

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	5 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 56



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là “Công ty mẹ”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty mẹ và các công ty con (gọi tắt là “Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị:

Ông Nguyễn Xuân Anh	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 25 tháng 02 năm 2025) Thành viên (đến ngày 25 tháng 02 năm 2025)
Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 25 tháng 02 năm 2025) Thành viên (từ ngày 25 tháng 02 năm 2025) Phó Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2025)
Ông Jun Sungbae	Thành viên (bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2025)
Ông Nguyễn Nam Việt	Thành viên (bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2025)
Ông Nguyễn Việt Hải	Thành viên độc lập
Bà Đỗ Thị Định	Thành viên (miễn nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2025)
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2025)

Ban Tổng Giám đốc:

Ông Jun Sungbae	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 18 tháng 3 năm 2025)
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	Tổng Giám đốc (từ ngày 25 tháng 02 năm 2025 đến ngày 18 tháng 3 năm 2025) Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 25 tháng 02 năm 2025, tái bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025 và miễn nhiệm ngày 24 tháng 12 năm 2025)
Bà Đỗ Thị Định	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 25 tháng 02 năm 2025)
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
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 mẹ có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



[Signature]
Jun Sungbae
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2026

Số: 0893 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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 kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes và các công ty con (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 27 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 56, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty mẹ chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Phan Ngọc Anh

Phó Tổng Giám đốc

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

Đào Đức Anh Dũng

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 4202-2023-001-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 27 tháng 3 năm 2026

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		7.938.091.224.415	8.633.533.226.171
I.	Tiền	110	5	692.595.383.511	487.993.933.922
1.	Tiền	111		692.595.383.511	487.993.933.922
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	7.749.005.180	7.379.214.133
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		7.749.005.180	7.379.214.133
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		6.707.815.872.859	7.177.798.343.214
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	269.848.629.688	328.709.043.667
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	22.821.644.304	420.287.314.269
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	4.032.270.000.000	2.295.232.500.000
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	10	2.390.364.076.182	4.141.057.962.593
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	11	(7.488.477.315)	(7.488.477.315)
IV.	Hàng tồn kho	140	12	447.823.527.500	858.930.680.831
1.	Hàng tồn kho	141		447.823.527.500	858.930.680.831
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		82.107.435.365	101.431.054.071
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	14.908.515.739	49.943.653.390
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		66.786.245.625	50.228.977.258
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	21	412.674.001	1.258.423.423

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.201.156.157.370	5.761.339.795.356
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.339.600.000.000	2.273.500.000.000
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	9	1.339.600.000.000	2.200.000.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	10	-	73.500.000.000
II. Tài sản cố định	220		186.867.786.525	85.751.925.636
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	166.772.841.034	60.513.580.165
- Nguyên giá	222		254.197.211.740	135.880.339.811
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(87.424.370.706)	(75.366.759.646)
2. Tài sản cố định vô hình	227	15	20.094.945.491	25.238.345.471
- Nguyên giá	228		33.445.160.000	33.445.160.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(13.350.214.509)	(8.206.814.529)
III. Bất động sản đầu tư	230	16	787.746.192.379	712.802.660.784
- Nguyên giá	231		1.338.152.750.357	1.287.224.354.583
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(550.406.557.978)	(574.421.693.799)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		127.982.942.807	285.473.519.212
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	127.982.942.807	285.473.519.212
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	18	1.687.812.456.502	2.403.265.015.095
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252		1.297.812.456.502	443.137.443.614
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		390.000.000.000	1.960.127.571.481
VI. Tài sản dài hạn khác	260		71.146.779.157	546.674.629
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13	71.146.779.157	546.674.629
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		12.139.247.381.785	14.394.873.021.527

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		6.031.496.887.601	7.875.318.647.513
I. Nợ ngắn hạn	310		3.719.946.257.391	4.533.098.892.863
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	72.100.898.382	485.004.491.187
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	5.489.577.036	247.829.048.323
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	21	162.434.673.411	236.023.145.314
4. Phải trả người lao động	314		15.768.013.067	13.834.447.600
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	440.784.992.063	807.103.266.002
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23	5.091.368.397	5.914.678.125
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	24	873.128.260.045	1.297.414.719.115
8. Vay ngắn hạn	320	25	2.144.495.807.342	1.437.589.429.843
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	26	652.667.648	2.385.667.354
II. Nợ dài hạn	330		2.311.550.630.210	3.342.219.754.650
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	22	135.880.665.625	138.484.892.575
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	23	173.564.859.056	178.700.310.839
3. Phải trả dài hạn khác	337	24	136.120.000	534.000.000.000
4. Vay dài hạn	338	25	1.978.684.300.000	2.488.729.070.212
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	37	21.098.585.078	-
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342	26	2.186.100.451	2.305.481.024
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		6.107.750.494.184	6.519.554.374.014
I. Vốn chủ sở hữu	410	27	6.107.750.494.184	6.519.554.374.014
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 cổ phần	412		(320.509.091)	(320.509.091)
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(955.667.772.124)	(955.667.772.124)
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.740.921.074.336	3.140.207.024.724
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		3.140.207.024.724	2.335.854.379.659
-(Lỗ)/ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		(399.285.950.388)	804.352.645.065
5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		572.817.701.063	585.335.630.505
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		12.139.247.381.785	14.394.873.021.527

Đoàn Đức Thái
Người lập biểuNguyễn Hà Anh
Kế toán trưởngJun Sungbae
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2026

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	29	597.089.353.633	2.933.922.873.312
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		597.089.353.633	2.933.922.873.312
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	30	324.210.928.086	1.574.376.287.118
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		272.878.425.547	1.359.546.586.194
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	32	486.416.916.769	429.608.569.177
6. Chi phí tài chính	22	33	561.572.775.461	403.659.669.062
- Trong đó: Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu và chi phí phát hành khoản vay, trái phiếu	23		506.647.192.981	338.070.241.135
7. Phần lỗ trong công ty liên kết	24	18	(321.795.987.112)	(6.739.374.282)
8. Chi phí bán hàng	25	34	41.339.600.694	209.308.453.889
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	34	154.205.463.483	138.060.407.938
10. (Lỗ)/Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		(319.618.484.434)	1.031.387.250.200
11. Thu nhập khác	31	35	6.312.862.737	34.367.142.485
12. Chi phí khác	32	36	33.458.715.511	36.587.680.937
13. Lỗ khác (40=31-32)	40		(27.145.852.774)	(2.220.538.452)
14. Tổng (lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(346.764.337.208)	1.029.166.711.748
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	37	43.940.957.544	212.269.464.310
16. Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	37	21.098.585.078	(172.163.860)
17. (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(411.803.879.830)	817.069.411.298
Trong đó:				
(Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		(399.285.950.388)	804.352.645.065
(Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(12.517.929.442)	12.716.766.233
18. (Lỗ)/Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	38	(1.065)	2.145

Đoàn Đức Thái
Người lập biểu

Nguyễn Hà Anh
Kế toán trưởng

Jun Sungbae
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2026

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. (Lỗ)/Lợi nhuận trước thuế	01	(346.764.337.208)	1.029.166.711.748
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	37.846.526.174	39.435.399.579
Các khoản dự phòng	03	(1.852.380.279)	(3.388.631.446)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(164.620.929.657)	(422.869.194.894)
Chi phí lãi vay (bao gồm lãi vay và các khoản chi phí khác liên quan đến khoản vay, lãi và chi phí phát hành trái phiếu)	06	506.647.192.981	338.070.241.135
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	31.256.072.011	980.414.526.122
Thay đổi các khoản phải thu	09	349.283.073.745	2.915.448.067.126
Thay đổi hàng tồn kho	10	563.042.782.008	1.095.709.214.149
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(1.868.839.268.813)	(2.880.010.354.123)
Thay đổi chi phí trả trước	12	35.249.282.338	(12.514.870.695)
Tiền trả lãi vay (bao gồm lãi vay và các khoản chi phí khác liên quan đến khoản vay, lãi và chi phí phát hành trái phiếu) đã trả	14	(547.931.145.879)	(396.361.263.853)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(118.200.770.168)	(290.669.601.641)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	1.187.900.000.000	-
- Thu hồi đặt cọc mua cổ phần		1.187.900.000.000	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(689.150.000.000)	(3.027.849.000.000)
- Chi đặt cọc mua cổ phần		(689.150.000.000)	(3.027.849.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(1.057.389.974.758)	(1.615.833.282.915)
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	(192.958.438.978)	(47.735.213.531)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(4.707.371.771.922)	(309.360.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	4.090.734.271.922	1.898.895.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(300.000.000.000)	(669.472.000.000)
5. Tăng do hợp nhất kinh doanh		-	15.799.211.488
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	1.495.000.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	680.353.063.325	617.618.971.383
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	1.065.757.124.347	1.505.745.969.340

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	332.050.000.000	700.000.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(135.815.700.000)	(208.743.015.439)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	196.234.300.000	491.256.984.561
 Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	 50	 204.601.449.589	 381.169.670.986
 Tiền đầu năm	 60	 487.993.933.922	 106.824.262.936
 Tiền cuối năm (70=50+60)	 70	 <u>692.595.383.511</u>	 <u>487.993.933.922</u>


Đoàn Đức Thái
Người lập biểu

Nguyễn Hà Anh
Kế toán trưởngJun Sungbae
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2026

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất 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 mẹ”) 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 16 được cấp ngày 19 tháng 3 năm 2025.

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

Tổng số nhân viên của Công ty mẹ và các công ty con (gọi tắt là “Công ty”) tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 170 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 182 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.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 11/2024/NQ-HĐQT ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - công ty con của Công ty (“Xuân Đình”), Hội đồng quản trị Xuân Đình đã thông qua nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình. Ngày 21 tháng 02 năm 2025, Xuân Đình đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình từ Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thảo Ngân, Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động Sản S-Homes, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Unique và ông Nguyễn Văn Kính với giá trị chuyển nhượng lần lượt là 398.000.000.000 VND, 38.736.000.000 VND, 25.371.000.000 VND và 636.892.000.000 VND. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 12 ngày 21 tháng 02 năm 2025, Xuân Đình sở hữu giá trị phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình là 1.176.471.000.000 VND tương đương 21,39%. Theo đó, Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình trở thành Công ty liên kết của Xuân Đình và Công ty liên kết gián tiếp của Công ty kể từ ngày này.

