

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho Quý 3 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam

MỤC LỤC

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho Quý 3 năm 2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	Thành viên
Ông Đỗ Văn Trường	Thành viên
Ông Vũ Lê Hiếu	Thành viên
Bà Đỗ Thị Định	Thành viên (miễn nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2025)
Ông Jun Sungbae	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2025)

Ban Tổng Giám đốc

Bà Nguyễn Thị Phương Loan	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)
Ông Đỗ Văn Trường	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01 tháng 3 năm 2025 và miễn nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)
Bà Đỗ Thị Định	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 3 năm 2025)
Ông Cao Phi Hùng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)
Ông Lê Văn Nhỏ	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)
Ông Nguyễn Thanh Hưng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)
Bà Trần Thị Như Loan	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025 và miễn nhiệm ngày 10 tháng 6 năm 2025)
Ông Đinh Chí Hiếu	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)
Bà Nguyễn Thụy Hoàng Dung	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2025)
Ông Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2025)
Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2025)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng Quý 3 năm 2025 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ hoạt động kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Thị Phương Loan
Tổng Giám đốc

Ngày ..11 tháng ...10 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		324.261.130.188	194.280.171.686
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	19.735.094.811	41.470.575.728
1. Tiền	111		19.735.094.811	41.470.575.728
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		303.956.154.612	131.794.778.943
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	235.818.390.299	23.078.949.867
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	70.123.572.696	110.996.085.658
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	2.079.306.128	1.784.857.929
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	20	(4.065.114.511)	(4.065.114.511)
III. Hàng tồn kho	140	8	369.880.768	19.998.779.488
1. Hàng tồn kho	141		369.880.768	19.998.779.488
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		199.999.997	1.016.037.527
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	199.999.997	800.000.000
2. Thuế và các khoản khác phải thu	153	10	-	216.037.527
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		13.661.123.948.941	5.832.520.904.482
I. Tài sản cố định	220		28.818.930.344	31.418.288.808
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	28.665.176.917	31.021.722.597
- Nguyên giá	222		41.953.491.472	41.909.361.843
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(13.288.314.555)	(10.887.639.246)
2. Tài sản cố định vô hình	227		153.753.427	396.566.211
- Nguyên giá	228		1.600.000.000	1.600.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.446.246.573)	(1.203.433.789)
II. Bất động sản đầu tư	230	12	1.579.787.745	1.656.067.632
- Nguyên giá	231		101.597.857.695	101.597.857.695
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(100.018.069.950)	(99.941.790.063)
III. Đầu tư tài chính dài hạn	250	13	13.630.606.179.770	5.799.145.045.649
1. Đầu tư vào công ty con	251		13.456.865.530.000	5.736.992.450.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		177.807.375.000	63.000.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(4.066.725.230)	(847.404.351)
IV. Tài sản dài hạn khác	260		119.051.082	301.502.393
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	9	119.051.082	301.502.393
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		13.985.385.079.129	6.026.801.076.168

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


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		3.874.263.701.327	2.150.903.345.418
I. Nợ ngắn hạn	310		2.767.552.015.669	2.150.691.659.760
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	67.579.496.905	76.292.349.226
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	131.633.020.947	242.633.020.947
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	10	116.195.928.801	16.215.706.150
4. Phải trả người lao động	314		9.030.658.588	7.465.977.060
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	110.673.137.691	88.432.662.301
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	17	100.251.941	2.470.571.125
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	1.733.339.520.796	1.717.181.372.951
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	599.000.000.000	-
II. Nợ dài hạn	330		1.106.711.685.658	211.685.658
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	1.106.500.000.000	-
2. Dự phòng phải trả dài hạn	342	19	211.685.658	211.685.658
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		10.111.121.377.802	3.875.897.730.750
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	10.111.121.377.802	3.875.897.730.750
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		8.997.873.080.000	3.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		8.997.873.080.000	3.000.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(3.505.185.185)	-
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.116.753.482.987	875.897.730.750
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		875.897.730.750	819.300.538.250
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay	421b		240.855.752.237	56.597.192.500
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		13.985.385.079.129	6.026.801.076.168


Nguyễn Hữu Khánh
Người lập biểu

Hồ Đức Việt
Kế toán trưởng

 Nguyễn Thị Phương Loan
 Tổng Giám đốc
 Ngày 11 tháng 10 năm 2025

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho Quý 3 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3 Năm 2025	Quý 3 Năm 2024	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	323.423.426.576	17.091.546.431	497.908.533.429	135.695.925.619
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		323.423.426.576	17.091.546.431	497.908.533.429	135.695.925.619
Giá vốn hàng bán	11	25	64.753.007.743	11.172.590.827	113.631.227.162	47.042.811.456
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		258.670.418.833	5.918.955.604	384.277.306.267	88.653.114.163
Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	21.043.532	10.566.985	50.389.106	2.297.727.640
Chi phí tài chính	22	27	19.019.534.247	2.642.082.192	22.238.855.126	17.056.612.514
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		19.019.534.247	2.642.082.192	19.019.534.247	27.761.791.781
Chi phí bán hàng	25	28	62.536.591	42.404.519	148.755.148	137.038.905
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	14.931.747.823	2.992.398.549	47.579.877.762	4.957.815.857
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		224.677.643.704	252.637.329	314.360.207.337	68.799.374.527
Thu nhập khác	31	29	54.170.246	48.232.150	222.194.562	203.279.338
Chi phí khác	32	29	10.020.000.000	27.746.360	10.586.314.817	627.410.003
(Lỗ) khác (40=31-32)	40		(9.965.829.754)	20.485.790	(10.364.120.255)	(424.130.665)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		214.711.813.950	273.123.119	303.996.087.082	68.375.243.862
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	30	45.021.800.925	135.612.031	63.140.334.845	14.025.205.218
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		169.690.013.025	137.511.088	240.855.752.237	54.350.038.644

