>	<b>(3.734.485.981)</b>	<b>14.141.872.905.000</b>	<b>(3.734.485.981)</b>

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

(ii) Tại thời điểm cuối kỳ, Công ty sở hữu 1.912.500 cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG (mã cổ phiếu SCG) tương đương tỷ lệ 2,25% vốn điều lệ.

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

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

**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	18.736.121.899	18.736.121.899	18.736.121.899	18.736.121.899
Công ty Cổ phần Euro Window	13.742.788.950	13.742.788.950	13.742.788.950	13.742.788.950
Công ty TNHH Tập đoàn thang máy Thiết bị Thăng Long	9.399.280.000	9.399.280.000	9.399.280.000	9.399.280.000
Công ty Cổ phần Đầu tư B&B	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000
Các đối tượng khác	18.930.399.776	18.930.399.776	16.895.277.517	16.895.277.517
	<b>66.808.590.625</b>	<b>66.808.590.625</b>	<b>64.773.468.366</b>	<b>64.773.468.366</b>
<b>Trong đó:</b>				
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 31)	26.771.387.776	26.771.387.776	22.900.052.060	22.900.052.060

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

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư KD bất động sản S-Homes	45.633.020.947	45.633.020.947
<b>Tổng</b>	<b>45.633.020.947</b>	<b>45.633.020.947</b>
<b>Trong đó:</b> Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 31)	45.633.020.947	45.633.020.947

(\*) Khoản trả trước từ nhà thầu chính của Dự án Khu vườn sinh thái Cẩm Đình – Hiệp Thuận theo Hợp đồng 0510/HĐTC/SSH-PT ngày 05 tháng 10 năm 2020. Dự án này do Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh làm chủ đầu tư, Công ty đóng vai trò làm thầu phụ.

**15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC NGẮN HẠN**

	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/ bù trừ trong kỳ	31/03/2026
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	94.138.750.310	2.821.541.143	23.177.588.427	73.782.703.026
Thuế thu nhập doanh nghiệp	195.995.916.897	-	-	195.995.916.897
Thuế thu nhập cá nhân	3.383.693.025	2.880.467.878	2.932.253.111	3.331.907.792
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	-	-
Thuế khác	-	12.508.701	12.508.701	-
<b>Tổng</b>	<b>293.518.360.232</b>	<b>5.714.517.722</b>	<b>26.122.350.239</b>	<b>273.110.527.715</b>

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

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	VND	VND
Trích trước chi phí phát triển BĐS đã chuyển nhượng	87.946.143.492	87.946.143.492
Trích trước chi phí lãi vay	62.443.227.398	19.633.413.699
Trích trước chi phí khác	1.334.095.594	1.334.095.594
<b>Tổng</b>	<b><u>151.723.466.484</u></b>	<b><u>108.913.652.785</u></b>

**17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Phát triển S.I (i)	127.950.000.000	225.000.000.000
Kinh phí bảo trì (ii)	10.834.890.544	10.762.142.138
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (iii)	1.450.156.730.902	1.450.156.730.902
Các khoản phải trả khác	7.947.535.128	40.513.995.949
	<b><u>1.596.889.156.574</u></b>	<b><u>1.726.432.868.989</u></b>
<b>Trong đó: Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</b>	<b>1.577.950.000.000</b>	<b>1.675.000.000.000</b>

(i) Phải trả cho Công ty Cổ phần Phát triển S.I theo thỏa thuận ba bên về việc kế thừa và cản 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) Kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Riverside được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và khoản lãi tương ứng phát sinh từ việc gửi tiết kiệm khoản kinh phí bảo trì. Các khoản này sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà sau khi thành lập.

