

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**  
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

**CÔNG TY**  
**CỔ PHẦN**  
**PHÁT**  
**TRIỂN**  
**SUNSHINE**  
**HOMES**

Digitally signed by CÔNG TY  
CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN  
SUNSHINE HOMES  
DN: C=VN, L=HA NOI,  
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN  
PHÁT TRIỂN SUNSHINE  
HOMES,  
OID.0.9.2342.19200300.100.1.  
1=MST:0106784499,  
E=NGUYENVANCONGTAK4  
@GMAIL.COM  
Reason: I am the author of this  
document  
Location: your signing location  
here  
Date: 2026.08.28 22:45:  
29+0700'  
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 SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ   | 3 - 4               |
| BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ          | 5 - 6               |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ | 7                   |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ           | 8                   |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ        | 9 - 35              |



## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

#### Hội đồng Quản trị:

|                     |                                                          |
|---------------------|----------------------------------------------------------|
| Ông Nguyễn Xuân Anh | Chủ tịch                                                 |
| Ông Đỗ Anh Tuấn     | Phó Chủ tịch                                             |
| Ông Jun Sungbae     | Thành viên                                               |
| Ông Nguyễn Nam Việt | Thành viên (miễn nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2026)         |
| Ông Nguyễn Việt Hải | Thành viên độc lập (miễn nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2026) |
|                     | Thành viên (bổ nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2026)           |
| Bà Lê Thảo Linh     | Thành viên độc lập (bổ nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2026)   |

#### Ban Tổng Giám đốc:

|                         |                                                          |
|-------------------------|----------------------------------------------------------|
| Ông Jun Sungbae         | Tổng Giám đốc kiêm Người đại diện pháp luật              |
| Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh | Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 12 tháng 6 năm 2026)  |
| Ông Phan Ích Long       | Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 12 tháng 02 năm 2026) |

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ hoạt động 6 tháng 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 riêng giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**

Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng 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,



**Jun Sungbae**

**Tổng Giám đốc/Người đại diện theo pháp luật**

Ngày 28 tháng 8 năm 2026

Số: 0332 /VN1A-HN-BC

## BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Các cổ đông  
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026, từ trang 05 đến trang 35, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

### 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 riêng giữa niên độ của Công ty 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

## BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

### Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng 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.



Phan Ngọc Anh

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 1101-2023-001-1

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM**

Ngày 28 tháng 8 năm 2026  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: VND

| TÀI SẢN                                             | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ               | Số đầu kỳ                |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                     |            |             |                          |                          |
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                          | <b>100</b> |             | <b>283.212.257.142</b>   | <b>309.244.817.603</b>   |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b> | <b>5</b>    | <b>6.626.179.415</b>     | <b>8.616.864.882</b>     |
| 1. Tiền                                             | 111        |             | 6.626.179.415            | 8.616.864.882            |
| <b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>              | <b>130</b> |             | <b>52.959.198.645</b>    | <b>77.151.005.587</b>    |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 | 131        | 7           | 47.009.851.271           | 70.634.033.674           |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | 132        | 8           | 4.925.455.706            | 5.269.942.486            |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác                           | 135        |             | 1.023.891.668            | 1.247.029.427            |
| <b>III. Hàng tồn kho</b>                            | <b>140</b> | <b>9</b>    | <b>223.138.423.310</b>   | <b>223.138.423.310</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                                     | 141        |             | 223.138.423.310          | 223.138.423.310          |
| <b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>                    | <b>160</b> |             | <b>488.455.772</b>       | <b>338.523.824</b>       |
| 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn                     | 161        |             | 13.596.334               | 138.908.348              |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ              | 162        |             | 375.480.851              | -                        |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 163        | 13          | 99.378.587               | 199.615.476              |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                           | <b>200</b> |             | <b>4.777.275.016.791</b> | <b>4.787.062.542.816</b> |
| <b>I. Tài sản cố định</b>                           | <b>220</b> |             | <b>17.781.670.790</b>    | <b>17.455.527.114</b>    |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                         | 221        | 10          | 9.354.632.456            | 9.757.367.114            |
| - Nguyên giá                                        | 222        |             | 58.677.082.937           | 58.677.082.937           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                            | 223        |             | (49.322.450.481)         | (48.919.715.823)         |
| 2. Tài sản cố định vô hình                          | 227        | 11          | 8.427.038.334            | 7.698.160.000            |
| - Nguyên giá                                        | 228        |             | 9.493.300.000            | 8.698.160.000            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                            | 229        |             | (1.066.261.666)          | (1.000.000.000)          |
| <b>II. Bất động sản đầu tư</b>                      | <b>240</b> | <b>12</b>   | <b>69.429.448.553</b>    | <b>70.506.966.972</b>    |
| - Nguyên giá                                        | 241        |             | 121.989.328.984          | 121.989.328.984          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                            | 242        |             | (52.559.880.431)         | (51.482.362.012)         |
| <b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>                 | <b>250</b> | <b>14</b>   | <b>127.982.942.807</b>   | <b>127.982.942.807</b>   |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                  | 252        |             | 127.982.942.807          | 127.982.942.807          |
| <b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>                 | <b>260</b> | <b>6</b>    | <b>4.562.022.341.511</b> | <b>4.571.032.074.611</b> |
| 1. Đầu tư vào công ty con                           | 261        |             | 4.226.525.000.000        | 4.226.525.000.000        |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết          | 262        |             | 450.000.000.000          | 450.000.000.000          |
| 3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn | 264        |             | (114.502.658.489)        | (105.492.925.389)        |
| <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>                      | <b>270</b> |             | <b>58.613.130</b>        | <b>85.031.312</b>        |
| 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn                      | 271        |             | 58.613.130               | 85.031.312               |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)</b>              | <b>280</b> |             | <b>5.060.487.273.933</b> | <b>5.096.307.360.419</b> |

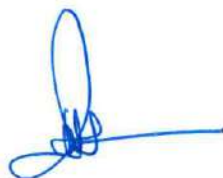
Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: VND

| NGUỒN VỐN                                                     | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ               | Số đầu kỳ                |
|---------------------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                               |            |             |                          |                          |
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                                         | <b>300</b> |             | <b>529.539.634.439</b>   | <b>268.733.426.580</b>   |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                         | <b>310</b> |             | <b>286.973.354.572</b>   | <b>63.381.211.656</b>    |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                                | 311        | 15          | 6.550.036.354            | 9.190.145.269            |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                          | 312        |             | 312.445.697              | 312.445.697              |
| 3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận                                 | 313        | 16          | 243.750.000.000          | -                        |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn               | 314        | 13          | 1.192.666.037            | 7.148.358.503            |
| 5. Phải trả người lao động                                    | 315        |             | 5.459.733.150            | 13.689.755.771           |
| 6. Chi phí phải trả ngắn hạn                                  | 316        | 17          | 11.446.485.532           | 13.763.405.283           |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác                                     | 320        | 18          | 18.234.170.332           | 19.245.713.626           |
| 8. Dự phòng phải trả ngắn hạn                                 | 322        |             | 27.817.470               | 31.387.507               |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                                         | <b>330</b> |             | <b>242.566.279.867</b>   | <b>205.352.214.924</b>   |
| 1. Chi phí phải trả dài hạn                                   | 334        | 17          | 32.385.327.148           | 25.249.187.531           |
| 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                           | 339        | 19          | 210.100.000.000          | 180.000.000.000          |
| 3. Dự phòng phải trả dài hạn                                  | 343        |             | 80.952.719               | 103.027.393              |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                      | <b>400</b> | <b>20</b>   | <b>4.530.947.639.494</b> | <b>4.827.573.933.839</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                                     | 411        |             | 3.750.000.000.000        | 3.750.000.000.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                      | 411a       |             | 3.750.000.000.000        | 3.750.000.000.000        |
| 2. Thặng dư vốn                                               | 412        |             | (320.509.091)            | (320.509.091)            |
| 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                          | 420        |             | 781.268.148.585          | 1.077.894.442.930        |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 420a       |             | 834.144.442.930          | 1.180.899.406.828        |
| - Lỗ kỳ này/năm nay                                           | 420b       |             | (52.876.294.345)         | (103.004.963.898)        |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>                      | <b>440</b> |             | <b>5.060.487.273.933</b> | <b>5.096.307.360.419</b> |