Nguyễn Hữu Khánh
Người lập biểu

Hồ Đức Việt
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Phương Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 10 năm 2025

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	303.996.087.082	68.375.243.862
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	2.719.767.980	2.747.948.277
Các khoản dự phòng	03	3.219.320.879	(15.857.451.574)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(50.389.106)	(2.297.727.640)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06	19.019.534.247	27.761.791.781
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	328.904.321.082	80.729.804.706
Thay đổi các khoản phải thu	09	(171.894.949.036)	18.744.885.513
Thay đổi hàng tồn kho	10	19.628.898.720	12.922.948
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	13.746.139.542	(33.883.749.359)
Thay đổi chi phí trả trước	12	782.451.314	(8.148.448.258)
Tiền lãi vay đã trả	14	(72.235.761.643)	(4.982.597.260)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(15.909.891.082)	(8.957.056.705)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	10.100.000.000	700.156.730.902
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	(605.800.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	113.121.208.897	137.872.492.487
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(44.129.629)	-
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	60.572.000.000
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(7.834.680.455.000)	-
4. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	-	777.000.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay	27	-	2.316.267.367
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(7.834.724.584.629)	839.888.267.367

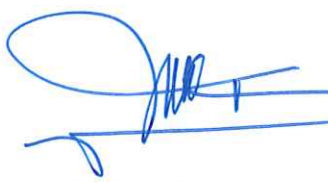

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)

Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	5.994.367.894.815	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	1.705.500.000.000	-
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	-	(965.800.000.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>	<i>7.699.867.894.815</i>	<i>(965.800.000.000)</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(21.735.480.917)	11.960.759.854
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	41.470.575.728	20.759.040.677
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	19.735.094.811	32.719.800.531


Nguyễn Hữu Khánh
Người lập biểu

Hồ Đức Việt
Kế toán trưởng

 Nguyễn Thị Phương Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 10 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 là 67 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 63 người)

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về công ty con của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 như sau:

STT	Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
A	Công ty con trực tiếp				
1	Công ty TNHH Dynamic Innovation (i)	Hồ Chí Minh	86,52%	86,52%	Kinh doanh Bất động sản
2	Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Hà Nội	88,63%	94,50%	Môi giới CK, tự doanh CK, tư vấn đầu tư và bảo lãnh phát hành CK
3	Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa	Hà Nội	92,00%	92,00%	Kinh doanh Bất động sản
4	Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UniCloud	Hà Nội	78,48%	84,44%	Dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy tính
5	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Hà Nội	51,00%	51,00%	Bán lẻ trong siêu thị, bán lẻ trong cửa hàng tiện lợi
6	Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Hà Nội	55,00%	55,00%	Dịch vụ vận hành tòa nhà, chăm sóc duy trì cảnh quan
7	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (ii)	Hà Nội	99,96%	99,96%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
8	Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (iii)	Hà Nội	99,48%	99,50%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
9	Công ty Cổ phần Đầu tư DIA (iv)	Hà Nội	93,21%	99,50%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
B	Công ty con gián tiếp				
1	Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip (qua Công ty CP Tập đoàn Công nghệ UniCloud)	Hồ Chí Minh	78,46%	99,98%	Sản xuất phần mềm
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ UniCloud (qua Công ty CP Tập đoàn Công nghệ UniCloud)	Hà Nội	77,70%	99,00%	Dịch vụ thương mại điện tử
3	Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear (qua Công ty CP Quản lý & Vận hành S-Service)	Hà Nội	52,91%	98,18%	Dịch vụ giáo dục
4	Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng (qua Công ty TNHH Dynamic Innovation)	Hà Nội	44,99%	52,00%	Dịch vụ giáo dục
5	Công ty Cổ phần S- Service Sài Gòn (qua Công ty CP Quản lý & Vận hành S-Service)	Hồ Chí Minh	38,50%	70,00%	Dịch vụ vận hành tòa nhà, chăm sóc duy trì cảnh quan
6	Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát (qua Công ty CP Phát triển Sunshine Homes) (ii)	Hà Nội	99,96%	100,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
7	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Xuân La (qua Công ty CP Phát triển Sunshine Homes) (ii)	Hà Nội	96,97%	97,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
8	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương (qua Công ty CP Phát triển Sunshine Homes) (ii)	Hà Nội	51,28%	51,30%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
9	Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Long Biên (qua Công ty CP Phát triển Sunshine Homes) (ii)	Hà Nội	99,08%	99,12%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
10	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (qua Công ty CP Phát triển Sunshine Homes) (ii)	Hà Nội	93,97%	94,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
C	Công ty liên kết gián tiếp				
1	Công ty TNHH Phú Thịnh Land (qua Công ty TNHH Dynamic Innovation)	Hồ Chí Minh	37,89%	43,80%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
2	Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình (qua Công ty CP Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh) (ii)	Hà Nội	20,10%	21,39%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản

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

(i) Ngày 24 tháng 04 năm 2025, Công ty TNHH Dynamic Innovation – là Công ty con của Công ty (sở hữu 86,52%) nhận chuyển nhượng 43,51% cổ phần Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind từ bà Trần Thị Thu Hằng, theo đó tăng tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind lần lượt là 88,63% và 94,50%. Các tỷ lệ này tại ngày 01/01/2025 là 50,99% và 50,99%.

(ii) Ngày 29 tháng 09 năm 2025, Công ty nhận được Công văn số 5712/UNCK-QLCB ngày 29 tháng 09 năm 2025 về việc Báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để chào mua công khai cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes. Theo đó, số lượng cổ phiếu Công ty đã phát hành và phân phối là 599.787.308 cổ phiếu để hoán đổi 374.867.070 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes.

Trên cơ sở đó, kể từ ngày 29 tháng 09 năm 2025, Công ty ghi nhận Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes trở thành Công ty con và ghi nhận thêm các công ty con gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes bao gồm: Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát; Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La; Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương; Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình.

Tương tự, kể từ ngày 29 tháng 09 năm 2025, Công ty TNHH Đầu tư Sinh Thái Cẩm Đình trở thành Công ty liên kết gián tiếp của Công ty thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình (Là công ty con gián tiếp của Công ty như trên đã nêu).

(iii) Công ty nhận chuyển nhượng 54,5% cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ chi tiết như sau: Nhận chuyển nhượng từ ông Đinh Hữu Thập 9,5% cổ phần theo Hợp đồng CNCP số 01/2025/HĐCN/SSG-ĐHT ngày 30/06/2025 với giá chuyển nhượng 95.000.000.000 đồng; Nhận chuyển nhượng từ bà Vũ Hồng Yến 10% cổ phần theo Hợp đồng CNCP số 02/2025/HĐCN/SSG ngày 30/06/2025 với giá chuyển nhượng 100.000.000.000 đồng; Nhận chuyển nhượng từ Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh 35% cổ phần theo Hợp đồng CNCP số 03/2025/HĐCN/SSG-BĐSDHT ngày 30/06/2025 với giá chuyển nhượng 350.000.000.000 đồng.

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

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

- Ngày 27 tháng 08 năm 2025, Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine nhận chuyển nhượng từ Công ty TNHH Đầu tư Thiên Long Việt theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2025/HĐCNCP/TLV-SSG ngày 27/08/2025. Số lượng cổ phần chuyển nhượng 115.000.000 cổ phần chiếm tỷ lệ 51,11% vốn điều lệ với giá chuyển nhượng là 1.150.000.000.000 đồng.
- Ngày 12 tháng 09 năm 2025, Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind nhận chuyển nhượng từ Công ty TNHH Đầu tư Thiên Long Việt theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 1209/2025/HĐCN/DIA/SMD- TLV ngày 12/09/2025. Số lượng cổ phần chuyển nhượng 25.000.000 cổ phần chiếm tỷ lệ 11,11% vốn điều lệ với giá chuyển nhượng là 250.000.000.000 đồng.
- Ngày 23 tháng 09 năm 2025, Công ty TNHH Dynamic Innovation nhận chuyển nhượng từ Công ty TNHH Đầu tư Thiên Long Việt theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 02/2025/HĐCNCP/TLV-DIC ngày 15/09/2025. Số lượng cổ phần chuyển nhượng là 14.776.990 cổ phần chiếm tỷ lệ 6,57% vốn điều lệ với giá chuyển nhượng là 147.769.900.000 đồng; Nhận chuyển nhượng từ Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Hùng Cường theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2025/HĐCN/HC-DIC ngày 15/9/2025. Số lượng cổ phần chuyển nhượng là 69.098.010 cổ phần chiếm tỷ lệ 30,71% với giá chuyển nhượng là 690.980.100.000 đồng

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

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỶ KẾ TOÁN**Cơ sở lập báo cáo tài chính giữa niên độ**

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

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

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động Quý 3 năm 2025 từ ngày 01 tháng 01 đến 30 tháng 09

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính**Các khoản cho vay**

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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

Đầu tư vào công ty con

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính theo các quy định hiện hành.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

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

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

Thuê tài sản

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

Công ty là bên cho thuê

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

Công ty là bên đi thuê

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

Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	35
Máy móc, thiết bị	10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6-10
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 - 5

Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

Các khoản trả trước

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

Các khoản chi phí trả trước bao gồm chi phí marketing, chi phí hoa hồng môi giới, chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng, chi phí quà tặng khách hàng và các khoản chi phí khác.

Chi phí marketing là chi phí trả trước, sau đó công ty sẽ phân bổ chi phí này khi các Dự án của Tập đoàn đủ điều kiện mở bán và sử dụng thương hiệu.

