

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 01/2026



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	6 - 7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	8 - 51

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý 01/2026 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Thị Phương Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		77.833.507.028.931	81.393.558.060.526
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	829.194.214.223	4.800.844.356.509
1. Tiền	111		829.194.214.223	4.790.844.356.509
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	10.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	18.929.933.509.643	22.113.621.989.988
1. Chứng khoán kinh doanh	121		1.378.770.811.136	1.167.690.661.136
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		17.551.162.698.507	20.945.931.328.852
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		41.418.760.929.909	37.832.806.566.971
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	1.316.296.527.124	1.328.527.312.088
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	12.880.652.077.613	13.316.870.859.358
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	8	27.237.555.350.288	23.203.151.420.641
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(15.743.025.116)	(15.743.025.116)
IV. Hàng tồn kho	140		14.519.720.046.603	14.687.123.547.104
1. Hàng tồn kho	141	9	14.521.398.140.498	14.688.801.640.999
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(1.678.093.895)	(1.678.093.895)
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		2.135.898.328.553	1.959.161.599.954
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	10	1.594.516.925.956	1.235.067.334.400
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		538.518.264.158	570.011.451.082
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	11	2.863.138.439	154.082.814.472
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		43.421.975.091.676	38.750.114.460.461
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.064.303.974.214	6.874.775.933.909
1. Phải thu dài hạn khác	215	8	1.064.303.974.214	6.874.775.933.909
II. Tài sản cố định	220		520.039.368.607	514.508.004.959
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	495.012.756.982	489.467.692.105
- Nguyên giá	222		743.649.951.840	729.521.589.510
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(248.637.194.858)	(240.053.897.405)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	25.026.611.625	25.040.312.854
- Nguyên giá	228		69.766.540.061	68.723.760.528
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(44.739.928.436)	(43.683.447.674)
III. Bất động sản đầu tư	240	14	1.155.835.350.567	1.163.404.117.048
- Nguyên giá	241		1.846.859.711.560	1.846.859.711.560
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(691.024.360.993)	(683.455.594.512)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250		21.620.250.814.145	20.002.059.348.972
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	15	21.620.250.814.145	20.002.059.348.972
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260		18.975.463.119.695	10.099.422.112.229
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	16	2.655.084.828.100	2.653.456.457.423
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	16	5.713.150.780.000	5.713.150.780.000
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(1.975.402.988)	(1.975.402.988)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	5	10.609.202.914.583	1.734.790.277.794
VI. Tài sản dài hạn khác	270		86.082.464.448	95.944.943.344
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	10	79.070.809.447	88.933.288.343
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		7.011.655.001	7.011.655.001
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	280		121.255.482.120.607	120.143.672.520.987

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		101.095.017.608.699	100.280.401.189.169
I. Nợ ngắn hạn	310		52.148.364.180.374	52.774.312.211.905
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	1.437.452.921.660	1.651.689.533.526
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	27.587.064.921.272	24.556.045.140.002
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	11	5.159.220.124.676	6.384.946.302.530
4. Phải trả người lao động	315		35.579.583.891	63.333.895.562
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	19	5.472.852.103.286	5.213.185.745.740
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	20	20.033.828.575	26.250.320.343
9. Phải trả ngắn hạn khác	320	21	5.834.967.730.102	5.713.031.925.244
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	22	6.595.170.897.088	9.159.798.827.577
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		1.855.325.376	1.863.776.933
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		4.166.744.448	4.166.744.448
II. Nợ dài hạn	330		48.946.653.428.325	47.506.088.977.264
1. Chi phí phải trả dài hạn	334	19	135.880.665.625	170.866.848.994
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337	20	214.038.521.457	215.286.511.856
3. Phải trả dài hạn khác	338	21	33.580.956.128.012	32.622.062.128.012
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	23	14.982.218.019.922	14.463.646.311.151
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		24.154.999.875	24.927.539.812
6. Dự phòng phải trả dài hạn	343		9.405.093.434	9.299.637.439
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		20.160.464.511.908	19.863.271.331.818
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		8.997.873.080.000	8.997.873.080.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		8.997.873.080.000	8.997.873.080.000
2. Thặng dư vốn	412		(3.505.185.185)	(3.505.185.185)
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		(2.010.078.875.908)	(2.010.078.875.908)
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		10.451.617.011.033	10.166.724.173.534
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	420a		10.166.724.173.534	2.031.352.194.033
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		284.892.837.499	8.135.371.979.501
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		2.724.558.481.968	2.712.258.139.377
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		121.255.482.120.607	120.143.672.520.987

Phê duyệt, ngày 25 tháng 04 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Hữu Khánh