Đỗ Ngọc Anh  
Người lập biểu

Nguyễn Hà Anh  
Kế toán trưởng

Jun Sungbae

Tổng Giám đốc/Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, Ngày 28 tháng 8 năm 2026

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

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

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU                                                           | Mã số | Thuyết minh | Kỳ này           | Kỳ trước       |
|--------------------------------------------------------------------|-------|-------------|------------------|----------------|
|                                                                    |       |             |                  |                |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                          | 01    | 22          | 5.073.797.980    | 52.982.958.331 |
| 2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)         | 10    |             | 5.073.797.980    | 52.982.958.331 |
| 3. Giá vốn hàng bán                                                | 11    | 23          | 2.177.191.399    | 46.947.728.770 |
| 4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)        | 20    |             | 2.896.606.581    | 6.035.229.561  |
| 5. Doanh thu hoạt động tài chính                                   | 22    |             | 10.622.895       | 12.767.676     |
| 6. Chi phí tài chính                                               | 23    | 25          | 16.551.419.173   | 30.583.255     |
| - Trong đó: Chi phí đi vay                                         | 24    |             | 7.494.246.575    | -              |
| 7. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                    | 26    | 26          | 39.126.731.627   | 3.356.019.538  |
| 8. (Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(22-23)-26) | 30    |             | (52.770.921.324) | 2.661.394.444  |
| 9. Thu nhập khác                                                   | 31    |             | 101.213.169      | 805.143.549    |
| 10. Chi phí khác                                                   | 32    |             | 206.586.190      | 366.874.564    |
| 11. (Lỗ)/lợi nhuận khác (40=31-32)                                 | 40    |             | (105.373.021)    | 438.268.985    |
| 12. Tổng (lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)              | 50    |             | (52.876.294.345) | 3.099.663.429  |
| 13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                   | 51    | 27          | -                | 409.188.493    |
| 14. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)       | 60    |             | (52.876.294.345) | 2.690.474.936  |


Đỗ Ngọc Anh  
Người lập biểu

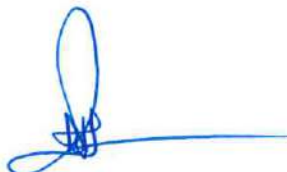
Nguyễn Hà Anh  
Kế toán trưởngJin Sungbae  
Tổng Giám đốc/Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, Ngày 28 tháng 8 năm 2026

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU                                                                                       | Mã số | Kỳ này           | Kỳ trước         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                              |       |                  |                  |
| 1. (Lỗ)/Lợi nhuận trước thuế                                                                   | 01    | (52.876.294.345) | 3.099.663.429    |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:                                                                   |       |                  |                  |
| Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                                                | 02    | 1.546.514.743    | 3.418.950.589    |
| Các khoản dự phòng                                                                             | 03    | 8.984.088.389    | (61.681.432)     |
| Chi phí đi vay                                                                                 | 06    | 7.494.246.575    | -                |
| 3. (Lỗ)/Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                          | 08    | (34.851.444.638) | 6.456.932.586    |
| Tăng, giảm các khoản phải thu                                                                  | 09    | 23.916.562.980   | (4.532.380.383)  |
| Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                        | 10    | -                | (12.875.810.888) |
| Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11    | (15.876.707.805) | 6.129.312.646    |
| Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ                                                                 | 12    | 151.730.196      | 24.014.764       |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                                  | 20    | (26.659.859.267) | (4.797.931.275)  |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                                 |       |                  |                  |
| 1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                                 | 21    | (5.430.826.200)  | (1.620.445.139)  |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                      | 30    | (5.430.826.200)  | (1.620.445.139)  |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                                             |       |                  |                  |
| 1. Tiền thu từ đi vay                                                                          | 33    | 30.100.000.000   | -                |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                                                   | 40    | 30.100.000.000   | -                |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)                                                   | 50    | (1.990.685.467)  | (6.418.376.414)  |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                                                                | 60    | 8.616.864.882    | 16.049.023.616   |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)                                                    | 70    | 6.626.179.415    | 9.630.647.202    |

  
Đỗ Ngọc Anh  
Người lập biểu

  
Nguyễn Hà Anh  
Kế toán trưởng

  
Jun Sungbae  
Tổng Giám đốc/Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, Ngày 28 tháng 8 năm 2026

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

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là "Công ty") được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0106784499 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu vào ngày 09 tháng 3 năm 2015 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 17 được cấp ngày 22 tháng 5 năm 2026.

Công ty mẹ của Công ty là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 117 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 157 người).

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

Công ty hoạt động trong ngành bất động sản.

Hoạt động chính của Công ty là phát triển và kinh doanh dự án bất động sản, cho thuê xe có động cơ và hoạt động tư vấn quản lý.

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

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

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

**Cấu trúc doanh nghiệp**

Thông tin chi tiết về các công ty con, công ty liên kết của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

| <b>Tên công ty con</b>                                                                        | <b>Nơi thành lập và hoạt động</b>                                                                                                    | <b>Tỷ lệ phần sở hữu</b> | <b>Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ</b> | <b>Hoạt động chính</b>                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Công ty con trực tiếp</b>                                                                  |                                                                                                                                      |                          |                                       |                                             |
| Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát                                                       | Tầng 11, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam                                           | 100,00%                  | 100,00%                               | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La                                                       | Tầng 4, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam                                            | 97,00%                   | 97,00%                                | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương                                                                 | SH03-01, Tòa R3 Dự án Sunshine Riverside, Lô CT03A-CT thuộc ô CT03 KĐT Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam | 51,30%                   | 51,30%                                | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên                                                     | Nhà điều hành, Lô CT7, Đường Nguyễn Lam, Phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam                                                | 99,12%                   | 99,12%                                | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| <b>Công ty con gián tiếp</b>                                                                  |                                                                                                                                      |                          |                                       |                                             |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (thông qua Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát) | Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam                                            | 94,00%                   | 94,00%                                | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| <b>Công ty liên kết trực tiếp</b>                                                             |                                                                                                                                      |                          |                                       |                                             |
| Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ                                                               | Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam                                           | 45,00%                   | 45,00%                                | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| <b>Công ty liên kết gián tiếp</b>                                                             |                                                                                                                                      |                          |                                       |                                             |
| Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình (thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh)  | Tầng 6, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam                                            | 20,11%                   | 21,39%                                | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |

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

Dữ liệu tương ứng trên Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán.

Dữ liệu tương ứng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 đã được soát xét.

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

**Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng**

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

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

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nên đọc báo cáo cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 để thu thập các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ.

**Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

**3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI**

**Hướng dẫn mới về chế độ kế toán doanh nghiệp**

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"). Thông tư này có hiệu lực 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 99 thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") và các Thông tư sửa đổi, bổ sung Thông tư 200.

Công ty đã áp dụng các thay đổi trong hướng dẫn kế toán quy định tại Thông tư 99 cho kỳ kế toán bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên cơ sở phi hồi tố. Việc áp dụng các thay đổi này không có ảnh hưởng trọng yếu đến các thuyết minh hoặc các số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

#### 4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

##### **Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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. 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**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và không bị hạn chế sử dụng.