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

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

Ghi nhận doanh thu

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

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

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

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

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

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

Chi phí đi vay

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

Thuế

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

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

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

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

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Tiền mặt	1.088.787.966	1.158.390.044
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	18.646.306.845	40.312.185.684
Các khoản tương đương tiền	-	-
	<u>19.735.094.811</u>	<u>41.470.575.728</u>

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	3.110.230.520	4.281.010.170
Phải thu từ hoạt động dịch vụ tư vấn	216.801.653.932	18.292.430.501
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	15.906.505.847	505.509.196
	<u>235.818.390.299</u>	<u>23.078.949.867</u>
Trong đó:		
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	232.670.801.193	18.514.000.952

6. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Công ty CP Kinh doanh Bất động sản S- Việt Nam (*)	55.448.921.167	97.148.921.167
Khác	14.674.651.529	13.847.164.491
	<u>70.123.572.696</u>	<u>110.996.085.658</u>

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn khác	1.869.306.128	1.779.857.929
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược	210.000.000	5.000.000
	<u>2.079.306.128</u>	<u>1.784.857.929</u>
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	1.107.922.487	1.107.922.487

8. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Thành phẩm bất động sản	-	-	19.628.898.720	-
Hàng hóa	369.880.768	-	369.880.768	-
	369.880.768	-	19.998.779.488	-

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
- Dịch vụ truyền thông và chi phí trả trước khác	199.999.997	800.000.000
	199.999.997	800.000.000
b. Chi phí trả trước dài hạn		
- Công cụ dụng cụ	119.051.082	301.502.393
	119.051.082	301.502.393

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

	01/01/2025	Số phải thu/nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/ bù trừ trong kỳ	30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	216.037.527	216.037.527	-	-
Tổng	216.037.527	216.037.527	-	-
b. Các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	1.098.939.650	49.442.220.258	2.013.017.304	48.528.142.604
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.952.463.831	63.140.334.845	15.909.891.082	62.182.907.594
Thuế thu nhập cá nhân	164.302.669	8.962.970.451	5.290.796.780	3.836.476.340
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.864.439.790	216.037.527	1.648.402.263
Thuế khác	-	4.000.000	4.000.000	-
Tổng	16.215.706.150	123.413.965.344	23.433.742.693	116.195.928.801

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

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Thiết bị văn phòng VND	Phương tiện vận tải VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu kỳ	16.532.455.230	3.675.035.459	929.451.971	20.772.419.183	41.909.361.843
Tăng trong kỳ	-	-	44.129.629		44.129.629
Số dư cuối kỳ	<u>16.532.455.230</u>	<u>3.675.035.459</u>	<u>973.581.600</u>	<u>20.772.419.183</u>	<u>41.953.491.472</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu kỳ	1.722.146.180	1.339.868.682	525.695.954	7.299.928.430	10.887.639.246
Khấu hao trong kỳ	353.296.303	274.872.515	138.778.131	1.633.728.360	2.400.675.309
Số dư cuối kỳ	<u>2.075.442.483</u>	<u>1.614.741.197</u>	<u>664.474.085</u>	<u>8.933.656.790</u>	<u>13.288.314.555</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu kỳ	<u>14.810.309.050</u>	<u>2.335.166.777</u>	<u>403.756.017</u>	<u>13.472.490.753</u>	<u>31.021.722.597</u>
Tại ngày cuối kỳ	<u>14.457.012.747</u>	<u>2.060.294.262</u>	<u>309.107.515</u>	<u>11.838.762.393</u>	<u>28.665.176.917</u>

12. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	<u>62.241.585.256</u>	<u>39.356.272.439</u>	<u>101.597.857.695</u>
Số dư cuối kỳ	<u>62.241.585.256</u>	<u>39.356.272.439</u>	<u>101.597.857.695</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	60.845.760.857	39.096.029.206	99.941.790.063
Khấu hao trong kỳ	35.188.851	41.091.036	76.279.887
Số dư cuối kỳ	<u>60.880.949.708</u>	<u>39.137.120.242</u>	<u>100.018.069.950</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	<u>1.395.824.399</u>	<u>260.243.233</u>	<u>1.656.067.632</u>
Tại ngày cuối kỳ	<u>1.360.635.548</u>	<u>219.152.197</u>	<u>1.579.787.745</u>

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

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

		30/09/2025		01/01/2025	
		VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Đầu tư vào công ty con	13.456.865.530.000	(3.219.320.879)	5.736.992.450.000	-	
Công ty TNHH Dynamic Innovation (i)	3.255.800.000.000	-	3.228.800.000.000	-	
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	510.092.450.000	-	510.092.450.000	-	
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	1.840.000.000.000	-	1.840.000.000.000	-	
Công ty CP TD công nghệ UniCloud	90.000.000.000	-	90.000.000.000	-	
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	20.400.000.000	(3.219.320.879)	20.400.000.000	-	
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	47.700.000.000	-	47.700.000.000	-	
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (ii)	545.000.000.000	-	-	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA (iii)	1.150.000.000.000	-	-	-	
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (iv)	5.997.873.080.000	-	-	-	
Đầu tư vào đơn vị khác	177.807.375.000	(847.404.351)	63.000.000.000	(847.404.351)	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG (v)	114.807.375.000	-	-	-	
Công ty Cổ phần Phát triển S.I (*)	63.000.000.000	(847.404.351)	63.000.000.000	(847.404.351)	
Tổng	13.634.672.905.000	(4.066.725.230)	5.799.992.450.000	(847.404.351)	