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

**18. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

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

19. NỢ XẤU

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

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

	01/01/2026		Trong kỳ		31/03/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP TD Công nghệ UniCloud (i)	598.900.000.000	598.900.000.000	-	3.200.000.000	595.700.000.000	595.700.000.000
Công ty CP Sunshine Tây Hồ (ii)	1.654.800.000.000	-	-	116.000.000.000	1.538.800.000.000	1.538.800.000.000
<b>Tổng</b>	<b>2.253.700.000.000</b>	<b>598.900.000.000</b>	<b>-</b>	<b>119.200.000.000</b>	<b>2.134.500.000.000</b>	<b>2.134.500.000.000</b>

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

(ii) Khoản vay dài hạn từ Công ty CP Sunshine Tây Hồ theo Hợp đồng số 2011/2025/HĐVV/STH-SSG ngày 20 tháng 11 năm 2025 và các Phụ lục kèm theo với hạn mức cho vay là 1.700.000.000.000 đồng. Mục đích khoản vay nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư. Thời hạn khoản vay là 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất khoản vay là 10%/ năm và được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản đảm bảo.

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>				
Số dư đầu năm	3.000.000.000.000	-	875.897.730.750	3.875.897.730.750
Tăng vốn từ phát hành cổ phiếu	5.997.873.080.000	(3.505.185.185)	-	5.994.367.894.815
Lợi nhuận trong năm	-	-	775.107.973.112	775.107.973.112
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>8.997.873.080.000</b>	<b>(3.505.185.185)</b>	<b>1.651.005.703.862</b>	<b>10.645.373.598.677</b>
<i>Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026</i>				
Số dư đầu kỳ	8.997.873.080.000	(3.505.185.185)	1.651.005.703.862	10.645.373.598.677
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	(56.377.621.263)	(56.377.621.263)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>8.997.873.080.000</b>	<b>(3.505.185.185)</b>	<b>1.594.628.082.599</b>	<b>10.588.995.977.414</b>

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 2025: 8.997.873.080.000 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%	5.527.218.600.000	61,43%
Các cổ đông khác	3.470.654.480.000	38,57%	3.470.654.480.000	38,57%
	<b>8.997.873.080.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>8.997.873.080.000</b>	<b>100,00%</b>

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

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu.

## 22. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

### Tài sản thuê ngoài

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	VND	VND
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn:		
Từ 1 năm trở xuống	4.264.439.790	4.264.439.790
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	9.057.759.160	9.657.759.160
Trên 5 năm	64.943.801.343	65.403.526.222
	<b><u>78.266.000.293</u></b>	<b><u>79.325.725.172</u></b>

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

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

## 23. DOANH THU

	<u>Quý 1</u>	<u>Quý 1</u>
	Năm 2026	Năm 2025
	VND	VND
<b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	60.778.179.781
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	190.049.624	489.639.541
Doanh thu dịch vụ tư vấn	27.777.543.626	10.513.006.286
Doanh thu khác	270.000.000	486.372.301
	<b><u>28.237.593.250</u></b>	<b><u>72.267.197.909</u></b>
<b>Trong đó</b>		
Doanh thu với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	27.777.543.626	10.709.976.741

## 24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Quý 1</u>	<u>Quý 1</u>
	Năm 2026	Năm 2025
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	15.379.490.873
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	25.426.629	25.426.629
Giá vốn hoạt động tư vấn	28.735.970.775	1.477.977.149
Giá vốn khác	237.508.274	294.009.247
	<b><u>28.998.905.678</u></b>	<b><u>17.176.903.898</u></b>

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

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 1 Năm 2026	Quý 1 Năm 2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, cho vay	28.037.001	10.156.668
	<b>28.037.001</b>	<b>10.156.668</b>
<b>Trong đó</b>		
Doanh thu tài chính với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	-	9.065.618

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 1 Năm 2026	Quý 1 Năm 2025
	VND	VND
Chi phí lãi vay	42.809.813.699	-
Chi phí tài chính khác	500.500	-
	<b>42.810.314.199</b>	<b>-</b>

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

	Quý 1 Năm 2026	Quý 1 Năm 2025
	VND	VND
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí nhân viên	475.923.024	8.640.415.756
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.045.272.327	3.000.248.099
Chi phí/(hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	-	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.138.614.659	877.744.258
Chi phí khác	2.046.802.428	254.333.124
	<b>12.706.612.438</b>	<b>12.772.741.237</b>
<b>Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí bán hàng khác	47.428.095	48.347.799
	<b>47.428.095</b>	<b>48.347.799</b>