Hồ Đức Việt



Nguyễn Thị Phương Loan

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1 Năm 2026	Quý 1 Năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp DV	01	25	767.636.741.709	417.439.734.059
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		880.275.544	3.770.579.533
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		766.756.466.165	413.669.154.526
3. Giá vốn hàng bán	11	26	305.142.530.021	322.579.491.649
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		461.613.936.144	91.089.662.877
5. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	27	777.536.923.519	136.955.936.585
7. Chi phí tài chính	23	28	685.437.538.334	118.785.208.176
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		274.880.152.690	12.162.612.776
8. Chi phí bán hàng	25	29	10.786.206.845	7.076.434.648
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	106.163.864.706	41.757.413.228
10. Lãi/lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		1.628.370.677	129.915.437
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21+(22-23)-(25+26)+27)	30		438.391.620.455	60.556.458.847
12. Thu nhập khác	31		1.102.639.505	3.447.607.199
13. Chi phí khác	32		29.883.089.806	5.783.777.263
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(28.780.450.301)	(2.336.170.064)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		409.611.170.154	58.220.288.783
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	113.190.530.001	16.297.446.906
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(772.539.937)	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		297.193.180.090	41.922.841.877
Trong đó:				
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		284.892.837.499	31.760.948.361
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		12.300.342.591	10.161.893.516
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	31	317	106

Phê duyệt, ngày 25 tháng 04 năm 2026

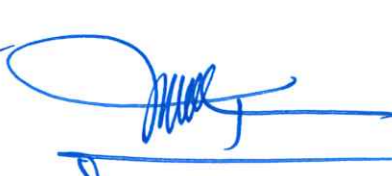
Người lập

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Hữu Khánh



Hồ Đức Việt



Nguyễn Thị Phương Loan

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Quý 1/2026	Quý 1/2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	409.611.170.154	58.220.288.783
2. Điều chỉnh cho các khoản:		-	-
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	17.208.544.696	11.069.324.505
Các khoản dự phòng	03	97.004.438	(118.300.000)
Lãi từ hoạt động đầu tư tài chính	05	(777.888.748.428)	(128.115.750.041)
Chi phí đi vay	06	274.880.152.690	12.162.612.776
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(76.091.876.450)	(46.781.823.977)
Thay đổi các khoản phải thu	09	8.493.264.216.217	(89.877.521.116)
Thay đổi hàng tồn kho	10	167.403.500.501	200.941.559.944
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(169.388.765.808)	(942.756.619.241)
Thay đổi chi phí chờ phân bổ	12	(349.587.112.660)	(25.641.071.506)
Thay đổi chứng khoán kinh doanh	13	(211.080.150.000)	175.486.545.000
Chi phí đi vay đã trả	14	(225.464.939.541)	(7.784.467.664)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(114.772.657.793)	(18.876.518.233)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	4.899.620.000.000	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(7.865.435.493.685)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	4.548.466.720.781	(755.289.916.793)
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	(1.328.018.749.838)	(502.706.417.364)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(18.144.803.273.776)	(1.373.265.759.702)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	12.707.493.208.874	2.391.993.405.885
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(27.000.000.000)
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	291.268.173.391	303.947.995.887
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(6.474.060.641.349)	792.969.224.706

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Quý 1/2026	Quý 1/2025
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	1.419.037.127.243	21.896.878.039
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(3.465.093.348.961)	(188.724.690.220)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(2.046.056.221.718)	(166.827.812.181)
 Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(3.971.650.142.286)	(129.148.504.268)
 Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4.800.844.356.509	386.043.130.794
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	829.194.214.223	256.894.626.526

Phê duyệt, ngày 25 tháng 04 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật


 Nguyễn Hữu Khánh


 Hồ Đức Việt


Nguyễn Thị Phương Loan

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty và các công ty con bao gồm đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, kinh doanh chứng khoán, thương mại và dịch vụ khác.

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con bao gồm:

- Đầu tư và xây dựng căn hộ chung cư để bán, kinh doanh bất động sản, quản lý, khai thác các tài sản sau đầu tư;
- Xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng;
- Môi giới chứng khoán, tự doanh chứng khoán, tư vấn đầu tư chứng khoán và bảo lãnh phát hành chứng khoán;
- Dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy tính;
- Dịch vụ vận hành tòa nhà, chăm sóc duy trì cảnh quan;
- Bán lẻ trong siêu thị, bán lẻ tại cửa hàng tiện lợi; và
- Dịch vụ giáo dục.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