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các công ty con và công ty liên kết của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ quyền biểu quyết		Hoạt động chính
		sở hữu	nắm giữ	
Công ty con trực tiếp				
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	SH02-02, Tòa R2 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
Công ty con gián tiếp				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình (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
Công ty liên kết trực tiếp				
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
Công ty liên kết gián tiếp				
Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình (thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình)	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 hợp nhất

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất số liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty con, công ty liên kết của Công ty.

Năm tài chính

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

3. HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI ĐÃ ĐƯỢC BAN HÀNH

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư này thay thế cho các văn bản như sau:

- Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính ("Thông tư 200") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp (trừ các nội dung liên quan đến kế toán cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước);
- Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung Điều 128 Thông tư 200;
- Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư 200; và
- Thông tư số 195/2012/TT-BTC ngày 15 tháng 11 năm 2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn kế toán áp dụng cho đơn vị chủ đầu tư.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đang đánh giá mức độ ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư 99 đến các báo cáo tài chính của Công ty cho các kỳ kế toán trong tương lai, bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

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 hợp nhất:

Ước tính kế toán

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

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty mẹ kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty mẹ và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa Công ty mẹ và các công ty được loại bỏ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được ghi nhận vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung là một nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh trong đó tất cả các công ty được đồng kiểm soát bởi cùng một hoặc nhiều đối tượng trước và sau khi hợp nhất kinh doanh, và sự kiểm soát này là không nhất thời. Một công ty có thể chịu sự kiểm soát bởi một cá nhân hoặc nhóm cá nhân theo một thỏa thuận hợp đồng.

Giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung được thực hiện như sau:

- Tài sản và nợ phải trả của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh doanh;
- Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của các đơn vị được hợp nhất từ thời điểm hợp nhất kinh doanh;
- Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh và giá trị tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuần được điều chỉnh cho các khoản lợi nhuận chưa thực hiện (nếu có) tại ngày hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung.

Sau ngày hợp nhất kinh doanh, nếu Công ty chuyển nhượng và/hoặc giảm tỷ lệ lợi ích trong khoản đầu tư vào đơn vị này, phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần đã được hạch toán trước đây vào Vốn chủ sở hữu sẽ được phân bổ dần và ghi nhận vào chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Đầu tư vào công ty liên kết

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

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 03 tháng.

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.

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

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho chủ yếu bao gồm các chi phí xây dựng dở dang và thành phẩm của các dự án sau:

STT Dự án	Địa chỉ	Công ty chủ đầu tư
1. Dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại ("Dự án Sunshine Center") (i)	Số 16 Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
2. Dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại ("Dự án Sunshine City") (i)	Lô đất I.A.23, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình
3. Dự án Thương mại dịch vụ và Văn phòng cho thuê kết hợp nhà ở chung cư ("Dự án Sunshine Garden") (i)	Ô quy hoạch I1-HH1, phường Vĩnh Tuy, Hà Nội	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương
4. Dự án nhà ở thấp tầng ("Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long") (i)	Lô đất ký hiệu TT6-2 thuộc Khu chức năng đô thị Tây Tựu, phường Tây Tựu, Thành Phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La
5. Dự án nhà cao tầng để bán ("Dự án Sunshine Green Iconic") (i)	Lô đất CT7 thuộc dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật các ô đất thuộc ô quy hoạch C14 và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên
6. Biệt thự tại Dự án "Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble" (ii)	Sân Golf, Thôn Đa Thọ, Xã Thiên Lộc, Thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes

(i) Giá gốc chi phí xây dựng dở dang và thành phẩm của các dự án này bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án.

(ii) Giá gốc chi phí xây dựng dở dang của Biệt thự tại dự án Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble thể hiện 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 vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung (bao gồm cả các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng) được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Giá gốc hàng hóa bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng hóa.

Công ty hạch toán hàng tồn kho theo phương pháp kê khai thường xuyên. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. 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 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 năm tài chính.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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.

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

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	35
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị văn phòng	03 - 05

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản cố định là chênh lệch giữa thu nhập thuần do thanh lý tài sản và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và phần mềm máy tính được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

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 được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu dụng ước tính là 5 năm.

Thuê tài sản

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác 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 thuê hoạt động được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi phát sinh.

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 hợp nhất 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.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc và các tài sản khác do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê.

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

STT	Dự án	Địa chỉ	Công ty sở hữu
1.	Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào	Ô số 23 lô D3A.3, khu đấu giá 18,6 ha, phường Tây Hồ, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
2.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center	Số 16 Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
3.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine City	Lô đất I.A.23, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình
4.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Garden	Ô quy hoạch I1-HH1, phường Vĩnh Tuy, Hà Nội	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương
5.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Palace	Lô đất C2/CN3, phường Vĩnh Tuy, Hà Nội	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương
6.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Green Iconic	Lô đất CT7 thuộc dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật các ô đất thuộc ô quy hoạch C14 và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên

Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá 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 tương ứng của bất động sản đầu tư.

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

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	35 - 45
Tài sản 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. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao/thu hồi giá trị của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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. Chi phí trả trước bao gồm khoản chi phí thu xếp vốn và cam kết rút vốn, chi phí phát hành thư tín dụng, chi phí hoa hồng đại lý, thưởng bán hàng, tư vấn và môi giới bất động sản, chi phí hỗ trợ lãi suất, chi phí bảo hiểm trách nhiệm và các khoản chi phí trả trước khác.

Chi phí thu xếp vốn và cam kết rút vốn là các khoản chi phí liên quan đến việc thu xếp và duy trì hạn mức tín dụng tại ngân hàng (bao gồm những không giới hạn ở phí xếp vốn, phí cam kết rút vốn và các loại phí dịch vụ ngân hàng khác) được ghi nhận ban đầu vào các khoản trả trước khi phát sinh và đã thanh toán. Các khoản chi phí này được phân bổ dần vào chi phí tài chính theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng tín dụng.

Chi phí phát hành thư tín dụng được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tương ứng thời gian được bảo lãnh tín dụng.

Chi phí hoa hồng đại lý, thưởng bán hàng, tư vấn và môi giới bất động sản, chi phí hỗ trợ lãi suất 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 và được kết chuyển vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo doanh thu kinh doanh bất động sản khi bàn giao cho khách hàng.

Chi phí bảo hiểm được phân bổ theo thời hạn bảo hiểm.

Các khoản 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 hợp nhất, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Trái phiếu phát hành

Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay dài hạn với giá phát hành bằng mệnh giá trái phiếu.

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu. Định kỳ, chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ bằng cách ghi tăng giá trị nợ gốc và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu.

Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. 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 năm tài chính.

Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước liên quan đến một hay nhiều năm tài chính cho dịch vụ cho thuê căn hộ và phí dịch vụ quản lý tòa nhà chưa được cung cấp. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán bất động sản

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

- (a) 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;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Đối với các bất động sản mà Công ty 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 năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Lãi tiền gửi, lãi cho vay và đầu tư

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

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá/giá gốc tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá/giá gốc 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 tính thuế trong năm. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) 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 hợp nhất và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát, Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – các công ty con của Công ty có các khoản lỗ tính thuế có thể được mang sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong thời hạn 5 năm. Các công ty này 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 năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty 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.

5. TIỀN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	262.369.707	823.256.234
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	692.333.013.804	487.170.677.688
	692.595.383.511	487.993.933.922
Trong đó:		
Số dư tiền tại bên liên quan (Chi tiết Thuyết minh số 40)	51.587.778.165	357.872.846.578

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ TỚI NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	7.749.005.180	7.749.005.180	7.379.214.133	7.379.214.133
	7.749.005.180	7.749.005.180	7.379.214.133	7.379.214.133

(i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn phản ánh các khoản tiền gửi kỳ hạn gốc 06 tháng tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Phòng giao dịch Trần Hưng Đạo với lãi suất 4,95%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 4,95%/năm).

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	262.677.543.504	321.305.912.238
- Dự án Sunshine Green Iconic	100.058.812.513	88.167.663.441
- Dự án Sunshine City	69.296.918.273	111.510.930.879
- Dự án Sunshine Garden	44.542.780.617	51.213.839.563
- Dự án Sunshine Center	42.396.851.271	42.438.928.460
- Dự án Sunshine Palace	4.546.802.679	5.174.849.448
- Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long	1.835.378.151	22.799.700.447
Khác	7.171.086.184	7.403.131.429
	269.848.629.688	328.709.043.667
Trong đó:		
Phải thu khách hàng là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	7.309.489.655	5.339.012.000

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tân Hưng	-	400.000.000.000
Công ty Cổ phần Cơ điện Fugytech	3.250.000.000	3.250.000.000
Công ty Cổ phần THH Decor	2.829.396.548	2.829.396.548
Khác	16.742.247.756	14.207.917.721
	22.821.644.304	420.287.314.269
Trong đó:		
Trả trước cho các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	3.383.482.960	-

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (i)	2.200.000.000.000	1.100.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland (ii)	1.280.250.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland (iii)	552.020.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	-	578.682.500.000
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	-	298.950.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Kinh doanh Nam Việt	-	185.600.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tân Hưng	-	132.000.000.000
	4.032.270.000.000	2.295.232.500.000
b. Phải thu về cho vay dài hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (i)	1.100.000.000.000	2.200.000.000.000
Công ty Cổ phần KS Group (iv)	239.600.000.000	-
	1.339.600.000.000	2.200.000.000.000
Trong đó:		
Phải thu về cho vay các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	2.071.870.000.000	298.950.000.000