(i) Theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng vốn góp số 0706/2021/HDDC và các phụ lục hợp đồng (gần nhất phụ lục số 03 ngày 30 tháng 4 năm 2024) giữa Công ty (bên nhận chuyển nhượng) và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart (bên chuyển nhượng), các bên chấp thuận Công ty sẽ mua lại 100% vốn góp tại Công ty TNHH Dynamic Innovation ("Dynamic") với giá chuyển nhượng là 3.763.000.000.000 VND. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại Dynamic là 86,52%.

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

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

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

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

(*) Số cổ phần Công ty sở hữu tại Công ty Cổ phần Phát triển S.I là 3.500.000 cổ phần, tương ứng với 7% tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết là 7%. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, 3.500.000 cổ phần còn lại của Công ty Cổ phần Phát triển S.I đang được sử dụng làm tài sản bảo đảm cho khoản trái phiếu phát hành của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S – Homes.

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>30/09/2025</u>		<u>01/01/2025</u>	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	23.936.121.899	23.936.121.899	23.841.487.799	23.841.487.799
Công ty Cổ phần Euro Window	13.742.788.950	13.742.788.950	13.742.788.950	13.742.788.950
Công ty TNHH Tập đoàn thang máy Thiết bị Thăng Long	9.399.280.000	9.399.280.000	12.010.639.580	12.010.639.580
Công ty Cổ phần Đầu tư B&B	6.000.000.000	6.000.000.000	7.848.450.815	7.848.450.815
Các đối tượng khác	14.501.306.056	14.501.306.056	18.848.982.082	18.848.982.082
	67.579.496.905	67.579.496.905	76.292.349.226	76.292.349.226
Trong đó:				
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 32)	24.388.058.541	24.388.058.541	25.451.669.916	25.451.669.916

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư KD bất động sản S-Homes (*)	131.633.020.947	242.633.020.947
Tổng	131.633.020.947	242.633.020.947
Trong đó: Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 32)	131.633.020.947	242.633.020.947

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

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Trích trước chi phí phát triển BĐS đã chuyển nhượng	87.946.143.492	15.489.625.891
Trích trước chi phí lãi vay	19.019.534.247	72.235.761.643
Trích trước chi phí khác	3.707.459.952	707.274.767
Tổng	110.673.137.691	88.432.662.301

17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	100.251.941	2.359.110.638
Doanh thu cho thuê mặt bằng	-	111.460.487
Tổng	100.251.941	2.470.571.125

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

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ông Dương Văn Phúc (i)	265.000.000.000	265.000.000.000
Kinh phí bảo trì (ii)	10.644.146.146	5.006.802.079
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (iii)	1.450.156.730.902	1.440.056.730.902
Các khoản phải trả khác	7.538.643.748	7.117.839.970
	1.733.339.520.796	1.717.181.372.951
Trong đó: Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	1.450.000.000.000	1.439.900.000.000

(i) Phải trả ông Dương Văn Phúc theo hợp đồng số 02/2020/PT-S.I ký ngày 09/09/2020 và Phụ lục 07 ký ngày 06/01/2022.

(ii) Kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Riverside được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và khoản lãi tương ứng phát sinh từ việc gửi tiết kiệm khoản kinh phí bảo trì. Các khoản này sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà sau khi thành lập.

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

19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

20. NỢ XẤU

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

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

	01/01/2025			Trong kỳ			30/09/2025		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	VND	Giá trị	Tăng	VND Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	VND
Công ty CP TĐ Công nghệ UniCloud (i)	-	-	-	-	599.000.000.000	-	-	599.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Dương Vân (ii)	-	-	-	-	204.500.000.000	-	-	204.500.000.000	-
Công ty TNHH KD Xây dựng Đất Việt (iii)	-	-	-	-	902.000.000.000	-	-	902.000.000.000	-
Tổng	-	-	-	-	1.705.500.000.000	-	1.705.500.000.000	1.705.500.000.000	-

(i) Khoản vay ngắn hạn từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UniCloud theo Hợp đồng số 2708/HĐV/2025/UNIHN-SSG ngày 27 tháng 08 năm 2025 với giá trị là 599.000.000.000.000 đồng. Mục đích khoản vay nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư. Thời hạn khoản vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên. Lãi suất khoản vay là 3%/ năm và được trả vào ngày đáo hạn. Khi hết thời hạn vay, Công ty UniCloud có quyền nhưng không có nghĩa vụ nhận chuyển nhượng phần vốn góp - thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty TNHH Dynamic Innovation với phần vốn góp là 684.000.000.000 đồng, tỷ lệ 18,65% vốn điều lệ, để thay thế nghĩa vụ thanh toán gốc/lãi của Công ty. Giá trị chuyển nhượng không thấp hơn 750.000.000.000 đồng.