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

28. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý 1 Năm 2026 VND	Quý 1 Năm 2025 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Các khoản thu nhập khác	85.162.826	11.441.986
	<b>85.162.826</b>	<b>11.441.986</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Chi phí tài trợ cho giáo dục	100.000.000	-
Các khoản chi phí khác	65.153.930	126.964.143
	<b>165.153.930</b>	<b>126.964.143</b>

29. CHI PHÍ THEO YẾU TỐ

	Quý 1 Năm 2026 VND	Quý 1 Năm 2025 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	11.797.369.730
Chi phí nhân công	29.211.893.799	10.118.392.905
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.282.780.601	3.294.257.346
Chi phí khấu hao tài sản	1.164.041.288	903.170.887
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	-	-
Chi phí khác	2.259.384.453	314.122.909
	<b>41.918.100.141</b>	<b>26.427.313.777</b>

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Quý 1 Năm 2026 VND	Quý 1 Năm 2025 VND
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	-	8.531.958.901
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các kỳ trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành	-	-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	-	<b>8.531.958.901</b>

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

	Quý 1 Năm 2026 VND	Quý 1 Năm 2025 VND
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>(56.377.621.263)</b>	<b>42.163.839.486</b>
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Cộng: Chi phí không được khấu trừ	953.917.361	495.955.020
Chi phí không được khấu trừ	953.917.361	495.955.020
<b>Thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành</b>	<b>(55.423.703.902)</b>	<b>42.659.794.506</b>
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành (20%)</b>	-	<b>8.531.958.901</b>

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

**31. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine CAB	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần KS Group	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Marina 3	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty cổ phần S"School	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH đầu tư Diamond Westlake	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP TĐ Truyền thông và Giải trí ODE	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Công nghệ và PM IDEAS Việt Nam	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần phát triển S.I	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư K8-Starlake	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Giải trí Ánh Dương	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Regent Capital	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Tư vấn, Đầu tư và TM Tân Cương	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH DAT Holding	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP ĐT TM và PT Xây dựng Sunshine VNE	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP TĐ Công nghệ & Tài chính NobleX	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Thiên Hải	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần BigFuture	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đầu Tư Bền Vững và Phát Triển PCI	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Kiến trúc Xây dựng Việt Mỹ	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Noblex Hub Finance	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Phát triển Đầu tư - Xây dựng Bách Giang - DCI	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine R&D	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn MoonX	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP TM và DV Hùng Dũng Phú Yên	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty cổ phần Roman E&C	Là bên liên quan của Công ty
Công ty Cổ phần Tập đoàn Unique	Là bên liên quan của Công ty
Công ty CP Đầu tư Thương mại Sunshine Business	Là bên liên quan của Công ty
Công ty CP Dịch vụ Thương mại S-Mart Sài Gòn	Là bên liên quan của Công ty
Công ty TNHH kinh doanh dịch vụ Tài Phát	Là bên liên quan của Công ty

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

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

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Công ty con của Công ty
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Công ty con của Công ty
Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa	Công ty con của Công ty
Công ty TNHH KD TM và DV Sunshine Mart	Công ty con của Công ty
Công ty CP QL & Vận hành S-Service	Công ty con của Công ty
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Công ty con của Công ty
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Công ty con của Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Công ty con của Công ty
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UniCloud	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ UniCloud	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty TNHH đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Land	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty TNHH Phú Thịnh Land	Công ty liên kết gián tiếp của Công ty
Công ty TNHH đầu tư sinh thái Cẩm Đình	Công ty liên kết gián tiếp của Công ty
Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Đỗ Văn Trường	Thành viên Hội đồng Quản trị
Ông Jun Sung Bae	Thành viên Hội đồng Quản trị
Ông Vũ Lê Hiếu	Thành viên Hội đồng Quản trị
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Đỗ Ngọc Anh	Thành viên Ban Kiểm soát
Bà Vũ Thị Thúy Nga	Thành viên Ban Kiểm soát
Ông Lê Văn Nhỏ	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thanh Hưng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đinh Chí Hiếu	Phó Tổng Giám đốc
Ông Cao Phi Hùng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Xuân Anh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Khắc Trung	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 07/01/2026)