##### **Các khoản đầu tư tài chính**

###### ***Các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên kết***

###### ***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.

###### ***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 con, công ty liên kết theo giá gốc, bao gồm giá mua và chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Công ty hạch toán vào thu nhập trên 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 nêu trên, được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng tổn thất (nếu có).

Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác được thực hiện khi công ty nhận vốn góp đầu tư bị lỗ hoặc khoản đầu tư vào đơn vị khác bị suy giảm giá trị dẫn đến Công ty có khả năng bị mất vốn.

##### **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 nợ phải thu khó đòi.

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

#### **Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho bao gồm các chi phí xây dựng dở dang của dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại tại số 16 Phạm Hùng, Phường Tử Liêm, Thành phố Hà Nội ("Dự án Sunshine Center") và Biệt thự tại Dự án "Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble" tọa lạc tại Sân Golf, Thôn Đa Thọ, Xã Thiên Lộc, Thành phố Hà Nội.

Công ty xác định giá trị hàng xuất kho theo từng lần phát sinh. 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 chi phí xây dựng dở dang của Dự án Sunshine Center bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án. Giá gốc chi phí xây dựng dở dang của Biệt thự tại dự án Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble là chi phí thi công công trình dở dang với giá trị được xác định tương ứng với khối lượng các hạng mục công việc được hoàn thành bởi các nhà thầu và được nghiệm thu bởi các bên. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Công ty trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi hàng tồn kho bị hư hỏng, lỗi thời, 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 lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

#### **Thuê tài sản**

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. Tất cả các khoản thuê của Công ty 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 thuê hoạt động được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi phát sinh.

##### Công ty là bên đi thuê

Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê hoặc được phân bổ vào giá vốn của thành phẩm bất động sản tại thời điểm bàn giao cho khách hàng.

#### **Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá, giá trị hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình thành từ mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản cố định đến vị trí và trạng thái có khả năng hoạt động.

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

|                          | <b>Số năm</b> |
|--------------------------|---------------|
| Nhà cửa và vật kiến trúc | 35            |
| Phương tiện vận tải      | 10            |
| Thiết bị văn phòng       | 05            |

#### **Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp.

Tài sản cố định vô hình bao gồm quyền sử dụng đất và phần mềm máy tính.

Quyền sử dụng đất là quyền sử dụng đất lâu dài của nhà biệt thự tại ô số 23 lô D3A.3, Khu đấu giá 18,6 ha, phường Tây Hồ, thành phố Hà Nội. Quyền sử dụng đất lâu dài không được trích khấu hao.

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu dụng ước tính từ 3 đến 5 năm.

#### **Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc và bất động sản đầu tư khác 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 của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp và các chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tường của bất động sản đầu tư.

Nhà cửa, vật kiến trúc cho thuê bao gồm các công trình chi tiết như sau:

| <b>STT</b> | <b>Dự án</b>                                            | <b>Địa chỉ</b>                                                        |
|------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 1.         | Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào          | Ô số 23 lô D3A.3, khu đấu giá 18,6ha, phường Tây Hồ, thành phố Hà Nội |
| 2.         | Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center | Số 16 Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội                     |

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

|                          | <b>Số năm</b> |
|--------------------------|---------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc   | 35 - 45       |
| Bất động sản đầu tư khác | 04 - 05       |

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**Chi phí chờ phân bổ**

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

Các khoản chi phí chờ phân bổ bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng và 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 kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp theo các quy định kế toán hiện hành.

**Phải trả người bán**

Phải trả người bán là các khoản nợ phải trả phát sinh từ việc mua hàng hóa, dịch vụ hoặc tài sản từ người bán trong hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường của doanh nghiệp. Các khoản phải trả người bán được thể hiện theo giá gốc.

**Phải trả cổ tức, lợi nhuận**

Phải trả cổ tức, lợi nhuận phản ánh số cổ tức phải trả cho các cổ đông. Các khoản phải trả cổ tức được ghi nhận khi Công ty không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức cho các cổ đông theo quy định của pháp luật.

**Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ mà Công ty đã nhận được trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ hồ sơ, chứng từ.

**Các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ, có khả năng Công ty sẽ phải thanh toán nghĩa vụ đó và giá trị của nghĩa vụ đó có thể được ước tính một cách đáng tin cậy.

Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

**Dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa**

Dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa phản ánh chi phí ước tính cho nghĩa vụ bảo hành sản phẩm, hàng hóa được xác định là tiêu thụ trong kỳ và dựa trên ước tính của Ban Giám đốc về khoản chi phí cần thiết để thực hiện nghĩa vụ bảo hành của Công ty.

**Vay**

Vay được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ đi vay trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

### **Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. 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 đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá/giá gốc tài sản cho đến khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản đó vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành. Các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của các khoản vốn vay riêng biệt trong khi chờ được sử dụng vào mục đích có được tài sản dở dang được ghi giảm trừ vào chi phí đi vay phát sinh khi vốn hóa.

### **Vốn chủ sở hữu**

#### **Cổ phiếu phổ thông**

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá. Cổ phiếu phát hành để tăng vốn điều lệ, vốn góp của cổ đông được ghi nhận theo số tiền thực tế thu được tương ứng với mệnh giá cổ phiếu phát hành thành công.

#### **Thặng dư vốn**

Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu phổ thông, sau khi trừ đi chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu.

Các chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu được phân bổ theo số lượng cổ phiếu phát hành thành công và không thành công:

- Phần chi phí phân bổ cho cổ phiếu phát hành thành công được bù trừ vào thặng dư vốn.
- Phần chi phí liên quan đến cổ phiếu phát hành không thành công được ghi nhận vào chi phí hoạt động tài chính trong kỳ.

### **Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Số cổ tức được công bố và chi trả từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của cổ đông trong Đại hội đồng cổ đông thường niên.

### **Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác**

#### **Doanh thu bán bất động sản**

Doanh thu bán bất động sản Công ty là chủ đầu tư Dự án Sunshine Center được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao 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 đã thu được hoặc 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.

Đối với các bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư; khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng thì Công ty được ghi nhận doanh thu khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng khi đáp ứng tất cả năm (5) điều kiện tương tự như trên.

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính riêng của kỳ 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 Báo cáo tình hình tài chính riêng; 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 các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

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.

Thu nhập khác là các khoản thu nhập từ các hoạt động không thường xuyên, ngoài các hoạt động tạo ra doanh thu từ các hoạt động chính.

***Giá vốn hàng bán***

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa đã bán và dịch vụ đã cung cấp trong kỳ và được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong kỳ.

***Chi phí quản lý doanh nghiệp***

Chi phí quản lý doanh nghiệp là các khoản chi phí phát sinh liên quan hoạt động quản lý chung của doanh nghiệp, không trực tiếp gắn với hoạt động bán hàng hoặc sản xuất và được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo cơ sở dồn tích.

***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 bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành theo quy định của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được tính dựa trên thu nhập tính thuế trong kỳ. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận đối với tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi Công ty có khả năng chắc chắn thu được lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có các khoản lỗ có thể được mang sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong thời hạn 5 năm. Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế này do không chắc chắn về lợi nhuận trong tương lai.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào 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 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 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.