- (i) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh ("Xuân Đỉnh") - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT theo Hợp đồng số 01/HĐĐT/XĐ-DAT ngày 24 tháng 3 năm 2021 và Phụ lục số 01, Phụ lục số 02, Phụ lục số 03 về việc sửa đổi lãi suất khoản vay với hạn mức tối đa là 3.300.000.000.000 VND, khoản vay được chia làm 3 nhóm, mỗi nhóm có hạn mức lần lượt là 1.000.000.000.000 VND, 1.100.000.000.000 VND và 1.200.000.000.000 VND với thời hạn lần lượt là 29 tháng 3 năm 2026, 07 tháng 4 năm 2027 và 23 tháng 4 năm 2026. Lãi suất vay trong hạn là 17,5%/năm và được điều chỉnh thành 15%/năm kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2023. Ngày 06 tháng 3 năm 2024, hai bên đã ký Phụ lục số 03, quy định lãi suất khoản vay là tổng của 4,8% và trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cao nhất dành cho khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam, trả lãi sau/trả lãi cuối kỳ, kỳ hạn 12 tháng (hoặc tương đương) được công bố tại các Ngân hàng tham chiếu. Khoản vay cho mục đích được các bên thỏa thuận với thời hạn vay quy định theo từng nhóm vay, nhưng không vượt quá 5 năm từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên của nhóm vay. Nợ gốc được thanh toán trước hoặc tại ngày đáo hạn nhóm vay; hoặc được bù trừ nghĩa vụ thực hiện quyền mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT hoặc quyền mua toàn bộ phần vốn góp vào Công ty TNHH Đầu tư Big Gain của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT. Theo các Thỏa thuận gia hạn thời hạn khoản vay với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT, thời hạn của khoản vay nhóm I được gia hạn đến ngày 29 tháng 3 năm 2026, còn đối với nhóm II là ngày 07 tháng 4 năm 2027.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Xuân Đỉnh đã thu hồi được 1.000.000.000.000 VND tương ứng với khoản cho vay nhóm 1 với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT.

Như trình bày tại Thuyết minh số 25, toàn bộ quyền thu, quyền mua cổ phần và quyền mua phần vốn góp của Xuân Đỉnh phát sinh từ hợp đồng cho vay và đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu phát hành của công ty con này.

(ii) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của:

- Xuân Đình với Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland theo hợp đồng số 0103/2025/HĐVV/XD-FULLAND ngày 01 tháng 3 năm 2025 với số tiền gốc vay tối đa là 1.000.000.000.000 VND. Thời hạn khoản vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh và thực hiện các dự án đầu tư. Tại ngày 25 tháng 02 năm 2026, khoản vay được gia hạn đến ngày 01 tháng 3 năm 2027. Lãi suất cho vay trong hạn là 12,5%/năm, lãi suất cho vay quá hạn là 150% lãi suất vay trong hạn. Gốc và lãi được trả khi đáo hạn.
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La ("Xuân La") - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland theo hợp đồng số 3112/2025/HĐV/XL-FULLAND ngày 31 tháng 12 năm 2025 với số tiền gốc vay tối đa là 300.000.000.000 VND. Thời hạn khoản vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên nhằm mục đích bổ sung vốn kinh doanh. Lãi suất cho vay trong hạn là 4%/năm, lãi suất cho vay quá hạn là 150% lãi suất vay trong hạn. Gốc và lãi được trả khi đáo hạn.
- Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương ("Sao Ánh Dương") - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland theo hợp đồng số 30122025/HDCV/SAD-FL ngày 30 tháng 12 năm 2025 với số tiền gốc vay tối đa là 500.000.000.000 VND. Thời hạn khoản vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên nhằm mục đích bổ sung vốn kinh doanh. Lãi suất cho vay trong hạn là 8%/năm, lãi suất cho vay quá hạn là 150% lãi suất vay trong hạn. Gốc và lãi được trả khi đáo hạn.

(iii) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của:

- Xuân La với Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland theo hợp đồng số 3012/2025/HĐVV/XL-WDL ngày 30 tháng 12 năm 2025 với số tiền gốc vay tối đa là 400.000.000.000 VND. Thời hạn khoản vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên nhằm mục đích bổ sung vốn kinh doanh. Lãi suất cho vay trong hạn là 4%/năm, lãi suất cho vay quá hạn là 150% lãi suất vay trong hạn. Gốc và lãi được trả khi đáo hạn.
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland theo hợp đồng số 3012/2025/LB-WDL ngày 30 tháng 12 năm 2025 với số tiền gốc vay tối đa là 201.920.000.000 VND. Thời hạn khoản vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên nhằm mục đích bổ sung vốn kinh doanh. Lãi suất cho vay trong hạn là 8%/năm, lãi suất cho vay quá hạn là 150% lãi suất vay trong hạn. Gốc và lãi được trả khi đáo hạn.

- (iv) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Sao Ánh Dương với Công ty Cổ phần KS Group theo hợp đồng số 21112025/HDCV/SAD-KSG ngày 21 tháng 11 năm 2025 với số tiền gốc vay tối đa là 305.400.000.000 VND. Thời hạn khoản vay là 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên nhằm mục đích phục vụ cho nhu cầu kinh doanh. Lãi suất cho vay trong hạn là 8%/năm, lãi suất cho vay quá hạn là 150% lãi suất vay trong hạn. Gốc và lãi được trả khi đáo hạn.

10. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)	2.027.000.000.000	3.027.849.000.000
Lãi tiền gửi, lãi cho vay, lãi trái phiếu dự thu	246.146.565.747	442.427.140.822
Phải thu Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang (ii)	83.439.025.190	340.149.025.190
Phải thu về hợp đồng góp vốn đầu tư (iii)	30.000.000.000	30.000.000.000
Phải thu về thanh lý hợp đồng	-	296.900.000.000
Khác	3.778.485.245	3.732.796.581
	2.390.364.076.182	4.141.057.962.593
b. Dài hạn		
Phải thu hợp đồng hợp tác đầu tư	-	73.500.000.000
	-	73.500.000.000
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	139.310.211.627	335.184.517.261
(i) Phản ánh các khoản tiền đặt cọc của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên - các công ty con của Công ty chuyển cho các công ty và cá nhân để nhận chuyển nhượng cổ phần như sau:		

Đối tượng STT đặt cọc	Đối tượng nhận đặt cọc	Công ty nhận đầu tư	Dự án đầu tư	Địa điểm triển khai Dự án	Số lượng cổ phần nhận chuyển nhượng	Tỷ lệ sở hữu tương ứng	Giá chuyển nhượng (VND)	Số tiền đặt cọc (VND)	Số hiệu hợp đồng và thời hạn đặt cọc
1. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam	Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cường	Sunshine Grand Capital	Xã Ô Diên, Hà Nội	870.000	60,00%	1.800.000.000.000	1.034.850.000.000	Hợp đồng số 05/2024/HĐĐC/XĐ-DOVN ngày 01/3/2024, Phụ lục 01 ngày 20/8/2024 và Phụ lục 02 ngày 29 tháng 8 năm 2025 - đáo hạn ngày 01 tháng 9 năm 2026
	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam	Công ty Cổ phần bất động sản Fulland	Noble Empire Ciputra	Khu đô thị Nam Thăng Long, phường Phú Thượng, Hà Nội	5.644.000	29,71%	564.400.000.000	303.000.000.000	Hợp đồng đặt cọc số 2512/2024/HDDC/XĐ-SVN ngày 25 tháng 12 năm 2024 và Phụ lục 01 ngày 17 tháng 11 năm 2025 - đáo hạn ngày 25 tháng 12 năm 2026
2. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên (*)	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Thiên Hà	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Minh Trang	Chưa có thông tin dự án	Chưa có thông tin dự án	Là công ty TNHH	25,00%	792.500.000.000	689.150.000.000	Hợp đồng số 0711/2025/HDDC/LB-TH ngày 07/11/2025 - 12 tháng kể từ ngày đặt cọc
								3.156.900.000.000	2.027.000.000.000

(*) Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên đã thu hồi được khoản phải thu về đặt cọc chuyển nhượng cổ phần này.

- (ii) Phản ánh khoản phải thu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên ("Long Biên") - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang về tiền đảm bảo mua bán căn hộ thuộc dự án Sunshine Green Iconic trước khi dự án đủ điều kiện bán hàng. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Long Biên đã thu hồi được khoản phải thu này.
- (iii) Phản ánh khoản tiền đặt cọc Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty chuyển cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Lộc Phát theo Hợp đồng nguyên tắc số 07/HĐNT/SAD-XLP ngày 24 tháng 6 năm 2021 để cùng hợp tác đầu tư xây dựng và phát triển Dự án Khu dân cư mới và chợ kết hợp - thương mại thuộc địa giới hành chính phường Quảng Thọ, Thành phố Sầm Sơn và xã Quảng Tâm, Thành phố Thanh Hóa.

11. NỢ XẤU

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	VND Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	VND Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Cơ điện Fugytech	3.250.000.000	-	3.250.000.000	-
Công ty TNHH ARB EAST	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Khách hàng cá nhân mua căn hộ	214.641.236	157.273.323	214.641.236	157.273.323
Đối tượng khác	3.181.109.402	-	3.181.109.402	-
	7.645.750.638	157.273.323	7.645.750.638	157.273.323

12. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	447.143.591.238	-	858.250.744.569	-
Hàng hóa	679.936.262	-	679.936.262	-
	447.823.527.500	-	858.930.680.831	-

Chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang theo công trình/dự án như sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Biệt thự tại Dự án "Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble"	132.264.935.559	127.221.125.102
Dự án Sunshine Green Iconic	110.329.119.440	427.535.289.262
Dự án Sunshine Center (i)	90.873.487.751	77.997.676.863
Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long (ii)	72.396.238.711	129.951.535.652
Dự án Sunshine Garden (i)	38.757.054.823	52.604.093.545
Dự án Sunshine City	2.522.754.954	27.683.382.739
Dự án Sunshine Palace	-	15.257.641.406
	447.143.591.238	858.250.744.569

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các tài sản thuộc dự án Sunshine Center và Sunshine Garden được dùng làm tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ của các Bên thứ ba tại Ngân hàng TNHH MTV số Viki. (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: đảm bảo cho các nghĩa vụ của các Bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh).

- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, quyền tài sản phát sinh từ việc đầu tư, kinh doanh, khai thác một số lô đất và tài sản gắn liền với đất thuộc dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long được dùng làm tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long – bên liên quan của Công ty.

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí bảo hiểm trách nhiệm	14.625.000.000	-
Chi phí phát hành thư tín dụng	-	31.079.153.089
Chi phí hoa hồng đại lý, thưởng bán hàng, tư vấn và môi giới bất động sản (i)	-	16.396.746.259
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	-	1.766.718.293
Chi phí khác	283.515.739	701.035.749
	14.908.515.739	49.943.653.390
b. Dài hạn		
Chi phí thu xếp vốn và cam kết rút vốn	70.814.249.215	-
Các chi phí trả trước khác	332.529.942	546.674.629
	71.146.779.157	546.674.629

- (i) Chi phí hỗ trợ lãi suất, chi phí hoa hồng đại lý, thưởng bán hàng, tư vấn và môi giới bất động sản được Công ty ghi nhận cho các hợp đồng bán hàng tại các dự án. Theo hợp đồng thỏa thuận giữa các bên, chi phí này chỉ thực phát sinh khi giao dịch mua bán thành công. Các chi phí này được kết chuyển vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất tương ứng với các căn hộ được bàn giao cho khách hàng.

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tổng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	42.074.359.265	93.117.441.454	688.539.092	135.880.339.811
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	113.508.449.715	-	-	113.508.449.715
Tăng trong năm	7.429.419.560	15.480.000	107.824.074	7.552.723.634
Điều chỉnh do quyết toán nhà thầu	(2.097.585.056)	-	-	(2.097.585.056)
Thanh lý	-	(646.716.364)	-	(646.716.364)
Số dư cuối năm	160.914.643.484	92.486.205.090	796.363.166	254.197.211.740
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	1.837.666.267	72.986.901.239	542.192.140	75.366.759.646
Trích khấu hao trong năm	4.074.564.457	8.575.747.792	54.015.175	12.704.327.424
Thanh lý	-	(646.716.364)	-	(646.716.364)
Số dư cuối năm	5.912.230.724	80.915.932.667	596.207.315	87.424.370.706
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	40.236.692.998	20.130.540.215	146.346.952	60.513.580.165
Tại ngày cuối năm	155.002.412.760	11.570.272.423	200.155.851	166.772.841.034

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 15.171.530.909 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 5.598.179.091 VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tài sản cố định là bể bơi tại Dự án Sunshine Center với giá trị còn lại là 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 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: đảm bảo cho các nghĩa vụ của các Bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 06 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc Khu thương mại, nhà trẻ thuộc Dự án Sunshine City mà Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình – Công ty con của Công ty đang được thế chấp cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh vượng ("VPBank") để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Sunshine Marina.

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	7.698.160.000	25.747.000.000	33.445.160.000
Số dư cuối năm	7.698.160.000	25.747.000.000	33.445.160.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	-	8.206.814.529	8.206.814.529
Khấu hao trong năm	-	5.143.399.980	5.143.399.980
Số dư cuối năm	-	13.350.214.509	13.350.214.509
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	7.698.160.000	17.540.185.471	25.238.345.471
Tại ngày cuối năm	7.698.160.000	12.396.785.491	20.094.945.491

16. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Tài sản khác VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	1.285.390.869.128	1.833.485.455	1.287.224.354.583
Tăng trong năm	25.749.702.483	-	25.749.702.483
Tăng do xây dựng cơ bản hoàn thành	357.890.167.259	-	357.890.167.259
Điều chỉnh do quyết toán	(332.711.473.968)		(332.711.473.968)
Số dư cuối năm	1.336.319.264.902	1.833.485.455	1.338.152.750.357
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	572.669.054.643	1.752.639.156	574.421.693.799
Trích khấu hao trong năm	19.935.112.406	63.686.364	19.998.798.770
Điều chỉnh do quyết toán	(44.013.934.591)	-	(44.013.934.591)
Số dư cuối năm	548.590.232.458	1.816.325.520	550.406.557.978
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	712.721.814.485	80.846.299	712.802.660.784
Tại ngày cuối năm	787.729.032.444	17.159.935	787.746.192.379

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có các bất động sản đầu tư được dùng làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TNHH MTV số Viki (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: đảm bảo cho các nghĩa vụ của các Bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh) như sau:

- Bất động sản đầu tư tại Dự án Sunshine Center của Công ty mẹ với nguyên giá và giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 lần lượt là 55.901.282.302 VND và 19.919.087.555 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 55.182.339.648 VND và 22.465.282.521 VND);
- Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng quản lý khai thác và kinh doanh bất động sản tại Dự án Sunshine Garden và Sunshine Palace của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty với nguyên giá và giá trị còn lại lần lượt là 648.211.306.744 VND và 183.310.875.265 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 601.653.376.147 VND và 140.568.605.658 VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc Khu thương mại, nhà trẻ thuộc Dự án Sunshine City mà Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình – Công ty con của Công ty đang được thế chấp cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh vượng (“VPBank”) để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Sunshine Marina.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các bất động sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê với giá trị là 490.957.086.538 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 488.057.723.724 VND).

Chi tiết bất động sản đầu tư theo dự án như sau:

Đơn vị: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Garden tại Vĩnh Tuy, Hà Nội	564.684.431.677	385.730.835.715	178.953.595.962	522.483.780.383	381.915.174.725	140.568.605.658
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Green Iconic tại Phúc Lợi, Hà Nội	337.081.939.145	897.211.336	336.184.727.809	-	-	-
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine City tại Phú Thượng, Hà Nội	235.227.454.787	33.126.553.151	202.100.901.636	564.300.592.106	66.611.264.423	497.689.327.683
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Palace tại Vĩnh Tuy, Hà Nội	79.169.595.764	79.169.595.764	-	79.169.595.764	79.169.595.764	-
Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào tại Tây Hồ, Hà Nội	66.088.046.682	15.500.167.262	50.587.879.420	66.088.046.682	14.008.601.760	52.079.444.922
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center tại Từ Liêm, Hà Nội	55.901.282.302	35.982.194.750	19.919.087.552	55.182.339.648	32.717.057.127	22.465.282.521
	1.338.152.750.357	550.406.557.978	787.746.192.379	1.287.224.354.583	574.421.693.799	712.802.660.784

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 31 tháng 12 năm 2025 cần được trình bày. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chưa đánh giá lại giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án Sunshine Center (I)	127.982.942.807	111.995.799.903
Dự án Sunshine Green Iconic	-	92.150.429.175
Dự án Sunshine City	-	81.327.290.134
	127.982.942.807	285.473.519.212

- (i) Phản ánh giá trị phần diện tích riêng thuộc sở hữu của chủ đầu tư bao gồm diện tích văn phòng, sàn thương mại chưa hoàn thiện và các tài sản liên quan tại dự án Sunshine Center. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các tài sản này đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TNHH MTV số Vikki (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: đảm bảo cho các nghĩa vụ của các Bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh).

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	450.000.000.000	120.305.665.712	450.000.000.000	443.137.443.614
Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình (i)	1.176.471.000.000	1.177.506.790.790	Chưa là công ty liên kết	Chưa là công ty liên kết
	1.626.471.000.000	1.297.812.456.502	450.000.000.000	443.137.443.614

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình – công ty con của Công ty đã sử dụng toàn bộ cổ phần của Xuân Đình tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình để thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng TNHH MTV số Vikki như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính 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.

Biến động khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số dư đầu năm	443.137.443.614	1.892.532.389.377
Phần lỗ trong công ty liên kết	(321.795.987.112)	(6.739.374.282)
Tăng do nhận chuyển nhượng cổ phần	1.098.999.000.000	50.000.000.000
Tăng do chuyển từ đầu tư khác thành công ty liên kết	77.472.000.000	-
Giảm do chuyển công ty liên kết thành đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	(1.492.655.571.481)
Số dư cuối năm	1.297.812.456.502	443.137.443.614

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

	Năm nay	Năm trước
Công ty liên kết		
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Hoạt động kinh doanh lỗ	Hoạt động kinh doanh lỗ
Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình	Hoạt động kinh doanh có lãi	Chưa là công ty liên kết

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô	390.000.000.000	-	390.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thiên Hải (i)	-	-	1.492.655.571.481	-
Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình	Chuyển thành Công ty liên kết	Chuyển thành Công ty liên kết	77.472.000.000	-
	390.000.000.000	-	1.960.127.571.481	-
Trong đó:				
Đầu tư góp vốn vào các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	-		1.492.655.571.481	

- (i) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông số 2011/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20 tháng 11 năm 2025, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương quyết định thông qua chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Thiên Hải cho Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes. Ngày 20 tháng 11 năm 2025, Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương đã hoàn tất việc chuyển nhượng 1,838% vốn góp tại Công ty Cổ phần Thiên Hải với giá chuyển nhượng là 1.495.000.000.000 VND tương ứng với 4.300.000 cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần Thiên Hải.

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Dseatech Group	12.987.190.469	13.287.190.469
Công ty Cổ phần S-Decoro	12.751.359.170	1.226.054.798
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	-	341.097.013.160
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	-	61.737.748.715
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	-	14.424.780.000
Công ty Cổ phần HASKY	-	8.814.877.338
Các đối tượng khác	46.362.348.743	44.416.826.707
	72.100.898.382	485.004.491.187
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn người bán là bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	26.455.096.203	21.015.779.269

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu bao gồm các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản thuộc các dự án của Công ty.