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

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

	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Quý 1 Năm 2026 VND	Quý 1 Năm 2025 VND
<b>Bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>27.777.543.626</b>	<b>10.709.976.741</b>
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Doanh thu cho thuê mặt bằng	-	101.188.636
Công ty CP QL & Vận hành S-Service	Doanh thu cho thuê mặt bằng	-	95.781.819
Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa	Cung cấp dịch vụ tư vấn	-	10.513.006.286
Công ty CP ĐT Xây dựng Xuân La	Cung cấp dịch vụ tư vấn	11.745.933.392	-
Công ty CP ĐT Xây dựng Long Biên	Cung cấp dịch vụ tư vấn	16.031.610.234	-
<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>		<b>-</b>	<b>9.065.618</b>
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi tiền gửi	-	9.065.618
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>		<b>7.096.901.857</b>	<b>884.227.385</b>
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí QLVH tòa nhà	433.110.930	670.897.189
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn, văn phòng phẩm và voucher thưởng	591.304.939	213.330.196
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Chi phí cung cấp Dịch vụ phần mềm, quản trị hệ thống	418.774.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ và Tài chính NobleX	Thu phí trên nền tảng công nghệ	78.900.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine CAB	Chi phí thuê xe	26.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Chi phí thuê xe	60.000.000	-
Công ty CP Sunshine - Design	Chi phí thuê xe	30.000.000	-
Công ty CP TD TT và giải trí ODE	Truyền thông, sự kiện	5.458.811.988	-
<b>Chi phí lãi vay</b>		<b>42.809.813.699</b>	<b>-</b>
Công ty CP TD Công nghệ Unicloud	Chi phí lãi vay	4.426.800.000	-
Công ty CP Sunshine Tây Hồ	Chi phí lãi vay	38.383.013.699	-
<b>Trả nợ gốc vay</b>		<b>119.200.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty CP TD Công nghệ Unicloud	Trả nợ gốc vay	3.200.000.000	-
Công ty CP Sunshine Tây Hồ	Trả nợ gốc vay	116.000.000.000	-
<b>Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần</b>		<b>-</b>	<b>10.100.000.000</b>
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Nhận đặt cọc mua cổ phần	-	10.100.000.000