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

Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

STT	Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
A Công ty con trực tiếp					
1	Công ty TNHH Dynamic Innovation	Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	Kinh doanh Bất động sản
2	Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Hà Nội	94,50%	94,50%	Môi giới CK, tự doanh CK, TVĐT và bảo lãnh PH CK
3	Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa	Hà Nội	92,00%	92,00%	Kinh doanh Bất động sản
4	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Hà Nội	51,00%	51,00%	Bán lẻ trong siêu thị, bán lẻ trong cửa hàng tiện lợi
5	Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Hà Nội	55,00%	55,00%	Dịch vụ vận hành tòa nhà, chăm sóc duy trì cảnh quan
6	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Hà Nội	99,96%	99,96%	Kinh doanh Bất động sản
7	Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Hà Nội	99,48%	99,50%	Kinh doanh Bất động sản
8	Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Hà Nội	98,89%	99,50%	Kinh doanh Bất động sản
B Công ty con gián tiếp					
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UniCloud (qua Công ty CP Sunshine Sky Villa)	Hà Nội	78,48%	84,44%	Dịch vụ CNTT, dịch vụ khác liên quan đến máy tính
2	Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland (qua Công ty CP Sunshine Sky Villa)	Hà Nội	46,92%	51,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
3	Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip (qua Công ty CP Tập đoàn Công nghệ UniCloud)	Hồ Chí Minh	78,46%	99,98%	Sản xuất phần mềm
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ UniCloud (qua Công ty CP Tập đoàn Công nghệ UniCloud)	Hà Nội	77,70%	99,00%	Dịch vụ thương mại điện tử
5	Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear (qua Công ty CP Quản lý & Vận hành S-Service)	Hà Nội	52,91%	98,18%	Dịch vụ giáo dục
6	Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng (qua Công ty TNHH Dynamic Innovation)	Hà Nội	52,00%	52,00%	Dịch vụ giáo dục
7	Công ty Cổ phần S- Service Sài Gòn (qua Công ty CP Quản lý & Vận hành S-Service)	Hồ Chí Minh	38,50%	70,00%	Dịch vụ vận hành tòa nhà, chăm sóc duy trì cảnh quan
8	Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát (qua Công ty CP Phát triển Sunshine Homes)	Hà Nội	99,96%	100,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
9	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Xuân La (qua Công ty CP Phát triển Sunshine Homes)	Hà Nội	96,97%	97,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
10	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương (qua Công ty CP Phát triển Sunshine Homes)	Hà Nội	51,28%	51,30%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
11	Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Long Biên (qua Công ty CP Phát triển Sunshine Homes)	Hà Nội	99,08%	99,12%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
12	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (qua Công ty TNHH ĐT Nhà Hưng Thịnh Phát)	Hà Nội	93,97%	94,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
13	Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Land (qua Công ty CP Đầu tư DIA)	Hà Nội	98,69%	99,80%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
C Công ty liên kết gián tiếp					
1	Công ty TNHH Phú Thịnh Land (qua Công ty TNHH Dynamic Innovation)	Hồ Chí Minh	43,80%	43,80%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
2	Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình (qua Công ty CP Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh)	Hà Nội	20,10%	21,39%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản

Xác định tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết tại các Công ty con gián tiếp và công ty liên kết

Tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại các công ty con gián tiếp và công ty liên kết gián tiếp phản ánh tỷ lệ nắm giữ trực tiếp của Công ty và gián tiếp thông qua các công ty con trực tiếp của Công ty.

Tại thời điểm cuối kỳ, 18.400.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa đang được sử dụng làm tài sản để bảo đảm khoản vay của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Hồ Gươm – Phòng giao dịch Thủ đô.

Số lượng người lao động tại thời điểm cuối niên độ

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 1.466 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 1.469 người).

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

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Kỳ kế toán

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

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

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

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Ngày 20 tháng 04 năm 2026, Bộ trưởng Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC (“Thông tư 43”) sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc Công ty thực hiện áp dụng Thông tư 99 và Thông tư 43 đến các báo cáo tài chính của Công ty cho các kỳ kế toán bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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.

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập trên cơ sở hợp nhất số liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con của Công ty.

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

Sau đây là các chính sách kế toán, ước tính kế toán và các quy định pháp luật có liên quan áp dụng được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 30 tháng 09 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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 và các công ty con là giống nhau.

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

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.

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 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.

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.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn (kỳ hạn gốc không quá 3 tháng), có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty và các công ty con có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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 và các công ty con có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty và các công ty con nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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 được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào đơn vị khác

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

Khoản đầu tư vào công cụ vốn của các đơn vị khác được phản ánh theo giá gốc trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của các đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính theo các quy định hiện hành.

Nợ phải thu

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

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên 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 được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc thành phẩm bất động sản của các dự án 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. Giá gốc chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang và thành phẩm khác bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ và hàng hóa bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ và hàng hóa. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty và các công ty con 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.