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án Sunshine Garden	5.177.131.339	9.526.990.725
Dự án Sunshine Green Iconic	-	162.285.389.285
Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long	-	71.389.344.807
Dự án Sunshine Center	-	4.263.974.291
Khác	312.445.697	363.349.215
	5.489.577.036	247.829.048.323

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

	Số đầu năm VND	Số phải thu/ phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp/ bù trừ trong năm VND	Số cuối năm VND
Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	1.044.583.023	844.967.547	-	199.615.476
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	207.232.847	-	-	207.232.847
Thuế thu nhập cá nhân	6.607.553	3.917.192	3.135.317	5.825.678
	1.258.423.423	848.884.739	3.135.317	412.674.001
Các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	3.038.491.936	34.183.099.404	33.471.344.502	3.750.246.838
Thuế thu nhập doanh nghiệp	229.385.095.349	43.095.989.997	118.200.770.168	154.280.315.178
Thuế thu nhập cá nhân	3.599.558.029	13.658.496.049	13.175.588.924	4.082.465.154
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	3.708.218.964	3.386.572.723	321.646.241
Các loại thuế khác	-	6.289.601.685	6.289.601.685	-
	236.023.145.314	100.935.406.099	174.523.878.002	162.434.673.411

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Trích trước chi phí lãi vay và lãi trái phiếu phải trả	226.350.033.906	223.630.895.091
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng, giá trị tạm tăng tài sản cố định và bất động sản đầu tư	134.665.382.152	512.425.223.382
Trích trước chi phí lãi hợp đồng hợp tác đầu tư	28.378.150.682	33.647.643.834
Trích trước hoa hồng môi giới phải trả	14.865.894.564	-
Phạt chậm bàn giao ước tính	7.540.275.153	8.127.937.105
Tiền thuê đất phải trả	3.597.986.999	2.653.263.211
Chi phí thưởng khác cho khách hàng	1.609.798.735	4.920.302.465
Chi phí phải trả khác	23.777.469.872	21.698.000.914
	440.784.992.063	807.103.266.002
b. Dài hạn		
Tiền thuê đất phải trả	135.880.665.625	138.484.892.575
	135.880.665.625	138.484.892.575
Trong đó:		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan chủ yếu (chi tiết tại Thuyết minh số 40)	2.285.483.089	1.931.905.866

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu chuyển giao quyền khai thác kinh doanh (i)	4.624.553.492	4.624.007.480
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	466.814.905	950.335.635
Doanh thu cho thuê bất động sản	-	340.335.010
	5.091.368.397	5.914.678.125
b. Dài hạn		
Doanh thu chuyển giao quyền khai thác kinh doanh (i)	172.567.992.270	177.232.565.549
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	996.866.786	1.467.745.290
	173.564.859.056	178.700.310.839

- (i) Theo Hợp đồng chuyển nhượng số 1111/HĐCN/SAD-TLV giữa Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty ("Bên A") và Công ty TNHH Đầu tư Thiên Long Việt ("Bên B"), Bên A đã đồng ý chuyển nhượng cho Bên B quyền sử dụng, quyền khai thác kinh doanh và quyền hưởng lợi từ việc sử dụng/khai thác kinh doanh đối với khối Duplex khách sạn thuộc Dự án Sunshine Palace.

Thời điểm chuyển giao Quyền khai thác từ Bên A sang Bên B bắt đầu từ thời điểm Bên A bàn giao diện tích khai thác cho Bên B đến hết ngày 19 tháng 8 năm 2063.

24. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Phải trả vốn hợp tác kinh doanh (i)	388.500.000.000	-
Kinh phí bảo trì tòa nhà (ii)	318.947.861.944	336.725.061.722
Phải trả do thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (iii)	143.157.396.582	157.888.413.711
Phí, lệ phí làm sổ	9.574.810.902	-
Nhận đặt cọc mua căn hộ	401.184.246	501.184.246
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Hòn Rơm	-	586.219.055.242
Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	-	207.800.000.000
Khác	12.547.006.371	8.281.004.194
	873.128.260.045	1.297.414.719.115
b. Dài hạn		
Nhận ký cược ký quỹ dài hạn	136.120.000	-
Phải trả vốn hợp tác kinh doanh (i)	-	534.000.000.000
	136.120.000	534.000.000.000
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	7.540.000	207.540.000
(i)	<p>Phản ánh khoản Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên ("Long Biên") - công ty con của Công ty phải trả Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Đại Phát ("Đại Phát") vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng số 2510/HDHT/LB-ĐP ngày 25 tháng 10 năm 2023. Vốn hợp tác ưu tiên sử dụng thực hiện dự án Sunshine Green Iconic. Long Biên sẽ thực hiện hoàn trả giá trị vốn góp của Đại Phát hoặc giá trị vốn góp còn lại căn cứ theo đối chiếu công nợ hai bên (nếu có) 36 tháng/lần kể từ ngày Long Biên nhận vốn hợp tác từ Đại Phát. Hợp đồng có hiệu lực đến ngày 25 tháng 10 năm 2026. Tại thời điểm hoàn trả nêu trên, Long Biên đảm bảo rằng lợi ích phân chia cho Đại Phát tính trong mọi trường hợp tối thiểu là 39% giá trị vốn của Đại Phát.</p>	
(ii)	<p>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, số dư phản ánh các khoản kinh phí bảo trì tại Dự án Sunshine Center, Dự án Sunshine City, Dự án Sunshine Garden, Dự án Sunshine Palace và Dự án Sunshine Green Iconic. Chi tiết số dư bao gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Khoản kinh phí bảo trì thu được từ các căn hộ đã bàn giao cho khách hàng thuộc các dự án trên. 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 đối phần kinh phí bảo trì mà Công ty đã thu được từ khách hàng mua căn hộ tại các dự án này. - Khoản kinh phí bảo trì cho diện tích Công ty giữ lại sử dụng, cần nộp cho Ban Quản trị nhà chung cư tại các dự án. 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 (giá trị không bao gồm thuế giá trị gia tăng) tại từng dự án. <p>Kinh phí bảo trì của Dự án Sunshine Center, Dự án Sunshine Garden, Dự án Sunshine Palace và Dự án Sunshine Green Iconic sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà sau khi Ban Quản trị này được thành lập. Ban Quản trị tòa nhà của Dự án Sunshine City đã được thành lập theo Quyết định số 123/QĐ-UBND ngày 10 tháng 4 năm 2024 và đang trong quá trình làm việc với Xuân Đình để quyết toán số tiền cần bàn giao.</p>	
(iii)	<p>Phản ánh khoản phải trả do thanh lý các hợp đồng với các khách hàng mua căn hộ thuộc dự án Sunshine City, Sunshine Garden, Sunshine Palace, Sunshine Capital Tây Thăng Long tương ứng với số tiền khách hàng đã trả trước cho các hợp đồng mua bán căn hộ.</p>	

25. VAY

a. Vay ngắn hạn

	Số đầu năm		Trong năm	Số cuối năm
	VND		VND	VND
	Giá trị/	Tăng	Giảm	Giá trị/
	Số có khả năng trả nợ			Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	337.737.000.000	318.550.000.000	638.737.000.000	17.550.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (i)	337.737.000.000	-	337.737.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	-	17.550.000.000	-	17.550.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Wonderland (ii)	-	300.000.000.000	300.000.000.000	-
Công ty TNHH Wintech AI Solution	-	1.000.000.000	1.000.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả	1.099.852.429.843	2.126.945.807.342	1.099.852.429.843	2.126.945.807.342
Trái phiếu đến hạn thanh toán (b.ii)	1.099.852.429.843	2.126.945.807.342	1.099.852.429.843	2.126.945.807.342
	1.437.589.429.843	2.445.495.807.342	1.738.589.429.843	2.144.495.807.342

Trong đó:

Vay ngắn hạn bên liên quan	-	17.550.000.000
(Chi tiết tại Thuyết minh số 40)		

- (i) Phản ánh khoản vay tín dụng LC của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - Công ty con của Công ty tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh ("HDBank") theo Hợp đồng cấp tín dụng số 27866/24MB/HĐTD ngày 30 tháng 9 năm 2024 với hạn mức tín dụng là 1.000.000.000.000 VND, hợp đồng khung phát hành thư tín dụng số 27866/24MB/HĐK ngày 29 tháng 10 năm 2024, để thanh toán tiền chuyển nhượng vốn góp cho Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thảo Ngân theo Hợp đồng số 0909.02/2024/HĐCN ngày 09 tháng 9 năm 2024. Thời hạn ban đầu là 360 ngày. Tài sản đảm bảo như được trình bày tại mục b(i).
- (ii) Số dư cuối kỳ phản ánh khoản vay không yêu cầu tài sản đảm bảo của:
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên – công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư DIA theo Hợp đồng vay tiền số 1112/2025/HĐVV/DIA-LB ngày 11 tháng 12 năm 2025 với tổng số tiền là 9.300.000.000 VND để bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư. Thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay. Lãi suất vay là 10,5%/năm.
 - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La – công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư DIA theo Hợp đồng vay tiền số 1112/2025/HĐVV/DIA-XL ngày 11 tháng 12 năm 2025 với tổng số tiền là 8.250.000.000 VND để bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư. Thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay. Lãi suất vay là 10%/năm.

b. Vay dài hạn

	Số đầu năm	Trong năm		Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	362.263.000.000	637.737.000.000	-	1.000.000.000.000
Ngân hàng TNHH MTV Số Vikki (i)	362.263.000.000	637.737.000.000	-	1.000.000.000.000
Trái phiếu dài hạn (ii)	3.226.318.500.055	627.307.287	121.315.700.000	3.105.630.107.342
	3.588.581.500.055	638.364.307.287	121.315.700.000	4.105.630.107.342
Trong đó:				
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	1.099.852.429.843			2.126.945.807.342
- Số phải trả sau 12 tháng	2.488.729.070.212			1.978.684.300.000