## **5. TIỀN**

|                                                        | <b>Số cuối kỳ<br/>VND</b> | <b>Số đầu kỳ<br/>VND</b> |
|--------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Tiền mặt                                               | 205.528.076               | 211.496.086              |
| Tiền gửi không kỳ hạn                                  | 6.420.651.339             | 8.405.368.796            |
| <i>Trong đó:</i>                                       |                           |                          |
| <i>Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh</i> | <i>4.484.905.639</i>      | <i>4.482.849.184</i>     |
| <i>Ngân hàng TMCP Kiên Long</i>                        | <i>1.776.447.068</i>      | <i>3.762.056.134</i>     |
| <i>Khác</i>                                            | <i>159.298.632</i>        | <i>160.463.478</i>       |
|                                                        | <b>6.626.179.415</b>      | <b>8.616.864.882</b>     |
| <b>Trong đó:</b>                                       |                           |                          |
| <b>Số dư tiền tại bên liên quan</b>                    | <b>-</b>                  | <b>3.762.056.134</b>     |
| (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)                       |                           |                          |

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

|                                              | Số cuối kỳ               |                           |                          | Số đầu kỳ                |                           |                          |
|----------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
|                                              | Giá gốc                  | Giá trị<br>có thể thu hồi | VND<br>Dự phòng          | Giá gốc                  | Giá trị<br>có thể thu hồi | VND<br>Dự phòng          |
| <b>Đầu tư vào công ty con</b>                | <b>4.226.525.000.000</b> | <b>4.112.022.341.511</b>  | <b>(114.502.658.489)</b> | <b>4.226.525.000.000</b> | <b>4.121.032.074.611</b>  | <b>(105.492.925.389)</b> |
| Công ty TNHH Đầu tư Nhà<br>Hưng Thịnh Phát   | 2.454.450.000.000        | 2.454.450.000.000         | -                        | 2.454.450.000.000        | 2.454.450.000.000         | -                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây<br>dựng Xuân La   | 756.600.000.000          | 756.600.000.000           | -                        | 756.600.000.000          | 756.600.000.000           | -                        |
| Công ty Cổ phần Sao Ánh<br>Dương             | 473.475.000.000          | 358.972.341.511           | (114.502.658.489)        | 473.475.000.000          | 367.982.074.611           | (105.492.925.389)        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây<br>dựng Long Biên | 542.000.000.000          | 542.000.000.000           | -                        | 542.000.000.000          | 542.000.000.000           | -                        |
| <b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>           | <b>450.000.000.000</b>   | <b>450.000.000.000</b>    | <b>-</b>                 | <b>450.000.000.000</b>   | <b>450.000.000.000</b>    | <b>-</b>                 |
| Công ty Cổ phần Sunshine Tây<br>Hồ           | 450.000.000.000          | 450.000.000.000           | -                        | 450.000.000.000          | 450.000.000.000           | -                        |

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính vào công ty chưa niêm yết.

Tình hình hoạt động của các công ty con và công ty liên kết trong kỳ như sau:

|                                           | <u>Kỳ này</u>               | <u>Kỳ trước</u>             |
|-------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Công ty con</b>                        |                             |                             |
| Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát   | Hoạt động kinh doanh bị lỗ  | Hoạt động kinh doanh bị lỗ  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La   | Hoạt động kinh doanh có lãi | Hoạt động kinh doanh có lãi |
| Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương             | Hoạt động kinh doanh bị lỗ  | Hoạt động kinh doanh lãi    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên | Hoạt động kinh doanh có lãi | Hoạt động kinh doanh có lãi |
| <b>Công ty liên kết</b>                   |                             |                             |
| Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ           | Hoạt động kinh doanh có lãi | Hoạt động kinh doanh bị lỗ  |

Các giao dịch và số dư chủ yếu giữa Công ty và các công ty con, công ty liên kết được trình bày tại Thuyết minh số 29.

## 7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

|                                                                                       | <u>VND</u>            | <u>Số cuối kỳ</u>       | <u>VND</u>            | <u>Số đầu kỳ</u>        |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
|                                                                                       | <u>Giá trị ghi sổ</u> | <u>Giá trị dự phòng</u> | <u>Giá trị ghi sổ</u> | <u>Giá trị dự phòng</u> |
| Phải thu khách hàng mua căn hộ Dự án Sunshine Center                                  | 42.396.851.271        | -                       | 42.396.851.271        | -                       |
| Phải thu phí quản lý dự án                                                            | 261.800.000           | -                       | 28.219.000.000        | -                       |
| Phải thu về dịch vụ cho thuê, khác                                                    | 4.351.200.000         | -                       | 18.182.403            | -                       |
|                                                                                       | <b>47.009.851.271</b> | <b>-</b>                | <b>70.634.033.674</b> | <b>-</b>                |
| <b>Trong đó:</b>                                                                      |                       |                         |                       |                         |
| <b>Các khoản phải thu ngắn hạn với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)</b> | <b>681.800.000</b>    | <b>-</b>                | <b>28.219.000.000</b> | <b>-</b>                |

## 8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|                             | <u>Số cuối kỳ</u>    | <u>Số đầu kỳ</u>     |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
|                             | <u>VND</u>           | <u>VND</u>           |
| Công ty Cổ phần THH Decor   | 2.829.396.548        | 2.829.396.548        |
| Công ty Cổ phần BZ Việt Nam | 530.850.000          | 530.850.000          |
| Khác                        | 1.565.209.158        | 1.909.695.938        |
|                             | <b>4.925.455.706</b> | <b>5.269.942.486</b> |

9. HÀNG TỒN KHO

|                                                                                    | Số cuối kỳ             |                 | Số đầu kỳ              |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|
|                                                                                    | Giá gốc                | VND<br>Dự phòng | Giá gốc                | VND<br>Dự phòng |
| Chi phí xây dựng dở dang Biệt thự tại Dự án “Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble” | 132.264.935.559        | -               | 132.264.935.559        | -               |
| Chi phí xây dựng dở dang dự án Sunshine Center (i)                                 | 90.873.487.751         | -               | 90.873.487.751         | -               |
|                                                                                    | <b>223.138.423.310</b> | <b>-</b>        | <b>223.138.423.310</b> | <b>-</b>        |

- (i) Thể hiện chi phí xây dựng dở dang các căn hộ tại dự án Sunshine Center. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, các tài sản này được dùng làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TNHH MTV số Vikki.

10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                               | Nhà cửa<br>và vật kiến trúc<br>VND | Thiết bị<br>văn phòng<br>VND | Phương tiện<br>vận tải<br>VND | Tổng<br>VND           |
|-------------------------------|------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                                    |                              |                               |                       |
| Số dư đầu kỳ                  | 7.424.637.483                      | 162.500.000                  | 51.089.945.454                | 58.677.082.937        |
| Số dư cuối kỳ                 | <b>7.424.637.483</b>               | <b>162.500.000</b>           | <b>51.089.945.454</b>         | <b>58.677.082.937</b> |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                                    |                              |                               |                       |
| Số dư đầu kỳ                  | 424.264.999                        | 162.500.000                  | 48.332.950.824                | 48.919.715.823        |
| Khấu hao trong kỳ             | 106.066.250                        | -                            | 296.668.408                   | 402.734.658           |
| Số dư cuối kỳ                 | <b>530.331.249</b>                 | <b>162.500.000</b>           | <b>48.629.619.232</b>         | <b>49.322.450.481</b> |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                                    |                              |                               |                       |
| Số dư đầu kỳ                  | <b>7.000.372.484</b>               | <b>-</b>                     | <b>2.756.994.630</b>          | <b>9.757.367.114</b>  |
| Số dư cuối kỳ                 | <b>6.894.306.234</b>               | <b>-</b>                     | <b>2.460.326.222</b>          | <b>9.354.632.456</b>  |

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 5.508.695.454 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 5.508.695.454 VND).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, tài sản cố định là bể bơi tại Dự án Sunshine Center với giá trị còn lại tương ứng là 6.894.306.234 VND và 7.000.372.484 VND được dùng làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TNHH MTV số Vikki.