Hàng tồn kho chủ yếu bao gồm các chi phí xây dựng dở dang, hàng hóa là thành phẩm bất động sản của các dự án sau:

STT	Dự án	Địa chỉ	Công ty chủ đầu tư
1	Dự án khu nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại (Dự án Sunshine Sky City)	Lô đất B1 và B4, phường Tân Mỹ, thành phố Hồ Chí Minh	Công ty TNHH Dynamic Innovation
2	Dự án chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại và đất ở thấp tầng – nhà ở liền kề có sân vườn (Dự án Sunshine Golden River)	Lô CT02A khu đô thị Nam Thăng Long – Giai đoạn III Phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa
3	Dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại (Dự án Sunshine Center)	Số 16 Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
4	Biệt thự tại Dự án “Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble	Sân Golf, Thôn Đa Thọ, Xã Thiên Lộc, Thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
5	Dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại (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
6	Dự án Thương mại dịch vụ và Văn phòng cho thuê kết hợp nhà ở chung cư (Dự án Sunshine Garden)	Ô quy hoạch I1-HH1, phường Vĩnh Tuy, Hà Nội	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương
7	Dự án nhà ở thấp tầng (Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long)	Lô đất ký hiệu TT6-2 thuộc Khu chức năng đô thị Tây Tựu, phường Thượng Cát, Thành Phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La
8	Dự án nhà cao tầng để bán (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
9	Dự án Noble Palace Tây Thăng Long (tên khác Dự án Sunshine Grand Capital)	Xã Ô Diên, Thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư DIA
10	Dự án Noble Palace Garden (Tên khác Dự án Phoenix Đan Phượng))	Xã Ô Diên, Thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư DIA
11	Dự án Noble Palace Tây Hồ - Golf Mansion	Tại các ô đất ký hiệu TT-01 đến TT-19 thuộc Dự Án Khu Đô Thị Nam Thăng Long, phường Đông Ngạc và phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ
12	Dự án Noble Palace Tây Hồ - Boutique Mansion	Tại các ô đất ký hiệu TT20-TT37 thuộc dự Án Khu Đô Thị Nam hắng Long, phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ

Thuê tài sản

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

Công ty và các công ty con là bên cho thuê

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

Công ty và các công ty con là bên đi thuê

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. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

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

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

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 50
Máy móc thiết bị	3 - 15
Phương tiện vận tải	4 - 10
Thiết bị văn phòng	3 - 10

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình phản ánh các chương trình phần mềm, quyền sở hữu công nghiệp và bản quyền được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Tài sản cố định vô hình được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Số năm
Chương trình phần mềm	03 - 15
Quyền sở hữu công nghiệp	27
Bản quyền	10

Bất động sản đầu tư và khấu hao

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.	Bất động sản đầu tư liên quan dự án Sunshine Sky City	Lô đất B1, phường Tân Mỹ, thành phố Hồ Chí Minh	Công ty TNHH Dynamic Innovation; Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud
2.	Bất động sản đầu tư liên quan dự án Sunshine Golden River	Lô CT02A khu đô thị Nam Thăng Long – Giai đoạn III Phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa
3.	Bất động sản đầu tư liên quan dự án Sunshine Riverside	Ô CT03, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
4.	Bất động sản đầu tư liên quan sân thương mại King Palace	Số 108 đường Nguyễn Trãi, Phường Khương Đình, Thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud
5.	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

6.	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
7.	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 Đỉnh
8.	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
9.	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
10.	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 bất động sản đầu tư tự xây là giá trị đã được quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đầu tư.

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

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

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	35 - 45
Máy móc, thiết bị	10

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 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.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của các dự án sau: Dự án Sunshine Sky City; Dự án Sunshine Grand Capital; Dự án Sunshine Center; Dự án Noble Crystal Tay Ho và dự án Noble Crystal Long Bien

Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các khoản chi phí chờ phân bổ bao gồm chi phí hoa hồng môi giới, chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng, chi phí cam kết rút vốn và các khoản chi phí chờ phân bổ khác.

Chi phí hoa hồng môi giới, chi phí hỗ trợ lãi suất phát sinh trước khi Công ty và các công ty con bàn giao bất động sản cho khách hàng và được đánh giá là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty và các công ty con. Các chi phí này được kết chuyển vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận.

Chi phí cam kết rút vốn phát sinh khi Công ty và các công ty con thực hiện đi vay vốn từ ngân hàng. Chi phí này sẽ được phân bổ theo đường thẳng vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời hạn khoản vay.

Ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn 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 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 và các công ty con 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 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 (5) năm điều kiện tương tự nêu trên.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

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.

Doanh thu hoạt động chứng khoán

Doanh thu hoạt động chứng khoán bao gồm doanh thu từ hoạt động môi giới chứng khoán; lưu ký chứng khoán; tư vấn đầu tư; bảo lãnh, đại lý phát hành chứng khoán và các hoạt động khác.