- (i) Phản ánh khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (“Xuân Đỉnh”) - Công ty con của Công ty tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng cấp tín dụng số 27866/24MB/HĐTD ngày 30 tháng 9 năm 2024 với hạn mức tín dụng là 1.000.000.000.000 VND để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng vốn góp của các thành viên góp vốn trong Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình. Thời hạn sử dụng/cấp tín dụng là tối đa 36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất và thời hạn thanh toán lãi vay được quy định trong từng kế ước nhận nợ theo thỏa thuận giữa hai bên. Lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 12,5% - 12,6%/năm. Tài sản đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ của khoản vay bao gồm:

- Toàn bộ cổ phần của Xuân Đỉnh tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình giá trị 1.176.471.000.000 VND;
- Toàn bộ phần vốn góp, quyền và lợi ích phát sinh từ phần vốn góp của Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình tại Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh là 5.494.500.000.000 VND;
- Toàn bộ cổ phần của các cổ đông của Xuân Đỉnh trị giá 1.000.000.000.000 VND;
- Toàn bộ phần vốn góp, quyền và lợi ích phát sinh từ phần vốn góp của Ông Nguyễn Văn Kính tại Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh là 49.950.000.000 VND và tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình là 1.500.000.000.000 VND;
- Toàn bộ phần vốn góp, quyền và lợi ích phát sinh từ phần vốn góp của Ông Đỗ Văn Trường - Bên liên quan của Công ty tại Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh là 5.550.000.000 VND;
- Tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại một phần phân khu B (ô đất ký hiệu quy hoạch từ B.NV-I.62 đến B.NV-I.72, B.NV-I.82, N.NV-I.93, từ B.NV-II.1 đến B.NV-II.12, từ B.NV-II.18 đến B.NV-II.44, từ B.NV-II.46 đến B.NV-II.50) thuộc Dự án Khu vườn sinh thái Cẩm Đình - Hiệp Thuận, Huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội (Sunshine Heritage Phúc Thọ) do Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh - Bên liên quan của Công ty làm Chủ đầu tư;
- Toàn bộ Dự án đầu tư xây dựng chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở thấp tầng tại địa chỉ Lô CT02A, Khu đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - Bên liên quan của Công ty làm Chủ đầu tư;

- Toàn bộ Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở thấp tầng Sunshine Crystal River tại địa chỉ Lô CT01, Khu đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland - Bên liên quan của Công ty là Chủ đầu tư;
- Bảo lãnh cá nhân Ông Đỗ Anh Tuấn - Bên liên quan của Công ty;
- Bảo lãnh của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - Bên liên quan của Công ty;
- Bảo lãnh của Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland - Bên liên quan của Công ty.

Theo thông báo số 28/2026/058/HDBPĐP/TBBN ngày 27 tháng 02 năm 2026, Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh ("HDBank") đã gửi thông báo về việc khoản nợ vay tới từ Hợp đồng tín dụng số 27866/24MB/HĐTD ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Xuân Đỉnh đã được bán cho Ngân hàng TNHH MTV Số Vikki, là ngân hàng do HDBank sở hữu 100% vốn điều lệ. Theo đó, HDBank chuyển giao các quyền và nghĩa vụ kể từ ngày 12 tháng 12 năm 2025 theo Hợp đồng tín dụng cho Bên mua nợ, Bên mua nợ trở thành chủ nợ mới và Xuân Đỉnh tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán/trả nợ cho Bên mua nợ đối với Khoản nợ được mua bán. Các quyền và nghĩa vụ của HDBank đối với biện pháp bảo đảm theo Hợp đồng bảo đảm đối với Khoản nợ được mua bán cũng được chuyển giao theo. Bên mua nợ trở thành bên nhận bảo đảm, kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng bảo đảm, bao gồm và không giới hạn được tiếp tục nhận tài sản bảo đảm và được quyền xử lý tài sản bảo đảm của Khoản nợ được mua bán theo quy định.

- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, số dư trái phiếu phát hành phản ánh khoản trái phiếu dài hạn do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh ("Xuân Đỉnh") - công ty con của Công ty phát hành chia làm 03 gói với kỳ hạn và giá trị phát hành khác nhau, đại lý tư vấn phát hành trái phiếu là Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện chương trình dự án đầu tư. Cụ thể, Xuân Đỉnh sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành Trái phiếu để tài trợ và đầu tư vào cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT ("DAT") hoặc phần vốn góp của DAT trong Công ty TNHH Đầu tư Big Gain ("Big Gain"). Xuân Đỉnh chỉ định Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind là đại diện người sở hữu trái phiếu. Trái phiếu có kỳ hạn từ 48 đến 60 tháng. Gốc trái phiếu được hoàn trả vào thời điểm đáo hạn hoặc mua lại trước hạn (tự nguyện hay bắt buộc). Lãi suất áp dụng cho kỳ thanh toán lãi đầu tiên là 11%/năm, cho mỗi kỳ thanh toán lãi tiếp theo là tổng của 4,5%/năm và trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cao nhất dành cho khách hàng cá nhân bằng đồng Việt Nam, trả lãi sau/trả lãi cuối kỳ, kỳ hạn 12 tháng (hoặc tương đương) được công bố tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam. Lãi trái phiếu được trả định kỳ mỗi 12 tháng. Trong năm, Xuân Đỉnh đã tiếp tục đàm phán gia hạn thêm một phần gói trái phiếu XDCCH2125002 thêm 24 tháng (Tổng giá trị trái phiếu theo mệnh giá đồng ý gia hạn kỳ hạn lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 978.684.300.000 VND) và đã thanh toán phần gốc trái phiếu đến hạn với số tiền là 121.315.700.000 VND.

Tài sản đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến trái phiếu bao gồm:

- Toàn bộ quyền thu, quyền mua cổ phần và quyền mua phần vốn góp của Công ty phát sinh từ hợp đồng cho vay và đầu tư số 01/HĐĐT/XĐ-DAT ngày 24 tháng 3 năm 2021 và phụ lục đi kèm với DAT (như trình bày tại Thuyết minh số 09);
- Toàn bộ phần vốn góp trị giá 3.840 tỷ VND của DAT trong Big Gain;
- Tài sản và quyền tài sản của Big Gain tại Dự án Sunshine Diamond River (khu nhà ở cao tầng Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, không bao gồm phần xây dựng, phát triển và kinh doanh các khối nhà có tên gọi B, C và các công trình thuộc về hạ tầng cơ sở của phần xây dựng, phát triển và kinh doanh các khối nhà có tên gọi B, C) triển khai cùng chủ đầu tư hiện tại Dự án là Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Thông tin chi tiết về khoản trái phiếu phát hành tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá trị	Lãi suất	VND Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	VND Kỳ hạn
Gói 1 (XDCCH2124001)						
<i>Trái phiếu phát hành theo mệnh giá</i>	927.091.700.000	9,17%	3 năm, được gia hạn thành 5 năm, đến hạn ngày 26/3/2026	927.091.700.000	9,23%	3 năm, được gia hạn thành 5 năm, đến hạn ngày 26/3/2026
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>	-			-		
	927.091.700.000			927.091.700.000		
Gói 2 (XDCCH2125002)						
<i>Trái phiếu phát hành theo mệnh giá</i>	978.684.300.000	9,17%	4 năm, được gia hạn thành 6 năm, đến hạn ngày 09/4/2027	1.100.000.000.000	9,17%	4 năm, đến hạn ngày 09/4/2025
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>	-			(147.570.156)		
	978.684.300.000			1.099.852.429.844		
Gói 3 (XDCCH2126003)						
<i>Trái phiếu phát hành theo mệnh giá</i>	1.200.000.000.000	9,17%	5 năm, đến hạn ngày 22/4/2026	1.200.000.000.000	9,17%	5 năm, đến hạn ngày 22/4/2026
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>	(145.892.658)			(625.629.789)		
	1.199.854.107.342			1.199.374.370.211		
Tổng cộng	3.105.630.107.342			3.226.318.500.055		

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Xuân Đình đã thanh toán toàn bộ gói 1 (XDCCH2124001) với tổng giá trị 927.091.700.000 VND cho trái chủ.

Các khoản vay dài hạn và trái phiếu phát hành được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trong vòng một năm	2.126.945.807.342	1.099.852.429.843
Trong năm thứ hai	1.978.684.300.000	2.126.466.070.211
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	-	362.263.000.001
	4.105.630.107.342	3.588.581.500.055
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng	2.126.945.807.342	1.099.852.429.843
Số phải trả sau 12 tháng	1.978.684.300.000	2.488.729.070.212



26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Phản ánh số dư dự phòng bảo hành cho các dự án bất động sản đã hoàn thành và bàn giao tại các dự án Sunshine Center, Sunshine City, Sunshine Green Iconic, Sunshine Palace và Sunshine Garden trong thời hạn 5 năm kể từ ngày bàn giao cho khách hàng.

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (i)	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	3.750.000.000.000	(320.509.091)	(829.429.046.362)	2.335.854.379.659	584.342.042.341	5.840.446.866.547
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	804.352.645.065	12.716.766.233	817.069.411.298
Cổ tức đã chia	-	-	-	-	(15.435.519.568)	(15.435.519.568)
Tăng/(giảm) do hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung	-	-	(126.238.725.762)	-	3.712.341.499	(122.526.384.263)
Số dư đầu năm nay	3.750.000.000.000	(320.509.091)	(955.667.772.124)	3.140.207.024.724	585.335.630.505	6.519.554.374.014
Lỗ trong năm	-	-	-	(399.285.950.388)	(12,517,929,442)	(411.803.879.830)
Số dư cuối năm nay	3.750.000.000.000	(320.509.091)	(955.667.772.124)	2.740.921.074.336	572,817,701,063	6.107.750.494.184

- (i) Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu phát sinh từ hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung các công ty con của Công ty. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu xác định bằng chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư của Công ty vào các công ty con và giá trị tài sản thuần của các công ty tại ngày hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung.

Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
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 16 ngày 19 tháng 3 năm 2025, vốn điều lệ của Công ty là 3.750.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 3.750.000.000.000 VND). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, vốn điều lệ đã được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

	Vốn đã góp			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	3.748.670.700.000	99,96	-	-
Ông Đỗ Anh Tuấn	-	-	2.437.500.000.000	65,00
Ông Đỗ Văn Trường	-	-	225.000.000.000	6,00
Cổ đông khác	1.329.300.000	0,04	1.087.500.000.000	29,00
	3.750.000.000.000	100,00	3.750.000.000.000	100,00

Theo Công văn số 5712/UBCK-QLCB ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Ủy ban chứng khoán Nhà nước về việc Báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (mã chứng khoán: "KSF") để chào mua công khai cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (mã chứng khoán: "SSH"), Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine đã thực hiện phân phối 599.787.308 cổ phiếu KSF để hoán đổi và sở hữu 374.867.070 cổ phiếu SSH. Theo đó, Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine sở hữu 374.867.070 cổ phiếu SSH, tương ứng tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ sở hữu là 99,96% và trở thành công ty mẹ của Công ty. Ngày 24 tháng 10 năm 2025, Công ty đã gửi thông báo số 365/2025/SSH/TB về việc không đáp ứng điều kiện Công ty đại chúng.

28. 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 và các công ty con là kinh doanh bất động sản. Trong năm, Công ty và các công ty con không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào khác trọng yếu, theo đó, thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 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 và các công ty con không có hoạt động kinh doanh nào khác ngoài lãnh thổ Việt Nam trong năm nay và năm trước; do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý.

29. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	562.114.098.043	2.909.431.279.517
Doanh thu cho thuê	23.346.597.863	18.431.091.520
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	7.622.383.841	3.467.733.802
Doanh thu khác	4.006.273.886	2.592.768.473
	597.089.353.633	2.933.922.873.312
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan chủ yếu (chi tiết tại Thuyết minh số 40)	18.137.323.415	33.057.377.544

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	293.796.315.754	1.541.767.188.836
Giá vốn từ cho thuê	21.941.006.107	28.257.400.584
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	8.903.056.983	3.075.998.435
(Hoàn nhập)/Trích lập dự phòng bảo hành sản phẩm bất động sản	(1.229.537.628)	827.260.271
Giá vốn khác	800.086.870	448.438.992
	324.210.928.086	1.574.376.287.118

31. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí phát triển bất động sản đã bán	146.905.101.794	1.716.987.397.582
Chi phí nhân công	116.268.643.899	108.010.961.649
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	37.846.526.174	39.435.399.579
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.440.673.828	24.975.228.506
Hoàn nhập dự phòng	(1.229.537.628)	(2.394.694.936)
Chi phí khác	10.075.650.324	5.153.985.071
	333.307.058.391	1.892.168.277.451

32. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	484.072.488.250	427.073.451.369
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	2.344.428.519	-
Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	-	2.535.117.808
	486.416.916.769	429.608.569.177
Trong đó:		
Doanh thu tài chính với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 40)	104.676.446.022	13.464.701.370

33. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu và chi phí phát hành thư tín dụng	405.052.351.096	336.882.950.804
Chi phí cam kết rút vốn, thu xếp vốn	94.220.424.398	-
Chi phí hợp tác đầu tư	51.230.506.848	51.952.330.464
Chi phí liên quan tới trái phiếu	6.747.110.200	6.877.115.200
Chi phí phát hành trái phiếu	627.307.287	1.187.290.331
Chi phí tài chính khác	3.695.075.632	6.759.982.263
	561.572.775.461	403.659.669.062
Trong đó:		
Chi phí tài chính với các bên liên quan chủ yếu (chi tiết tại Thuyết minh số 40)	8.728.411.740	6.505.824.000

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí thưởng, hoa hồng đại lý	32.529.621.392	169.816.133.113
Chi phí hỗ trợ lãi suất	1.172.655.041	34.120.519.681
Chi phí quảng cáo, quà tặng	4.067.827.484	2.860.000.000
Các khoản chi phí bán hàng khác	3.569.496.777	2.511.801.095
	41.339.600.694	209.308.453.889
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	116.268.643.899	108.010.961.649
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.488.322.916	6.002.187.919
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(3.221.955.207)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.372.846.344	22.115.228.506
Các chi phí khác	10.075.650.324	5.153.985.071
	154.205.463.483	138.060.407.938

35. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập từ thanh lý căn hộ và tiền cọc	1.583.918.806	500.000.000
Thu nhập khác từ các khoản nhận nợ thay quá hạn	1.499.606.900	31.321.648.651
Lãi phạt chậm thanh toán	628.406.583	625.468.248
Các khoản khác	2.600.930.448	1.920.025.586
	6.312.862.737	34.367.142.485
Trong đó:		
Thu nhập khác từ các bên liên quan chủ yếu (chi tiết tại Thuyết minh số 40)	-	679.459.837

36. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí phạt chậm nộp thuế	19.187.948.941	21.332.584.526
Chi phí hỗ trợ lãi suất các căn hộ đã thanh lý	11.263.563.779	11.705.622.095
Các khoản khác	3.007.202.791	3.549.474.316
	33.458.715.511	36.587.680.937

37. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành	43.940.957.544	212.269.464.310
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	43.940.957.544	212.269.464.310

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Chi phí/(Thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	21.098.585.078	(172.163.860)
Tổng Chi phí/(Thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	21.098.585.078	(172.163.860)

38. (LỖ)/LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay VND	Năm trước VND
(Lỗ)/Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	(399.285.950.388)	804.352.645.065
(Lỗ)/Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(399.285.950.388)	804.352.645.065
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	375.000.000	375.000.000
(Lỗ)/Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(1.065)	2.145

39. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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

Công ty mẹ và các công ty con (bao gồm: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình, Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên) đã ký kết các hợp đồng tổng thầu thiết kế, tư vấn và thi công xây dựng công trình cho Dự án Sunshine Center, Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long, Dự án Sunshine City, Dự án Sunshine Palace, Dự án Sunshine Garden và Dự án Sunshine Green Iconic nhưng chưa thực hiện với tổng số tiền cam kết theo hợp đồng và các phụ lục kèm theo còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 lần lượt là khoảng 6,5 tỷ VND, 0,5 tỷ VND, 0 tỷ VND, 38 tỷ VND và 94,7 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 20 tỷ VND, 11 tỷ VND, 323 tỷ VND, 86 tỷ VND và 114,6 tỷ VND).

Cam kết đặt cọc mua cổ phần

Như trình bày tại Thuyết minh số 10, Công ty đã ký các hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng cổ phần. Tổng số tiền Công ty còn phải thanh toán theo cam kết tại các hợp đồng này tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025 là 1.026,6 tỷ VND (31 tháng 12 năm 2024: 1.874 tỷ VND).

40. 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 năm:

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine
(trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine)
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S-Homes
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud

Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart

Công ty Cổ phần Sunshine Cab
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ

Công ty Cổ phần KS Group
Công ty Cổ phần S-Decoro
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business

Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng

Công ty Cổ phần Sunshine AM
Công ty Cổ phần Marina 3
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet
Ngân hàng TMCP Kiên Long
Bà Đỗ Minh Phương
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE
Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind

Công ty Cổ phần Thiên Hải

Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thuận Phú

Mối quan hệ

Công ty mẹ (từ ngày 29 tháng 9 năm 2025)
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
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 từ ngày 29 tháng 9 năm 2025
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt/ Công ty trong cùng tập đoàn từ ngày 29 tháng 9 năm 2025
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 từ ngày 29 tháng 9 năm 2025
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty liên kết trực tiếp/ Công ty trong cùng tập đoàn từ ngày 29 tháng 9 năm 2025
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
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 từ ngày 29 tháng 9 năm 2025
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Thành viên mật thiết trong gia đình Chủ sở hữu
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 từ ngày 29 tháng 9 năm 2025
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
(Không còn là công ty liên kết từ ngày 20 tháng 6 năm 2024)
Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland

Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear

Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud

Công ty cổ phần Sunshine - Design

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Real Tech

Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip

Ông Nguyễn Thế Mạnh

Công ty Cổ phần Đầu tư DIA

Công ty TNHH Dynamic Innovation

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển BĐS CMQ

Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ & Tài chính Noblex

Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang

Mối quan hệ

(là bên liên quan từ 24 tháng 7 năm 2024)

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt/ Công ty trong cùng tập đoàn từ ngày 12 tháng 11 năm 2025

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt/ Công ty trong cùng tập đoàn từ ngày 29 tháng 9 năm 2025

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt/ Công ty trong cùng tập đoàn từ ngày 29 tháng 9 năm 2025

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

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 từ ngày 29 tháng 9 năm 2025

Cá nhân liên quan đến cán bộ chủ chốt

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt/ Công ty trong cùng tập đoàn từ ngày 29 tháng 9 năm 2025

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt/ Công ty trong cùng tập đoàn từ ngày 29 tháng 9 năm 2025

(là bên liên quan từ ngày 29 tháng 9 năm 2025)

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

(là bên liên quan từ ngày 29 tháng 9 năm 2025)