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

|                               | Quyền<br>sử dụng đất<br>VND | Phần mềm<br>máy tính<br>VND | Tổng<br>VND          |
|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                             |                             |                      |
| Số dư đầu kỳ                  | 7.698.160.000               | 1.000.000.000               | 8.698.160.000        |
| Tăng trong kỳ                 | -                           | 795.140.000                 | 795.140.000          |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>7.698.160.000</b>        | <b>1.795.140.000</b>        | <b>9.493.300.000</b> |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                             |                             |                      |
| Số dư đầu kỳ                  | -                           | 1.000.000.000               | 1.000.000.000        |
| Khấu hao trong kỳ             | -                           | 66.261.666                  | 66.261.666           |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>-</b>                    | <b>1.066.261.666</b>        | <b>1.066.261.666</b> |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                             |                             |                      |
| Số dư đầu kỳ                  | 7.698.160.000               | -                           | 7.698.160.000        |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>7.698.160.000</b>        | <b>728.878.334</b>          | <b>8.427.038.334</b> |

Tài sản cố định vô hình tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 1.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 1.000.000.000 VND).

12. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

|                               | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc<br>VND | Tài sản khác<br>VND  | Tổng<br>VND            |
|-------------------------------|----------------------------------|----------------------|------------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                                  |                      |                        |
| Số dư đầu kỳ                  | 120.155.843.529                  | 1.833.485.455        | 121.989.328.984        |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>120.155.843.529</b>           | <b>1.833.485.455</b> | <b>121.989.328.984</b> |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                                  |                      |                        |
| Số dư đầu kỳ                  | 49.666.036.492                   | 1.816.325.520        | 51.482.362.012         |
| Khấu hao trong kỳ             | 1.060.358.484                    | 17.159.935           | 1.077.518.419          |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>50.726.394.976</b>            | <b>1.833.485.455</b> | <b>52.559.880.431</b>  |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                                  |                      |                        |
| Số dư đầu kỳ                  | 70.489.807.037                   | 17.159.935           | 70.506.966.972         |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>69.429.448.553</b>            | <b>-</b>             | <b>69.429.448.553</b>  |

Chi tiết bất động sản đầu tư như sau:

Đơn vị: VND

|                                                                          | Số cuối kỳ             |                       | Số đầu kỳ              |                       |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
|                                                                          | Nguyên giá             | Giá trị còn lại       | Nguyên giá             | Giá trị còn lại       |
| Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào tại phường Tây Hồ, Hà Nội | 66.088.046.682         | 49.856.779.912        | 66.088.046.682         | 50.587.879.417        |
| Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center                  | 55.901.282.302         | 19.572.668.641        | 55.901.282.302         | 19.919.087.555        |
| - Tầng hầm 4 thuộc Dự án Sunshine Center tại Từ Liêm, Hà Nội             | 24.249.323.982         | 19.572.668.641        | 24.249.323.982         | 19.919.087.555        |
| - Sàn thương mại tầng 1 thuộc Dự án Sunshine Center tại Từ Liêm, Hà Nội  | 31.651.958.320         | -                     | 31.651.958.320         | -                     |
|                                                                          | <b>121.989.328.984</b> | <b>69.429.448.553</b> | <b>121.989.328.984</b> | <b>70.506.966.972</b> |

Các bất động sản đầu tư của Công ty tại Dự án Sunshine Center với nguyên giá và giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 lần lượt là 55.901.282.302 VND và 19.572.668.641 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 55.901.282.302 VND và 19.919.087.555 VND) được dùng làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TNHH MTV số Vikki.

Bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm các bất động sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê với nguyên giá là 33.485.443.775 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 33.167.011.957 VND).

**Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư**

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

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

|                              | Số đầu kỳ<br>VND     | Số phải nộp<br>/bù trừ trong kỳ<br>VND | Số đã thực nộp<br>/bù trừ trong kỳ<br>VND | Số cuối kỳ<br>VND    |
|------------------------------|----------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------|
| <b>a. Các khoản phải thu</b> |                      |                                        |                                           |                      |
| <b>Ngắn hạn</b>              |                      |                                        |                                           |                      |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp   | 199.615.476          | 111.341.931                            | -                                         | 88.273.545           |
| Các loại thuế khác           | -                    | 117.284.737                            | 128.389.779                               | 11.105.042           |
|                              | <b>199.615.476</b>   | <b>228.626.668</b>                     | <b>128.389.779</b>                        | <b>99.378.587</b>    |
| <b>b. Các khoản phải trả</b> |                      |                                        |                                           |                      |
| <b>Ngắn hạn</b>              |                      |                                        |                                           |                      |
| Thuế giá trị gia tăng        | 3.750.246.838        | 493.221.388                            | 4.243.468.226                             | -                    |
| Thuế thu nhập cá nhân        | 3.398.111.665        | 2.113.247.258                          | 4.318.692.886                             | 1.192.666.037        |
|                              | <b>7.148.358.503</b> | <b>2.606.468.646</b>                   | <b>8.562.161.112</b>                      | <b>1.192.666.037</b> |

14. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

|                                                | Số cuối kỳ<br>VND      | Số đầu kỳ<br>VND       |
|------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn</b> |                        |                        |
| Dự án Sunshine Center (i)                      | 127.982.942.807        | 127.982.942.807        |
|                                                | <b>127.982.942.807</b> | <b>127.982.942.807</b> |

- (i) Phản ánh giá trị gồm diện tích văn phòng, sàn thương mại chưa hoàn thiện và các tài sản liên quan tại dự án Sunshine Center. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, các tài sản này đang được dùng làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TNHH MTV số Vikki.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|                                                         | Số cuối kỳ<br>VND    | Số đầu kỳ<br>VND     |
|---------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicolor             | 1.627.684.000        | 735.199.789          |
| Công ty TNHH Du lịch Vietcolor                          | 1.320.000.000        | -                    |
| Công ty Cổ phần S-Decoro                                | 1.204.054.798        | 1.204.054.798        |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG                   | 25.955.759           | 5.445.955.759        |
| Khác                                                    | 2.372.341.797        | 1.804.934.923        |
|                                                         | <b>6.550.036.354</b> | <b>9.190.145.269</b> |
| <b>Trong đó:</b>                                        |                      |                      |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan</b> | <b>3.232.273.337</b> | <b>7.623.202.645</b> |
| (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)                        |                      |                      |

16. PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

|                                              | Số cuối kỳ<br>VND      | Số đầu kỳ<br>VND |
|----------------------------------------------|------------------------|------------------|
| Phải trả về cổ tức (i)                       | 243.750.000.000        | -                |
|                                              | <b>243.750.000.000</b> | <b>-</b>         |
| <b>Trong đó:</b>                             |                        |                  |
| <b>Phải trả cổ tức cho các bên liên quan</b> | <b>243.663.595.500</b> | <b>-</b>         |
| (chi tiết tại Thuyết minh số 29)             |                        |                  |

- (i) Chi tiết được trình bày tại Thuyết minh số 20.