Hoạt động môi giới chứng khoán cho nhà đầu tư và hoạt động lưu ký chứng khoán

Doanh thu hoạt động môi giới chứng khoán và hoạt động lưu ký chứng khoán được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi thỏa mãn cả bốn (4) điều kiện sau đây:

- (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 môi giới chứng khoán, lưu ký chứng khoán 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.

Doanh thu khác

Doanh thu khác được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dồn tích. Các khoản doanh thu liên quan đến nhiều kỳ kế toán được ghi nhận theo tiến độ hoàn thành hoặc phân bổ theo đường thẳng trong thời gian cung cấp dịch vụ. Giá trị chưa phân bổ được ghi nhận là doanh thu chưa thực hiện trên báo cáo tài chính hợp nhất.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện chủ yếu bao gồm tiền học phí nhận trước, doanh thu chuyển giao quyền khai thác kinh doanh, doanh thu cho thuê mặt bằng nhận trước từ khách hàng cho nhiều kỳ kế toán và phí dịch vụ quản lý tòa nhà cho khách hàng mua căn hộ từ dự án của công ty

Tiền học phí nhận trước, doanh thu chuyển giao quyền khai thác kinh doanh, doanh thu cho thuê mặt bằng nhận trước từ khách hàng được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, sử dụng phương pháp đường thẳng theo kỳ hạn nhận tiền trước.

Phí dịch vụ quản lý tòa nhà cho khách hàng được ghi nhận như một khoản doanh thu chưa thực hiện tại thời điểm bàn giao căn hộ cho khách hàng và định kỳ phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm giảm giá hàng bán.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa dịch vụ đã tiêu thụ trong năm báo cáo nhưng đến năm sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại, Công ty và các công ty con ghi giảm doanh thu ghi nhận trong năm báo cáo nếu các khoản giảm trừ doanh thu này phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính.

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 tài sản/giá gốc 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 và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính 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.

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 và các công ty con 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 và các công ty con có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	VND	VND
Tiền mặt	16.889.896.245	16.083.189.070
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	812.304.317.978	4.774.761.167.439
Các khoản tương đương tiền	-	10.000.000.000
	<u>829.194.214.223</u>	<u>4.800.844.356.509</u>

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/03/2026			01/01/2026		
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
a. Chứng khoán kinh doanh	1.378.770.811.136	277.816.376.800	-	1.167.690.661.136	284.236.885.200	-
Cổ phiếu niêm yết (i)	238.835.300.000	261.091.376.800		253.835.300.000	284.236.885.200	
Cổ phiếu chưa niêm yết (i)	15.000.000.000	16.725.000.000		-	-	
Trái phiếu chưa niêm yết (*)	1.124.935.511.136			913.855.361.136		
b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	28.160.365.613.090	61.722.093.553	-	22.680.721.606.646	51.679.164.573	-
b1. Ngắn hạn	17.551.162.698.507	61.722.093.553		20.945.931.328.852	51.679.164.573	
Tiền gửi có kỳ hạn	61.722.093.553	61.722.093.553		51.679.164.573	51.679.164.573	
Cổ phiếu ưu đãi	-	-		1.000.000.000.000		
Trái phiếu (*)	30.040.671.972			30.040.671.972		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Định	-	-		-	-	
Công ty Cổ phần Sunshine AM (ii)	608.571.687			608.571.687		
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	-	-		-	-	
Công ty CP Kinh doanh nhà Sunshine (iii)	2.188.818.424			2.188.818.424		
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Nguyên Bình	16.372.072.479			16.372.072.479		
Công ty TNHH Xây Dựng Hoàng Long (iii)	10.871.209.382			10.871.209.382		
Cho vay (v)	17.459.399.932.982			19.864.211.492.307		
Công ty Cổ phần KS Group	4.333.410.000.000			3.663.450.000.000		
Các đối tượng khác	13.125.989.932.982			16.200.761.492.307		
b2. Dài hạn	10.609.202.914.583			1.734.790.277.794		
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-		-	-	
Trái phiếu (*)	6.520.919.712			6.520.919.712		
Công ty CP Phát triển Tập đoàn Sunshine	2.895.895.983			2.895.895.983		
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	-	-		-	-	
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain (iii)	3.625.023.729			3.625.023.729		
Cổ phiếu ưu đãi (iv)	1.388.649.358.082			388.649.358.082		
Cho vay (vi)	9.214.032.636.789			1.339.620.000.000		
Công ty cổ phần Kita Invest	7.874.412.636.789			-	-	
Các đối tượng khác	1.339.600.000.000			1.339.620.000.000		
Cộng	29.539.136.424.226		-	23.848.412.267.782		-