(ii) Khoản vay dài hạn từ Công ty TNHH MTV Dương Vân theo Hợp đồng số 2808/2025/HĐVV/DV-SSG ngày 28 tháng 08 năm 2025 với giá trị là 204.500.000.000 đồng. Mục đích khoản vay nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư. Thời hạn khoản vay là 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất khoản vay là 10%/ năm và được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản đảm bảo.

(iii) Khoản vay dài hạn từ Công ty TNHH Kinh doanh xây dựng Đất Việt theo Hợp đồng số 3006/2025/HĐVV/ĐV-SSG ngày 30 tháng 6 năm 2025 với giá trị là 500.000.000.000 đồng và Hợp đồng số 2708/2025/HĐVV/ĐV-SSSG ngày 27 tháng 08 năm 2025 với giá trị 402.000.000.000 đồng. Mục đích khoản vay nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư. Thời hạn khoản vay là 24 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên. Lãi suất khoản vay là 10%/ năm và được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản đảm bảo.

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU**Thay đổi trong vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>				
Số dư đầu năm	3.000.000.000.000	-	819.300.538.250	3.819.300.538.250
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	56.597.192.500	56.597.192.500
Số dư cuối năm	3.000.000.000.000	-	875.897.730.750	3.875.897.730.750
<i>Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025</i>				
Số dư đầu kỳ	3.000.000.000.000	-	875.897.730.750	3.875.897.730.750
Tăng vốn trong kỳ	5.997.873.080.000	(3.505.185.185)	-	5.994.367.894.815
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	240.855.752.237	240.855.752.237
Số dư cuối kỳ	8.997.873.080.000	(3.505.185.185)	1.116.753.482.987	10.111.121.377.802

Vốn điều lệ và vốn đầu tư

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 14 ngày 01 tháng 10 năm 2025, vốn điều lệ của Công ty là 8.997.873.080.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 3.000.000.000.000 VND).

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Vốn đã góp			
	Tại thời điểm cuối kỳ		Tại thời điểm đầu kỳ	
	VND	%	VND	%
Ông Đỗ Anh Tuấn	5.527.218.600.000	61,43%	1.627.218.600.000	54,24%
Các cổ đông khác	3.470.654.480.000	38,57%	1.372.781.400.000	45,76%
	8.997.873.080.000	100,00%	3.000.000.000.000	100,00%

Cổ phiếu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng (*)	899.787.308	300.000.000
Cổ phiếu phổ thông	899.787.308	300.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (*)	899.787.308	300.000.000
Cổ phiếu phổ thông	899.787.308	300.000.000
Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu.		

(*) Công ty ghi nhận tăng vốn theo Công văn số 5712/UNCK-QLCB ngày 29 tháng 09 năm 2025 về việc Báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để chào mua công khai cổ phiếu Công ty CP Phát triển Sunshine Homes. Công ty đang chuẩn bị hồ sơ và tiến hành các thủ tục cần thiết để đăng ký thay đổi số lượng chứng khoán đăng ký tại Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) và đăng ký thay đổi số lượng cổ phiếu niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) đối với cổ phiếu phát hành thêm là 599.787.308 cổ phiếu.

23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tài sản thuê ngoài

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn:		
Từ 1 năm trở xuống	1.864.439.790	1.789.402.760
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	7.457.759.160	7.157.611.040
Trên 5 năm	65.873.467.211	64.555.768.613
	75.195.666.161	73.502.782.413

Các khoản thanh toán thuê hoạt động chủ yếu bao gồm tiền thuê 8.262,2 m2 tại lô đất CT03A-CT, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thuê đất số 228/HĐTĐ-STNMT-PC ngày 10 tháng 5 năm 2016 giữa Công ty và Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội. Thời hạn thuê từ ngày 11 tháng 3 năm 2016 đến ngày 20 tháng 01 năm 2066. Đơn giá tính tiền thuê đất được xác định bởi Cục Thuế thành phố Hà Nội theo thời giá.

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

24. DOANH THU

	Quý 3 Năm 2025	Quý 3 Năm 2024
	VND	VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	113.140.437.404	-
Doanh thu dịch vụ thầu phụ	-	-
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	343.496.359	557.532.328
Doanh thu dịch vụ tư vấn	197.092.412.666	15.463.327.467
Doanh thu khác	12.847.080.147	1.070.686.636
	323.423.426.576	17.091.546.431
Trong đó		
Doanh thu với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	209.998.088.425	15.702.836.560

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 3 Năm 2025	Quý 3 Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	49.185.240.183	-
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	25.426.629	235.391.482
Giá vốn hoạt động tư vấn	4.524.408.055	9.866.512.709
Giá vốn khác	11.017.932.876	1.070.686.636
	64.753.007.743	11.172.590.827

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

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 3 Năm 2025	Quý 3 Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, cho vay	21.043.532	10.566.985
	21.043.532	10.566.985
Trong đó		
Doanh thu tài chính với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	-	1.450.941

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 3 Năm 2025	Quý 3 Năm 2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay	19.019.534.247	2.642.082.192
Trích lập/ hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	-
	19.019.534.247	2.642.082.192