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

|                                                                                                                                      | Số cuối kỳ<br>VND     | Số đầu kỳ<br>VND      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                                                                                                   |                       |                       |
| Phạt chậm bàn giao ước tính                                                                                                          | 7.540.275.153         | 7.540.275.153         |
| Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa,<br>thành phẩm bất động sản đã bán và tạm tăng tài sản<br>cố định, bất động sản đầu tư | 1.337.972.054         | 2.011.928.535         |
| Thuế đất phải trả                                                                                                                    | 1.131.747.871         | 773.640.913           |
| Chi phí phải trả khác                                                                                                                | 1.436.490.454         | 3.437.560.682         |
|                                                                                                                                      | <b>11.446.485.532</b> | <b>13.763.405.283</b> |
| <b>Trong đó:</b>                                                                                                                     |                       |                       |
| <b>Chi phí phải trả ngắn hạn các bên liên quan</b><br>(Chi tiết tại Thuyết minh số 29)                                               | -                     | <b>335.202.273</b>    |
| <b>b. Dài hạn</b>                                                                                                                    |                       |                       |
| Thuế đất phải trả                                                                                                                    | 24.812.176.463        | 25.170.283.421        |
| Chi phí lãi vay                                                                                                                      | 7.573.150.685         | 78.904.110            |
|                                                                                                                                      | <b>32.385.327.148</b> | <b>25.249.187.531</b> |
| <b>Trong đó:</b>                                                                                                                     |                       |                       |
| <b>Chi phí phải trả dài hạn các bên liên quan</b><br>(Chi tiết tại Thuyết minh số 29)                                                | <b>7.573.150.685</b>  | <b>78.904.110</b>     |

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

|                                              | Số cuối kỳ<br>VND     | Số đầu kỳ<br>VND      |
|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kinh phí bảo trì tòa nhà Sunshine Center (i) | 16.473.768.644        | 17.450.465.517        |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác            | 1.760.401.688         | 1.795.248.109         |
|                                              | <b>18.234.170.332</b> | <b>19.245.713.626</b> |

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, số dư phải trả kinh phí bảo trì tòa nhà Sunshine Center bao gồm:

- Khoản kinh phí bảo trì thu được từ các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Center. Kinh phí bảo trì được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.
- Lãi nhận được khi mở tài khoản ngân hàng theo dõi phần kinh phí bảo trì mà Công ty đã thu được từ khách hàng mua căn hộ tại Dự án Sunshine Center.
- Khoản kinh phí bảo trì cho diện tích Công ty giữ lại sử dụng, cần phải nộp cho Ban Quản trị nhà chung cư tại Dự án Sunshine Center. Số dư kinh phí bảo trì này được xác định bằng 2% giá trị diện tích cho thuê được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất thuộc Dự án Sunshine Center tại thời điểm đưa vào sử dụng.

Các khoản này sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà sau khi Ban Quản trị này được thành lập.

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

|                                         | Số đầu kỳ              |                       | Trong kỳ | Số cuối kỳ             |
|-----------------------------------------|------------------------|-----------------------|----------|------------------------|
|                                         | VND                    |                       | VND      | VND                    |
|                                         | Giá trị                | Tăng                  | Giảm     | Giá trị                |
| <b>Vay dài hạn từ các bên liên quan</b> |                        |                       |          |                        |
| (Thuyết minh số 29)                     |                        |                       |          |                        |
| Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương           | 180.000.000.000        | 30.100.000.000        | -        | 210.100.000.000        |
|                                         | <b>180.000.000.000</b> | <b>30.100.000.000</b> | <b>-</b> | <b>210.100.000.000</b> |

Phản ánh khoản vay không tài sản đảm bảo với Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - Công ty con của Công ty với lãi suất đi vay 8%/năm, thời hạn vay 24 tháng. Tổng hạn mức vay là 300.000.000.000 VND. Lãi vay trả khi đáo hạn khoản vay.

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

|                                 | Số cuối kỳ             | Số đầu kỳ              |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                 | VND                    | VND                    |
| Trong vòng một năm              | -                      | -                      |
| Trong năm thứ hai               | 210.100.000.000        | 180.000.000.000        |
| Từ năm thứ ba đến năm thứ năm   | -                      | -                      |
| Sau năm năm                     | -                      | -                      |
|                                 | <b>210.100.000.000</b> | <b>180.000.000.000</b> |
| <b>Số phải trả sau 12 tháng</b> | <b>210.100.000.000</b> | <b>180.000.000.000</b> |

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

|                          | Vốn góp<br>của chủ sở hữu | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | Tổng cộng                |
|--------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
|                          | VND                       | VND                     | VND                                  | VND                      |
| Số dư đầu kỳ trước       | 3.750.000.000.000         | (320.509.091)           | 1.180.899.406.828                    | 4.930.578.897.737        |
| Lỗi trong kỳ             | -                         | -                       | (103.004.963.898)                    | (103.004.963.898)        |
| <b>Số dư đầu kỳ này</b>  | <b>3.750.000.000.000</b>  | <b>(320.509.091)</b>    | <b>1.077.894.442.930</b>             | <b>4.827.573.933.839</b> |
| Lỗi trong kỳ             | -                         | -                       | (52.876.294.345)                     | (52.876.294.345)         |
| Chia cổ tức bằng tiền    | -                         | -                       | (243.750.000.000)                    | (243.750.000.000)        |
| (i)                      |                           |                         |                                      |                          |
| <b>Số dư cuối kỳ này</b> | <b>3.750.000.000.000</b>  | <b>(320.509.091)</b>    | <b>781.268.148.585</b>               | <b>4.530.947.639.494</b> |

- (i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026 số 01/2026/SSH/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16 tháng 5 năm 2026, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã thông qua phương án chi trả cổ tức bằng tiền từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2025 với số tiền là 243.750.000.000 VND. Ngày đăng ký cuối cùng là ngày 26 tháng 6 năm 2026 và Công ty đã thực hiện thanh toán toàn bộ số cổ tức này vào ngày 10 tháng 7 năm 2026.

**Cổ phiếu**

|                                 | <b>Số cuối kỳ</b> | <b>Số đầu kỳ</b> |
|---------------------------------|-------------------|------------------|
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành  | 375.000.000       | 375.000.000      |
| Cổ phiếu phổ thông              | 375.000.000       | 375.000.000      |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 375.000.000       | 375.000.000      |
| Cổ phiếu phổ thông              | 375.000.000       | 375.000.000      |

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

**Vốn điều lệ**

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 17 ngày 22 tháng 5 năm 2026, vốn điều lệ của Công ty là 3.750.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 3.750.000.000.000 VND). Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, vốn điều lệ đã được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

|                                   | <b>Số cuối kỳ</b>        |               | <b>Số đầu kỳ</b>         |               |
|-----------------------------------|--------------------------|---------------|--------------------------|---------------|
|                                   | <b>VND</b>               | <b>%</b>      | <b>VND</b>               | <b>%</b>      |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine | 3.748.670.700.000        | 99,96         | 3.748.670.700.000        | 99,96         |
| Cổ đông khác                      | 1.329.300.000            | 0,04          | 1.329.300.000            | 0,04          |
|                                   | <b>3.750.000.000.000</b> | <b>100,00</b> | <b>3.750.000.000.000</b> | <b>100,00</b> |

Theo Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán tại ngày đăng ký cuối cùng 16 tháng 4 năm 2026 do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam cung cấp, Công ty có một cổ đông lớn sở hữu 99,96% tổng số cổ phiếu có quyền biểu quyết. Theo đó, Công ty không đáp ứng điều kiện có tối thiểu 10% số cổ phiếu có quyền biểu quyết do ít nhất 100 nhà đầu tư không phải là cổ đông lớn nắm giữ và do đó không đáp ứng điều kiện công ty đại chúng theo quy định tại Điều 32 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15. Căn cứ Công văn số 4784/UBCK-GSDC ngày 29 tháng 5 năm 2026 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Công ty sẽ tiếp tục theo dõi việc đáp ứng điều kiện công ty đại chúng trong vòng một năm kể từ ngày 16 tháng 4 năm 2026.