- (i) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư là cổ phiếu trên sàn chứng khoán HNX được xác định dựa vào giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày kết thúc kỳ/niên độ kế toán. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư là cổ phiếu trên sàn chứng khoán UPCoM được xác định dựa vào bình quân gia quyền của các mức giá giao dịch lô chẵn thực hiện theo phương thức khớp lệnh liên tục của ngày giao dịch gần nhất trước đó.
- (ii) Phản ánh khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Sunshine AM do Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty đang nắm giữ. Mệnh giá trái phiếu là 100.000 VND, số lượng trái phiếu Công ty nắm giữ là 7.768 trái phiếu, lãi suất của trái phiếu là 9,67%/năm.
- (iii) Phản ánh các khoản trái phiếu do Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty sở hữu với mệnh giá trái phiếu là 100.000 VND/trái phiếu, hưởng lãi suất từ 9,17% đến 9,67%/năm.
- (iv) Phản ánh khoản cổ phần ưu đãi cổ tức của Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng Việt Mỹ do Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - công ty con của Công ty sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 với số lượng nắm giữ là 5.522.882 cổ phần (tương đương 2,401% vốn cổ phần) với mệnh giá là 10.000 VND. Cổ tức ưu đãi cổ định hàng năm là 16% mệnh giá cổ phần ưu đãi. Trong vòng 6 năm kể từ ngày hoàn tất việc phát hành cổ phần ưu đãi, Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng Việt Mỹ sẽ mua lại toàn bộ cổ phần ưu đãi với giá mua lại tối thiểu bằng mệnh giá.

Phản ánh cổ phần ưu đãi cổ tức của Công ty Cổ phần Kinh doanh BĐS Kinh Bắc do Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa và Công ty TNHH Dynamic Innovation – công ty con Công ty mua tại ngày 22 tháng 9 năm 2025, với số lượng lần lượt là 32.900.000 và 442.180 cổ phần ưu đãi cổ tức, mệnh giá: 10.000 VND, cổ tức ưu đãi: cổ định hàng năm 12% mệnh giá cổ phần ưu đãi. Trong vòng 4 năm kể từ ngày hoàn tất việc chào bán cổ phần ưu đãi, Công ty Cổ phần Kinh doanh BĐS Kinh Bắc sẽ mua lại toàn bộ cổ phần ưu đãi với giá mua lại 01 cổ phần ưu đãi tối thiểu bằng mệnh giá của cổ phần ưu đãi.

- (v) Phản ánh các khoản cho vay ngắn hạn bao gồm:

Phản ánh các khoản cho vay của Công ty Cổ phần Đầu tư DIA- Công ty con của công ty cho Công ty Cổ phần KS Group với thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân và lãi suất là 10,5%/năm.

Các khoản cho vay tín chấp khác cho các doanh nghiệp và cá nhân với thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay trong kỳ dao động từ 8%/năm đến 12%/năm. Bên vay được tự do sử dụng khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đáo hạn.

- (vi) Phản ánh các khoản cho vay dài hạn bao gồm:

Khoản cho vay được chuyển đổi từ khoản góp vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư DIA(Công ty con) với Cổ phần Kita Invest theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2025/HĐHT/KITA-DIA ngày 07/10/2025 và Phụ lục 03 ký ngày 01/4/2026 sửa đổi bổ sung. Thời hạn khoản cho vay là 36 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất khoản cho vay là 10%/năm. Mục đích khoản cho vay là bổ sung vốn phục vụ các chi phí liên quan đến Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng để bán kết hợp dịch vụ thương mại trên lô đất CT05 và CT06 thuộc Khu đô thị Nam Thăng Long, quận Tây Hồ, Hà Nội.

Các khoản cho vay tín chấp khác cho các doanh nghiệp với thời hạn cho vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân, trong đó một số khoản cho vay được gia hạn tới hết năm 2027 theo các phụ lục hợp đồng đã ký kết. Lãi suất cho vay trong kỳ dao động từ 8%/năm đến 12%/năm. Một số khoản cho vay có quyền chuyển đổi thành phần vốn góp hoặc được quyền mua hoàn toàn phần vốn góp đã đầu tư của bên đi vay.