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

(là bên liên quan từ ngày 29 tháng 9 năm 2025)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Thuyết minh số 29)		18.137.323.415	33.057.377.544
Ông Nguyễn Thế Mạnh	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	7.469.671.629	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Doanh thu cho thuê căn hộ	5.570.699.993	7.049.458.365
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Doanh thu cho thuê bất động sản	1.559.192.724	1.484.945.455
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Doanh thu cho thuê sàn thương mại	1.661.738.322	2.219.040.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu cho thuê xe ô tô	777.777.776	777.777.776
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển BĐS CMQ	Doanh thu cho thuê sàn thương mại	582.342.785	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà và cho thuê	498.964.702	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ & Tài chính Noblex	Doanh thu cho thuê xe	16.935.484	-
Bà Đỗ Minh Phương	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	21.523.691.948
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu cho thuê sàn thương mại	-	2.464.000
Mua hàng hóa và dịch vụ		271.417.835.986	20.764.777.048
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Chi phí thi công xây dựng, phí thương hiệu, in lịch, chi phí thuê văn phòng	148.785.068.464	9.792.449
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S-Homes	Chi phí thi công xây dựng và phí quản lý dự án	40.936.742.029	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Chi phí thi công xây dựng dự án	31.957.863.636	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí vận hành và chi phí bảo vệ	15.852.956.749	9.550.904.980
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí thi công hoàn thiện nội thất	10.680.985.433	1.130.114.739
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chi phí thi công hoàn thiện dự án	5.329.049.963	-
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Chi phí thiết kế	5.171.945.829	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí suất ăn, voucher, văn phòng phẩm, quà tặng khách hàng	3.379.512.525	1.847.198.019
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud	Chi phí quản trị hệ thống công nghệ thông tin và thuê máy chủ, thuê xe	2.603.375.304	2.083.680.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ & Tài chính Noblex	Chi phí hoa hồng môi giới	2.541.843.297	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long	Chi phí phát hành thư bảo lãnh	1.514.022.561	-
Công ty Cổ phần tập đoàn Bất động sản Real Tech	Chi phí thuê xe	960.000.000	850.666.667

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Chi phí quảng cáo, truyền thông, ấn phẩm và in lịch	599.297.906	4.805.264.570
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thuê văn phòng	589.396.364	304.636.364
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Chi phí thuê xe ô tô	450.000.000	75.000.000
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Chi phí thuê xe ô tô	45.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thuận Phú	Chi phí dịch vụ khách sạn, dịch vụ vận chuyển	20.775.926	21.759.260
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	Chi phí lắp đặt thiết bị lưu trữ video	-	85.760.000
Phí dịch vụ chi hộ		7.054.709.200	1.433.597.500
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Đối trừ công nợ ba bên	6.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phí dịch vụ chi hộ	927.819.200	933.597.500
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ & Tài chính Noblex	Chi hộ	78.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phí dịch vụ chi hộ	48.890.000	500.000.000
Góp vốn		-	50.000.000.000
Công ty Cổ phần Thiên Hải	Góp vốn	-	50.000.000.000
Đặt cọc mua cổ phần		-	260.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Chuyển tiền đặt cọc mua cổ phần	-	260.000.000.000
Chi phí hỗ trợ lãi suất		1.359.561.319	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long	Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	1.359.561.319	-
Cho vay		2.741.170.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Chuyển tiền cho vay	1.883.750.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Chuyển tiền cho vay	552.020.000.000	-
Công ty Cổ phần KS Group	Chuyển tiền cho vay	305.400.000.000	-
Nhận lại gốc cho vay		968.250.000.000	71.590.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Nhận lại gốc cho vay	298.950.000.000	71.590.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Nhận lại gốc cho vay	603.500.000.000	-
Công ty Cổ phần KS Group	Nhận lại gốc cho vay	65.800.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Nhận gốc vay		317.550.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Wonderland	Nhận gốc vay	300.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Nhận gốc vay	17.550.000.000	-
Trả gốc vay		313.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Trả gốc vay	313.500.000.000	-
Doanh thu hoạt động tài chính (Thuyết minh số 32)		104.676.446.022	13.464.701.370
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Lãi cho vay	93.763.079.447	-
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi cho vay	8.044.404.383	13.464.701.370
Công ty Cổ phần KS Group	Lãi cho vay	2.715.572.603	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Lãi cho vay	153.389.589	-
Chi phí tài chính (Thuyết minh số 33)		8.728.411.740	6.505.824.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind	Chi phí liên quan trái phiếu đã phát hành	6.276.709.000	6.505.824.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Chi phí lãi vay	2.348.054.795	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Chi phí lãi vay	103.647.945	-
Thu nhập khác (Thuyết minh số 35)		-	679.459.837
Công ty cổ phần KS Group	Lãi chậm trả	-	675.282.092
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Lãi chậm trả	-	4.177.745



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền và tương đương tiền (Thuyết minh số 05)		51.587.778.165	357.872.846.578
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tiền	51.587.778.165	357.872.846.578
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 07)		7.309.489.655	5.339.012.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải thu từ dịch vụ cho thuê bất động sản	4.573.974.154	2.746.062.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Phải thu từ dịch vụ cho thuê bất động sản	1.088.738.535	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải thu từ dịch vụ cho thuê bất động sản	1.068.480.000	959.510.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển BĐS CMQ	Phải thu dịch vụ cho thuê bất động sản	560.006.643	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ và Tài chính NOBLEX	Phải thu dịch vụ cho thuê ô tô	18.290.323	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Cung cấp dịch vụ cho thuê bất động sản	-	1.633.440.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 08)		3.383.482.960	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	Trả trước hợp đồng cung cấp thiết bị	3.383.482.960	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 09)		1.832.270.000.000	298.950.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.280.250.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Phải thu về cho vay ngắn hạn	552.020.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	298.950.000.000
Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh số 09)		239.600.000.000	-
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu về cho vay dài hạn	239.600.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 10)		139.310.211.627	335.184.517.261
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải thu về thu hộ tiền mua căn hộ	83.439.025.190	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Lãi dự thu từ cho vay	52.994.301.367	260.000.000.000
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu về thu hộ tiền mua căn hộ	2.715.572.603	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Lãi dự thu từ cho vay	153.389.589	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Thu hộ dịch vụ cho thuê nhà	7.922.878	-
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S-Homes	Phải thu từ hợp đồng đặt cọc mua cổ phần	-	38.736.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi dự thu từ cho vay	-	36.448.517.261
		-	1.492.655.571.481
Đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 18)			
Công ty Cổ phần Thiên Hải	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	1.492.655.571.481
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 19)		26.455.096.203	21.015.779.269
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải trả chi phí thi công hoàn thiện nội thất	12.751.359.170	1.226.054.798
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Phải trả chi phí tư vấn thiết kế	6.315.645.966	5.364.944.471
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án	5.445.955.759	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Phải trả mua sắm thiết bị, bảo trì và phần mềm	1.319.762.989	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn	393.546.239	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải trả chi phí vận hành dự án	131.626.080	-
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Phải trả dịch vụ thuê xe	97.200.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Phí quảng cáo, truyền thông	-	14.424.780.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 22)		2.285.483.089	1.931.905.866
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Dự trả chi phí lãi vay	1.296.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án	441.299.538	441.299.538
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn	190.924.927	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Real Tech	Chi phí thuê xe	109.333.333	109.333.333
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Dự trả chi phí lãi vay	103.647.945	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Trích trước phí dịch vụ vận hành	85.742.566	67.286.226
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Trích trước chi phí in lịch	58.534.780	67.632.151
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	-	1.246.354.618
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 24)		7.540.000	207.540.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả khác	7.540.000	7.540.000
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải trả khác	-	200.000.000
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 25)		17.550.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Vay ngắn hạn	17.550.000.000	-

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát được hưởng trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lương thưởng và các khoản phúc lợi khác của Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng	11.870.214.221	12.727.612.122
Ông Jun Sungbae	2.279.945.345	Chưa là thành viên Ban Tổng Giám đốc
(bổ nhiệm ngày 18 tháng 3 năm 2025)		
Bà Đỗ Thị Định	862.461.540	3.018.615.390
(miễn nhiệm ngày 25 tháng 02 năm 2025)		
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	3.496.431.098	3.337.595.812
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	3.081.911.855	2.695.093.702
Ông Phan Ích Long	991.464.383	903.807.218
Ông Nguyễn Hà Anh	528.000.000	Chưa là Kế toán trưởng
(bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)		
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	630.000.000	2.772.500.000
(miễn nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)		
Thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	720.000.000	720.000.000
Ông Nguyễn Xuân Anh	206.333.333	120.000.000
Ông Đỗ Anh Tuấn	153.666.667	240.000.000
Ông Jun Sungbae	86.333.333	Chưa là thành viên HĐQT
(bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2025)		
Bà Đỗ Thị Định	33.666.667	120.000.000
(miễn nhiệm ngày 14 tháng 02 năm 2025)		
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	33.666.667	120.000.000
(miễn nhiệm ngày 14 tháng 02 năm 2025)		
Ông Nguyễn Nam Việt	86.333.333	Chưa là thành viên HĐQT
(bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2025)		
Ông Nguyễn Việt Hải	120.000.000	120.000.000
Thù lao của Ban Kiểm soát	240.000.000	240.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Thủy	33.666.667	120.000.000
(miễn nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2025)		
Ông Đào Ngọc Tuấn Anh	86.333.333	Chưa là thành viên Ban Kiểm soát
(bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2025)		
Ông Trần Đăng Khoa	60.000.000	60.000.000
Bà Lê Thị Thu Giang	60.000.000	60.000.000
	11.401.911.013	13.687.612.122

41. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Thông tin bổ sung cho các khoản phí tiền tệ


Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác trong năm không bao gồm số tiền là 798.999.000.000 VND đã dùng để đặt cọc chuyển nhượng cổ phần cho Công ty TNHH Đầu tư Sinh Thái Cẩm Đình từ các năm trước và đã hoàn thành chuyển nhượng trong năm vay. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải thu.


Tiền trả lãi vay (bao gồm lãi vay và các khoản chi phí khác liên quan đến khoản vay, lãi và chi phí phát hành trái phiếu) đã trả trong năm không bao gồm số tiền 226.350.033.906 VND, là chi phí lãi vay và các khoản chi phí khác liên quan đến vay, lãi và chi phí phát hành trái phiếu phát sinh trong năm mà chưa thanh toán. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải trả.

Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia trong năm không bao gồm số tiền 246.146.565.747 VND, là lãi tiền gửi, lãi cho vay và lãi trái phiếu dự thu phát sinh trong năm mà chưa nhận được. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải thu.

42. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính cần được điều chỉnh hay thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.


Đoàn Đức Thái
Người lập biểu


Nguyễn Hà Anh
Kế toán trưởng


Jun Sungbae
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2026