**21. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ**

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản. Trong kỳ, Công ty không có không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào khác trọng yếu, thông tin tài chính trình bày trên Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 đều liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản. Theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

Công ty không có hoạt động kinh doanh nào khác ngoài lãnh thổ Việt Nam trong kỳ này và kỳ trước; do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý.

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

|                                                                                               | Kỳ này<br>VND        | Kỳ trước<br>VND       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>                                            |                      |                       |
| Trong đó:                                                                                     |                      |                       |
| Doanh thu phí quản lý dự án                                                                   | -                    | 48.949.196.525        |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản                                                          | -                    | 299.782.008           |
| Doanh thu cho thuê                                                                            | 5.073.797.980        | 3.733.979.798         |
|                                                                                               | <b>5.073.797.980</b> | <b>52.982.958.331</b> |
| <b>Trong đó:</b>                                                                              |                      |                       |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 29) | 579.252.524          | 49.628.630.867        |

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

|                                    | Kỳ này<br>VND        | Kỳ trước<br>VND       |
|------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Giá vốn phí quản lý dự án          | -                    | 44.504.454.052        |
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản | 104.328.000          | (366.864.561)         |
| Giá vốn cho thuê                   | 2.072.863.399        | 2.810.139.279         |
|                                    | <b>2.177.191.399</b> | <b>46.947.728.770</b> |

24. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

|                                                         | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>VND       |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nhân công                                       | 34.534.211.625        | 40.446.156.617        |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 1.546.514.743         | 3.418.950.589         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                               | 4.177.762.061         | 6.200.206.655         |
| Chi phí khác bằng tiền                                  | 1.045.434.597         | 238.434.447           |
|                                                         | <b>41.303.923.026</b> | <b>50.303.748.308</b> |

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

|                                                                          | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>VND   |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------|
| Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư                                       | 9.009.733.100         | -                 |
| Chi phí đi vay                                                           | 7.494.246.575         | -                 |
| Lãi sử dụng vốn từ tài khoản kinh phí bảo trì                            | 47.439.498            | 30.583.255        |
|                                                                          | <b>16.551.419.173</b> | <b>30.583.255</b> |
| <b>Trong đó</b>                                                          |                       |                   |
| Chi phí tài chính với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 29) | 7.494.246.575         | -                 |

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

|                                               | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>VND      |
|-----------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b> |                       |                      |
| Chi phí nhân viên                             | 34.534.211.625        | 932.045.071          |
| Chi phí khấu hao                              | 204.907.344           | 245.861.448          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                     | 3.342.178.061         | 1.939.678.572        |
| Chi phí khác                                  | 1.045.434.597         | 238.434.447          |
|                                               | <b>39.126.731.627</b> | <b>3.356.019.538</b> |

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong kỳ được tính như sau:

|                                                                                     | Kỳ này<br>VND           | Kỳ trước<br>VND      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|
| <b>(Lỗ)/ Lợi nhuận trước thuế</b>                                                   | <b>(52.876.294.345)</b> | <b>3.099.663.429</b> |
| <b>Điều chỉnh cho thu nhập tính thuế</b>                                            |                         |                      |
| Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ                                         | 423.254.601             | 2.534.244.977        |
| Chuyển lỗ                                                                           | -                       | (3.587.965.939)      |
| <b>Thu nhập tính thuế kỳ hiện hành</b>                                              | <b>(52.453.039.744)</b> | <b>2.045.942.467</b> |
| Thu nhập chịu thuế suất thông thường 20%                                            | (52.453.039.744)        | 2.045.942.467        |
| <b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế kỳ hiện hành</b> | <b>-</b>                | <b>409.188.493</b>   |

28. CÁC KHOẢN CAM KẾT

**Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư xây dựng**

Công ty đã ký kết các hợp đồng tổng thầu thiết kế, tư vấn và thi công xây dựng công trình cho Dự án Sunshine Center với các nhà thầu khác với tổng số tiền cam kết theo hợp đồng và các phụ lục kèm theo nhưng chưa thanh toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là khoảng 2,4 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: khoảng 6,5 tỷ VND).

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

*Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong kỳ:*

**Bên liên quan**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine  
 Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG  
 Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uniclound  
 Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart  
 Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service  
 Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn  
 Công ty Cổ phần Sunshine Rental  
 (tên cũ là Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes)  
 Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát  
 Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh  
 Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Long Biên  
 Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La  
 Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương  
 Công ty Cổ phần S-Decoro  
 Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE  
 Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long  
  
 Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thuận Phú  
 Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ & Tài chính Noblex

**Mối quan hệ**

Công ty mẹ  
 Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
 Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt/ Công ty trong cùng Tập đoàn  
 Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt/ Công ty trong cùng Tập đoàn  
 Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt/ Công ty trong cùng Tập đoàn  
 Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
 Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
  
 Công ty con  
 Công ty con  
 Công ty con  
 Công ty con  
 Công ty con  
 Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
 Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
 Bên liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt (Không còn là bên liên quan từ ngày 12 tháng 6 năm 2026)  
 Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
 Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

## MẪU SỐ B 09a-DN

| Bên liên quan                                               | Nội dung nghiệp vụ                                               | Kỳ này<br>VND        | Kỳ trước<br>VND       |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Doanh thu cung cấp dịch vụ</b>                           |                                                                  | <b>579.252.524</b>   | <b>49.628.630.867</b> |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn                   | Doanh thu cho thuê xe ô tô                                       | 388.888.888          | 388.888.888           |
| Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service               | Doanh thu cho thuê bất động sản, hợp đồng hợp tác kinh doanh     | 190.363.636          | 290.545.454           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh                   | Doanh thu phí quản lý dự án                                      | -                    | 2.990.357.681         |
| Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương                               | Doanh thu phí quản lý dự án                                      | -                    | 1.306.248.952         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La                     | Doanh thu phí quản lý dự án                                      | -                    | 5.952.326.790         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên                   | Doanh thu phí quản lý dự án                                      | -                    | 38.700.263.102        |
| <b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>                                |                                                                  | <b>4.211.900.498</b> | <b>28.044.995.190</b> |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud                 | Chi phí quản trị hệ thống công nghệ thông tin, cung cấp phần mềm | 1.999.849.355        | 875.240.455           |
| Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service               | Chi phí vận hành tòa nhà Sunshine Center và chi phí bảo vệ       | 1.713.180.069        | 1.433.164.394         |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn                   | Chi phí thuê văn phòng, thuê xe ô tô                             | 291.436.364          | 64.636.364            |
| Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart | Chi phí dịch vụ suất ăn, voucher, văn phòng phẩm                 | 153.235.840          | 655.166.157           |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE       | Chi phí dịch vụ truyền thông, ấn phẩm                            | -                    | 67.632.151            |
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thuận Phú                | Chi phí hành chính, dịch vụ khách sạn                            | -                    | 20.775.926            |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG                       | Chi phí thi công hoàn thiện dự án                                | -                    | 285.239.506           |
| Công ty Cổ phần Sunshine Rental                             | Chi phí thi công dự án                                           | -                    | 24.643.140.237        |
| <b>Phí dịch vụ chi hộ</b>                                   |                                                                  | <b>620.640.800</b>   | <b>429.264.000</b>    |
| Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service               | Phí dịch vụ chi hộ                                               | 473.140.800          | 429.264.000           |
| Công ty Cổ phần Tập Đoàn Công nghệ & Tài chính Noblex       | Phí dịch vụ chi hộ                                               | 147.500.000          | -                     |