- (*) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc kỳ/niên độ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư	990.913.976.887	1.003.647.550.043
Phải thu từ hoạt động thầu phụ	242.931.344.314	242.931.344.314
Phải thu từ hoạt động cung cấp dịch vụ phần mềm và bán hàng thiết bị	32.350.876.265	42.338.271.417
Phải thu từ hoạt động kinh doanh chứng khoán	2.525.959.043	2.675.597.553
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	47.574.370.615	36.934.548.761
	1.316.296.527.124	1.328.527.312.088
Trong đó:		
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	138.928.442.133	402.739.518.207

7. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Trả trước cho người bán liên quan đến dự án:	12.806.402.983.142	13.221.056.378.376
Dự án Noble Crystal Tay Ho và Noble Palace Tay Ho (i)	5.070.063.376.844	5.036.034.623.229
Dự án Noble Palace Tay Thang Long (ii)	3.046.871.259.552	3.435.844.232.086
Dự án Sunshine City (iii)	2.784.421.029.553	2.784.615.429.553
Dự án Noble Crystal Long Bien (iv)	881.217.920.162	991.354.190.162
Dự án Khu đô thị Nam Thăng Long (v)	587.589.777.037	513.899.283.352
Dự án Noble Palace Long Bien (vi)	436.239.619.994	459.308.619.994
Khác	74.249.094.471	95.814.480.982
	12.880.652.077.613	13.316.870.859.358
Trong đó:		
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	4.381.938.863.142	4.839.400.485.885

- (i) Phản ánh các khoản trả trước cho các đối tác liên quan đến các Hợp đồng xây dựng tại Dự án Noble Crystal Tay Ho và Noble Palace Tay Ho tại ô đất CT01 khu đô thị Nam Thăng Long, giai đoạn III, phường Phú Thượng, Thành phố Hà Nội.
- (ii) Phản ánh các khoản trả trước cho các công ty liên quan đến các Hợp đồng xây dựng tại Dự án Khu đô thị Nhịp sống mới – Dự án Noble Palace Tay Thang Long tại xã Ô Diên, Hà Nội.
- (iii) Phản ánh số tiền trả trước cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn - bên liên quan của Công ty để thực hiện dự án Sunshine Sky City tại lô đất B1 và B4, Phường Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.
- (iv) Phản ánh các khoản trả trước cho các công ty liên quan đến các Hợp đồng xây dựng tại Dự án Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu B3/CT5 và B4/CT6 thuộc ô quy hoạch C14 phường Phúc Đồng, quận Long Biên.
- (v) Phản ánh các khoản trả trước cho Công ty TNHH Phát triển Khu đô thị Nam Thăng Long bao gồm các khoản thanh toán liên quan tới Dự án Trường học liên cấp và bãi đỗ xe tại ô đất ký hiệu 3-P tại Khu đô thị Nam Thăng Long, giai đoạn II tại Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội trên cơ sở hợp đồng đặt cọc số 08/HDDC-SSGCWLD ngày 02 tháng 5 năm 2018 và hợp đồng đặt cọc số P3/HĐĐC – SSG Tây Hồ - CWLD.
- (vi) Phản ánh số tiền trả trước cho Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Thủ Đức liên quan đến các Hợp đồng mua bán Bất động sản tại Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại các ô đất ký hiệu A4/TT1 thuộc ô quy hoạch C12 và ô đất ký hiệu A7/TT2 thuộc ô quy hoạch C13, phường Việt Hưng, phường Phúc Đồng, quận Long Biên, Hà Nội.

8. PHẢI THU KHÁC

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ ngắn hạn (i)	25.670.494.100.000	21.839.191.402.414
Phải thu các công ty nhận nợ thay cho khách hàng mua căn hộ dự án (ii)	205.754.819	130.755.694.076
Phải thu về lãi cho vay, lãi trái phiếu	1.398.235.061.962	912.502.249.843
Phải thu về cổ tức ưu đãi	103.205.474.553	108.467.605.455
Tạm ứng	3.247.897.486	1.495.894.011
Phải thu ngắn hạn khác	62.167.061.468	210.738.574.842
	27.237.555.350.288	23.203.151.420.641
b. Dài hạn		
Công ty CP phát triển Bất động sản Phát Đạt (iii)	990.068.000.000	990.068.000.000
Công ty cổ phần Kita Invest	-	5.812.167.950.339
Phải thu về hợp đồng ủy thác đầu tư	45.328.220.955	45.328.220.955
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ	26.277.344.014	24.745.581.014
Phải thu dài hạn khác	2.630.409.245	2.466.181.601
	1.064.303.974.214	6.874.775.933.909
Trong đó:		
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)</i>	<i>2.624.312.265.192</i>	<i>3.106.601.951.792</i>

- (i) Phản ánh các khoản tiền đặt cọc của các công ty con của Công ty chuyển cho các đối tác là doanh nghiệp và cá nhân để nhận chuyển nhượng cổ phần, vốn góp
- (ii) Phản ánh khoản phải thu từ các công ty tài chính do các công ty này nhận nợ thay cho khách hàng cá nhân nhận chuyển nhượng bất động sản thuộc tòa S1, S2 và S4 của dự án Sunshine Sky City, dự án Sunshine Green Iconic và lãi trả chậm phát sinh theo các Biên bản nhận nợ và xác nhận nghĩa vụ thanh toán ký trong năm giữa các công ty con và các công ty tài chính này. Thời hạn thu hồi là 6 tháng kể từ ngày ký biên bản nhận nợ.
- (iii) Phản ánh khoản phải thu dài hạn khác từ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Phát Đạt") liên quan đến Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT-E3/2017 ký ngày 26 tháng 12 năm 2017 giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) và Phát Đạt thuộc dự án Sunshine Sky City (sau đó được sửa đổi thành Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT-E3/2018 ký ngày 10 tháng 12 năm 2018).