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

	Quý 3 Năm 2025	Quý 3 Năm 2024
	VND	VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên	10.283.133.098	1.038.899.495
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.715.775.826	3.529.509.775
- Chi phí/(hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	-	(3.352.272.307)
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	878.703.484	685.559.095
- Chi phí khác	54.135.415	1.090.702.491
	14.931.747.823	2.992.398.549
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	-	-
- Chi phí bán hàng khác	62.536.591	42.404.519
	62.536.591	42.404.519

29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý 3 Năm 2025	Quý 3 Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập khác		
Thu nhập từ phạt chậm thanh toán	25.194.377	30.941.811
Các khoản thu nhập khác	28.975.869	17.290.339
	54.170.246	48.232.150
Chi phí khác		
Các khoản phạt vi phạm hành chính	-	15.526.526
Chi phí tài trợ vì môi trường	10.000.000.000	-
Các khoản chi phí khác	20.000.000	12.219.834
	10.020.000.000	27.746.360

30. CHI PHÍ THEO YẾU TỐ

	Quý 3 Năm 2025	Quý 3 Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	39.151.876.625	-
Chi phí nhân công	14.807.541.153	10.905.412.204
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.733.708.702	4.600.196.411
Chi phí khấu hao tài sản	904.130.113	920.950.577
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	-	(3.352.272.307)
Chi phí khác	541.136.844	1.133.107.010
	70.138.393.437	14.207.393.895

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Quý 3 Năm 2025	Quý 3 Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	45.021.800.925	135.612.031
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các kỳ trước vào chi phí thuế thu nhập hiện	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	45.021.800.925	135.612.031

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

	Quý 3 Năm 2025	Quý 3 Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	214.711.813.950	273.123.119
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Cộng: Chi phí không được khấu trừ	10.397.190.674	404.937.034
Chi phí không được khấu trừ	10.397.190.674	404.937.034
Thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	225.109.004.624	678.060.153
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành (20%)	45.021.800.925	135.612.031

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

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

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh BĐS S-Homes
Công ty Cổ phần Sunshine AM
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland
Công ty CP Dịch vụ Thương mại S-Mart Sài Gòn
Công ty CP Tập đoàn Xây dựng SCG
Công ty Cổ phần Sunshine CAB
Công ty Cổ phần KS Group
Công ty CP Đầu tư Thương mại Sunshine Business
Công ty Cổ phần S-Decoro
Công ty Cổ phần Sunshine - Design
Công ty cổ phần Roman E&C
Công ty cổ phần Sunshine Marina Nha Trang
Công Ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain
Công ty Cổ phần TĐ Truyền thông và Giải trí ODE
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet
Công ty Cổ phần CN và Phần mềm IDEAS Việt Nam
Công ty cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine
Công ty CP Tư vấn, Đầu tư và TM Tân Cương
Công ty TNHH Dynamic Innovation
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind
Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UniCloud
Công ty TNHH KD TM và DV Sunshine Mart
Công ty CP QL & Vận hành S-Service
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La
Công ty TNHH đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ UniCloud
Công ty Cổ phần S- Service Sài Gòn
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng
Công ty TNHH Phú Thịnh Land
Công ty TNHH đầu tư sinh thái Cẩm Đình
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô

Mối quan hệ

Chung thành viên quản lý chủ chốt
Chung thành viên quản lý chủ chốt
Chung thành viên quản lý chủ chốt
Chung thành viên quản lý chủ chốt
Chung thành viên quản lý chủ chốt
Bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt
Chung thành viên quản lý chủ chốt
Chung thành viên quản lý chủ chốt
Chung thành viên quản lý chủ chốt
Bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt
Chung thành viên quản lý chủ chốt
Chung thành viên quản lý chủ chốt
Là bên liên quan của Công ty
Chung thành viên quản lý chủ chốt
Chung thành viên quản lý chủ chốt
Chung thành viên quản lý chủ chốt
Chung thành viên quản lý chủ chốt
Chung thành viên quản lý chủ chốt
Chung thành viên quản lý chủ chốt
Bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt
Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty con của Công ty
Công ty con của Công ty
Công ty con của Công ty
Công ty con của Công ty
Công ty con của Công ty
Công ty con của Công ty từ ngày 30/06/2025
Công ty con của Công ty từ ngày 27/08/2025
Công ty con của Công ty từ ngày 29/09/2025
Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty liên kết gián tiếp của Công ty
Công ty liên kết gián tiếp của Công ty
Công ty liên kết gián tiếp đến hết 13/9/2025