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN**

| <b>Bên liên quan</b>              | <b>Nội dung nghiệp vụ</b> | <b>Kỳ này<br/>VND</b>  | <b>Kỳ trước<br/>VND</b> |
|-----------------------------------|---------------------------|------------------------|-------------------------|
| <b>Chia cổ tức</b>                |                           | <b>243.663.595.500</b> | <b>-</b>                |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine | Chia cổ tức               | 243.663.595.500        | -                       |
| <b>Đi vay</b>                     |                           | <b>30.100.000.000</b>  | <b>-</b>                |
| Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương     | Nhận gốc vay              | 30.100.000.000         | -                       |
| <b>Chi phí tài chính</b>          |                           | <b>7.494.246.575</b>   | <b>-</b>                |
| Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương     | Chi phí lãi vay           | 7.494.246.575          | -                       |

**Số dư chủ yếu với bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán:**

| <b>Bên liên quan</b>                                        | <b>Nội dung nghiệp vụ</b>                                      | <b>Số cuối kỳ<br/>VND</b>  | <b>Số đầu kỳ<br/>VND</b> |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| <b>Tiền</b>                                                 |                                                                |                            | <b>3.762.056.134</b>     |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long                      | Tiền                                                           | Không còn là bên liên quan | 3.762.056.134            |
| <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>                     |                                                                | <b>681.800.000</b>         | <b>28.219.000.000</b>    |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn                   | Phải thu từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư             | 420.000.000                | -                        |
| Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương                               | Phải thu phí dịch vụ quản lý dự án                             | 261.800.000                | 261.800.000              |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên                   | Phải thu phí dịch vụ quản lý dự án                             | -                          | 14.427.200.000           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La                     | Phải thu phí dịch vụ quản lý dự án                             | -                          | 11.426.800.000           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình                   | Phải thu phí dịch vụ quản lý dự án                             | -                          | 2.103.200.000            |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>                          |                                                                | <b>3.232.273.337</b>       | <b>7.623.202.645</b>     |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud                 | Phải trả chi phí dịch vụ quản trị hệ thống công nghệ thông tin | 1.627.684.000              | 735.199.789              |
| Công ty Cổ phần S-Decoro                                    | Phải trả chi phí thi công hoàn thiện nội thất                  | 1.204.054.798              | 1.204.054.798            |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn                   | Phải trả chi phí thuê văn phòng, ô tô                          | 316.044.000                | -                        |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE       | Phải trả phí in lịch                                           | 58.534.780                 | -                        |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG                       | Phải trả chi phí thi công xây dựng                             | 25.955.759                 | 5.445.955.759            |
| Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service                | Phải trả chi phí vận hành dự án                                | -                          | 131.626.080              |
| Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart | Phải trả chi phí suất ăn, voucher, văn phòng phẩm              | -                          | 106.366.219              |



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN**

| <b>Bên liên quan</b>                                        | <b>Nội dung nghiệp vụ</b>             | <b>Số cuối kỳ</b>      | <b>Số đầu kỳ</b>       |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                             |                                       | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| <b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>                            |                                       | -                      | <b>335.202.273</b>     |
| Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart | Trích trước chi phí voucher, quà tặng | -                      | 190.924.927            |
| Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service                |                                       | -                      | 85.742.566             |
|                                                             | Trích trước phí dịch vụ vận hành      |                        |                        |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE       | Trích trước chi phí in lịch           | -                      | 58.534.780             |
| <b>Vay ngắn hạn</b>                                         |                                       | <b>210.100.000.000</b> | <b>180.000.000.000</b> |
| Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương                               | Gốc vay                               | 210.100.000.000        | 180.000.000.000        |
| <b>Chi phí phải trả dài hạn</b>                             |                                       | <b>7.573.150.685</b>   | <b>78.904.110</b>      |
| Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương                               | Trích trước chi phí lãi vay           | 7.573.150.685          | 78.904.110             |
| <b>Phải trả cổ tức, lợi nhuận</b>                           |                                       | <b>243.663.595.500</b> | -                      |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine                           | Phải trả cổ tức                       | 243.663.595.500        | -                      |

**Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát trong kỳ:**

|                                                                                        | Kỳ này<br>VND        | Kỳ trước<br>VND      |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Lương thưởng và các khoản phúc lợi khác của Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng</b> | <b>3.285.607.830</b> | <b>5.232.451.668</b> |
| Ông Jun Sungbae                                                                        | 1.200.800.000        | 779.255.319          |
| Bà Đỗ Thị Định<br>(miễn nhiệm ngày 25 tháng 02 năm 2025)                               | -                    | 862.461.540          |
| Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc (miễn nhiệm ngày 24 tháng 12 năm 2025)                        | -                    | 1.492.726.655        |
| Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh (miễn nhiệm ngày 12 tháng 6 năm 2026)                          | 1.369.548.739        | 877.965.102          |
| Ông Phan Ích Long (miễn nhiệm ngày 12 tháng 02 năm 2026)                               | 118.750.000          | 440.043.052          |
| Ông Nguyễn Hà Anh                                                                      | 596.509.091          | 150.000.000          |
| Bà Nguyễn Thị Phương Loan<br>(miễn nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)                     | -                    | 630.000.000          |
| <b>Thù lao của Hội đồng Quản trị</b>                                                   | <b>360.000.000</b>   | <b>360.000.000</b>   |
| Ông Nguyễn Xuân Anh                                                                    | 120.000.000          | 86.333.333           |
| Ông Đỗ Anh Tuấn                                                                        | 60.000.000           | 93.666.667           |
| Ông Jun Sungbae                                                                        | 60.000.000           | 26.333.333           |
| Bà Đỗ Thị Định<br>(miễn nhiệm ngày 14 tháng 02 năm 2025)                               | -                    | 33.666.667           |
| Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh<br>(miễn nhiệm ngày 14 tháng 02 năm 2025)                      | -                    | 33.666.667           |
| Ông Nguyễn Nam Việt<br>(miễn nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2026)                           | 44.838.710           | 26.333.333           |
| Ông Nguyễn Việt Hải                                                                    | 60.000.000           | 60.000.000           |
| Bà Lê Thảo Linh (bổ nhiệm ngày 16/05/2026)                                             | 15.161.290           | -                    |
| <b>Thù lao của Ban Kiểm soát</b>                                                       | <b>120.000.000</b>   | <b>120.000.000</b>   |
| Bà Nguyễn Thị Thu Thủy<br>(miễn nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2025)                        | -                    | 33.666.667           |
| Ông Đào Ngọc Tuấn Anh                                                                  | 60.000.000           | 26.333.333           |
| Ông Trần Đăng Khoa<br>(miễn nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2026)                            | 22.419.355           | 30.000.000           |
| Bà Lê Thị Thu Giang                                                                    | 30.000.000           | 30.000.000           |
| Ông Nguyễn Đức Tùng<br>(bổ nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2026)                             | 7.580.645            | -                    |
|                                                                                        | <b>3.765.607.830</b> | <b>5.712.451.668</b> |

**30. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

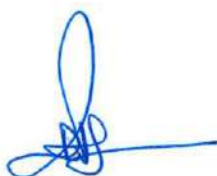
**Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ**

Tiền lãi vay đã trả trong kỳ không bao gồm số tiền 7.494.246.575 VND (kỳ trước: 0 VND), là chi phí lãi vay phát sinh trong kỳ mà chưa thanh toán. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải trả.

Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu không bao gồm số tiền 243.750.000.000 VND (kỳ trước: 0 VND), là tiền cổ tức, lợi nhuận chưa chi trả cho chủ sở hữu. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải trả.

**31. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải được điều chỉnh hay thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.



Đỗ Ngọc Anh  
Người lập biểu



Nguyễn Hà Anh  
Kế toán trưởng



Jun Sungbae  
Tổng Giám đốc/Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, Ngày 28 tháng 8 năm 2026