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

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ hoạt động ngày 31/03/2026

	Nội dung số dư	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>		<b>134.546.463.721</b>	<b>316.087.281.856</b>
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải thu cho thuê bất động sản	-	-
Công ty Cổ phần BĐS Wonderland	Phí sử dụng thương hiệu	203.333.334	203.333.334
Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa	Phải thu dịch vụ tư vấn	4.324.202.563	4.324.202.563
Công ty CP ĐT Công nghệ UniCloud	Phải thu dịch vụ tư vấn	-	8.848.774.278
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Phải thu dịch vụ tư vấn, hình ảnh	99.463.629.836	148.363.629.836
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Phải thu dịch vụ tư vấn	-	154.347.341.845
Công ty CP ĐT Xây dựng Xuân La	Phải thu dịch vụ tư vấn	12.920.526.731	-
Công ty CP ĐT Xây dựng Long Biên	Phải thu dịch vụ tư vấn	17.634.771.257	-
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>		<b>1.107.922.487</b>	<b>1.107.922.487</b>
Công ty Cổ phần Thiên Hải	Phải thu khác về dự án	1.107.922.487	1.107.922.487
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		<b>45.633.020.947</b>	<b>45.633.020.947</b>
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Trả trước HĐ xây dựng thầu phụ	45.633.020.947	45.633.020.947
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		<b>26.771.387.776</b>	<b>22.900.052.060</b>
Công ty CP Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí thi công dự án	-	-
Công ty CP Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí mua vật tư; thuê VP	18.736.121.899	18.736.121.899
Công ty CP TT TT và giải trí ODE	Truyền thông, sự kiện	6.043.478.860	3.352.036.913
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Voucher quà tặng, suất ăn ca	1.056.439.448	483.584.079
Công ty CP Tập đoàn Công nghệ UniCloud	Chi phí phải trả dịch vụ	418.774.000	153.600.000
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phí vận hành tòa nhà, tiền điện	263.853.569	47.269.169
Công ty Cổ phần Sunshine CAB	Phải trả chi phí thuê xe	112.320.000	84.240.000
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Phải trả chi phí thuê xe	97.200.000	32.400.000
Công ty CP Sunshine Design	Phải trả chi phí thuê xe	43.200.000	10.800.000
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		<b>62.780.621.397</b>	<b>19.970.807.698</b>
Công ty CP TD Công nghệ Unicloud	Chi phí lãi vay	10.629.583.562	6.202.783.562
Công ty CP Sunshine Tây Hồ	Chi phí lãi vay	51.813.643.835	13.430.630.136
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Chi phí phải trả thẻ mầm non (Voucher tặng khách hàng)	337.394.000	337.394.000
<b>Các khoản phải trả khác</b>		<b>1.577.950.000.000</b>	<b>1.675.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Phát triển S.I	Công nợ phải trả khác	127.950.000.000	225.000.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Nhận đặt cọc mua cổ phần	1.450.000.000.000	1.450.000.000.000
<b>Vay và nợ tài chính ngắn/dài hạn</b>		<b>2.134.500.000.000</b>	<b>2.253.700.000.000</b>
Công ty CP TD Công nghệ Unicloud	Vay ngắn hạn	595.700.000.000	598.900.000.000
Công ty CP Sunshine Tây Hồ	Vay dài hạn	1.538.800.000.000	1.654.800.000.000

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

*Thu nhập Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát*

Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc	Quý 1 Năm 2026 VND	Quý 1 Năm 2025 VND
<b>Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>8.355.855.316</b>	<b>4.473.416.332</b>
Ông Đỗ Anh Tuấn	1.800.000.000	1.500.000.000
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	1.530.000.000	300.000.000
Ông Đỗ Văn Trường	900.000.000	900.000.000
Ông Vũ Lê Hiếu	150.000.000	60.000.000
Ông Jun Sungbae	300.000.000	-
Ông Lê Văn Nhỏ	900.000.000	-
Ông Cao Phi Hùng	900.500.000	238.636.364
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	750.000.000	-
Ông Nguyễn Khắc Trung	457.008.377	-
Ông Nguyễn Xuân Anh	368.346.939	-
Ông Nguyễn Thanh Hưng	150.000.000	-
Ông Đinh Chí Hiếu	150.000.000	-
Bà Đỗ Thị Định	-	1.254.387.372
Ông Phan Ích Long	-	220.392.596
<b>Ban Kiểm soát</b>	<b>60.000.000</b>	<b>60.000.000</b>
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	30.000.000	30.000.000
Bà Vũ Thị Thúy Nga	15.000.000	15.000.000
Bà Đỗ Ngọc Anh	15.000.000	15.000.000

**Thông tin so sánh**

**Thay đổi do áp dụng Thông tư 99/2025/TT-BTC**

Như trình bày tại Thuyết minh số 02, Công ty đã áp dụng Thông tư 99 cho các kỳ kế toán bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Theo đó, một số chỉ tiêu, mã số trên Báo cáo tình hình tài chính (tên cũ là Bảng cân đối kế toán), Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh đính kèm của Báo cáo tài chính riêng cho Quý 01 năm 2026 đã được điều chỉnh và trình bày lại cho phù hợp với quy định của Thông tư này, nhằm đảm bảo tính nhất quán trong việc trình bày báo cáo tài chính.

Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

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

Phê duyệt, ngày 15 tháng 04 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật

Nguyễn Hữu Khánh

Hồ Đức Việt



Nguyễn Thị Phương Loan