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

Nội dung nghiệp vụ phát sinh		Quý 3 Năm 2025	Quý 3 Năm 2024
		VND	VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ		209.998.088.425	15.702.836.560
Công ty CP QL & Vận hành S-Service	Doanh thu cho thuê BĐS đầu tư	239.009.091	239.509.093
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Từ phí sử dụng thương hiệu	3.166.666.667	-
Công ty Cổ phần BĐS Wonderland	Từ phí sử dụng thương hiệu	3.166.666.667	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Từ phí sử dụng thương hiệu	3.166.666.667	-
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Từ phí sử dụng thương hiệu	3.166.666.667	-
Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa	Cung cấp dịch vụ tư vấn	-	6.215.232.990
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Cung cấp dịch vụ tư vấn	118.770.464.763	9.248.094.477
Công ty CP ĐT Công nghệ UniCloud	Cung cấp dịch vụ tư vấn	78.321.947.903	-
Doanh thu hoạt động tài chính		-	1.450.941
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi tiền gửi	-	1.450.941
Mua hàng hóa, dịch vụ		2.510.937.997	578.473.409
Công ty CP QL & Vận hành S-Service	Chi phí quản lý và vận hành	554.618.698	354.963.709
Công ty TNHH KD TM và DV Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn, văn phòng phẩm và voucher thưởng	256.401.491	184.509.700
Công ty CP ĐT Công nghệ Unicloud	Chi phí lãi vay	1.673.917.808	-
Công ty Cổ phần Sunshine CAB	Chi phí thuê xe	26.000.000	39.000.000
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		599.000.000.000	-
Công ty CP ĐT Công nghệ Unicloud	Vay và nợ thuê tài chính ngắn	599.000.000.000	-

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ hoạt động kết thúc ngày 30/09/2025

Nội dung số dư		30/09/2025	01/01/2025
		VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền			36.170.932.459
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tiền gửi ngân hàng	Không còn là bên liên quan	36.170.932.459
Phải thu khách hàng ngắn hạn		232.670.801.193	18.514.000.952
Công ty CP QL & Vận hành S-Service	Phải thu cho thuê bất động sản	262.910.000	123.360.000
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Phí sử dụng thương hiệu	3.483.333.334	-
Công ty Cổ phần BĐS Wonderland	Phí sử dụng thương hiệu	3.483.333.334	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Phí sử dụng thương hiệu	3.483.333.334	-
Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa	Phải thu dịch vụ tư vấn	-	8.119.526.576
Công ty CP ĐT Công nghệ UniCloud	Phải thu dịch vụ tư vấn	86.154.142.693	-
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Phải thu dịch vụ tư vấn, hình ảnh	135.803.748.498	10.172.903.925
Ông Lê Hoàng Nam	Phải thu chuyển nhượng căn hộ	-	98.210.451
Phải thu ngắn hạn khác		1.107.922.487	1.107.922.487
Công ty Cổ phần Thiên Hải	Phải thu khác về dự án	1.107.922.487	1.107.922.487
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		131.633.020.947	242.633.020.947
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh BĐS S-Homes	Trả trước HĐ xây dựng (thầu phụ)	131.633.020.947	242.633.020.947

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

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ hoạt động kết thúc ngày 30/9/2025 (Tiếp theo)

Nội dung số dư		30/09/2025	01/01/2025
		VND	VND
Phải trả người bán ngắn hạn		24.388.058.541	25.451.669.916
Công ty TNHH KD TM và DV Sunshine Mart	Voucher quà tặng, suất ăn ca	347.563.610	386.744.782
Công ty Cổ phần Sunshine CAB	Phải trả chi phí thuê xe	28.080.000	-
Công ty CP Quản lý & Vận hành S-Service	Phí vận hành tòa nhà, tiền điện	76.293.032	1.223.437.335
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả về chi phí mua vật tư; thuê văn phòng	23.936.121.899	23.841.487.799
Chi phí phải trả ngắn hạn		2.011.311.808	337.394.000
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Chi phí phải trả thẻ mầm non (Voucher tặng khách hàng)	337.394.000	337.394.000
Công ty CP TD Công nghệ Unicloud	Chi phí lãi vay	1.673.917.808	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn		1.450.000.000.000	1.439.900.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Nhận đặt cọc mua cổ phần	1.450.000.000.000	1.439.900.000.000
Vay ngắn hạn		599.000.000.000	-
Công ty CP TD Công nghệ Unicloud	Vay ngắn hạn	599.000.000.000	-

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

Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc	Quý 3 Năm 2025	Quý 3 Năm 2024
	VND	VND
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	6.990.500.000	4.689.387.372
Ông Đỗ Anh Tuấn	1.800.000.000	1.500.000.000
Bà Đỗ Thị Định	-	1.254.387.372
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	1.530.000.000	300.000.000
Ông Đỗ Văn Trường	900.000.000	900.000.000
Ông Vũ Lê Hiếu	150.000.000	60.000.000
Ông Jun Sungbae	300.000.000	-
Ông Lê Văn Nhỏ	450.000.000	-
Ông Nguyễn Thanh Hưng	150.000.000	-
Ông Cao Phi Hùng	900.000.000	-
Ông Đinh Chí Hiếu	150.000.000	-
Bà Nguyễn Thụy Hoàng Dung	660.500.000	-
Ông Phan Ích Long	-	225.000.000
Bà Đỗ Thu Huyền	-	450.000.000
Ban Kiểm soát	60.000.000	60.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	30.000.000	30.000.000
Bà Vũ Thị Thúy Nga	15.000.000	15.000.000
Bà Đỗ Ngọc Anh	15.000.000	15.000.000

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

33. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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



Nguyễn Hữu Khánh
Người lập biểu



Hồ Đức Việt
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Phương Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 11. tháng 10 năm 2025