Dựa theo hợp đồng và các phụ lục điều chỉnh, các bên phối hợp hoàn thiện thủ tục pháp lý dự án, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại lô B2 và B3 của Phần Dự Án Hợp tác đồng thời xin cấp văn bản chấp thuận chuyển nhượng lô B2 và lô B3 của phần dự án hợp tác sang Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty).

9. HÀNG TỒN KHO

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	92.740.694.958	107.089.677.470
Thành phẩm	885.411.255.045	1.033.011.378.187
- Thành phẩm bất động sản (i)	884.216.255.226	1.031.816.408.422
- Thành phẩm khác	1.194.999.819	1.194.969.765
Hàng hóa (ii)	13.539.793.017.768	13.545.349.416.276
Nguyên vật liệu	3.060.889.201	2.947.827.138
Công cụ dụng cụ	392.283.526	403.341.928
	14.521.398.140.498	14.688.801.640.999

- (i) Thành phẩm bất động sản tại các Dự án đang thực hiện của Công ty và các Công ty con bao gồm: Dự án Sunshine Golden River; Dự án Sunshine Sky City; Dự án Sunshine Center; "Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble"; Dự án Sunshine City; Dự án Sunshine Garden; Dự án Sunshine Green Iconic.
- (ii) Hàng hóa bất động sản mà Công ty và các Công ty con nhận bàn giao tại Dự án Noble Palace Tay Ho – Golf Masion; Dự án Noble Palace Tay Ho – Boutique Masion. Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ - Công ty con của Công ty đã thế chấp quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng mua bán nhà tại Dự án Noble Palace Tay Ho-Golf Mansion và Dự án Noble Palace Tay Boutique Mansion để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân Đội. Theo đó, sau ngày nhà ở được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, tài sản đảm bảo cho khoản vay là nhà ở và quyền sử dụng đất (nếu có) mà Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ được quyền nhận bàn giao và sở hữu, sử dụng theo Hợp đồng mua bán.

10. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới (i)	982.853.622.304	875.309.104.977
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	563.741.940.235	307.512.945.754
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	47.921.363.417	52.245.283.669
	1.594.516.925.956	1.235.067.334.400
b. Dài hạn		
Chi phí cam kết rút vốn (ii)	61.287.668.604	70.814.249.214
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	17.783.140.843	18.119.039.129
	79.070.809.447	88.933.288.343

(i) Chi phí hoa hồng môi giới và chi phí hỗ trợ lãi suất được Công ty ghi nhận cho các hợp đồng bán căn hộ tại các dự án. Các chi phí này được theo dõi trên tài khoản chi phí chờ phân bổ và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo doanh thu ghi nhận tương ứng.

(ii) Phản ánh phí cam kết rút vốn theo các kế ước nhận nợ giữa các Công ty con và Ngân hàng cho vay, khoản phí này được phân bổ vào giá trị vào chi phí theo thời gian của khoản vay.

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

	01/01/2025				31/03/2026	
	VND		Số phải thu/ nộp trong kỳ	Số đã bù trừ/ thực nộp trong kỳ	VND	
a. Các khoản phải thu						
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	2.344.666.039		-	-	2.344.666.039	
Thuế khác	151.738.148.433		151.543.616.137	323.940.104	518.472.400	
	154.082.814.472		151.543.616.137	323.940.104	2.863.138.439	
b. Các khoản phải nộp						
Thuế giá trị gia tăng	2.755.383.913.667		224.572.257.044	884.442.837.380	2.095.513.333.331	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.580.037.149.500		113.190.530.001	114.772.657.793	2.578.455.021.708	
Thuế thu nhập cá nhân	11.836.077.844		12.227.638.774	17.943.687.077	6.120.029.541	
Thuế khác	1.037.689.161.519		414.230.751	558.971.652.174	479.131.740.096	
	6.384.946.302.530		350.404.656.570	1.576.130.834.424	5.159.220.124.676	

(*) Phản ánh chủ yếu khoản thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp theo tỷ lệ 1% khoản tiền thu được từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản chưa tính vào doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ.

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu kỳ	456.336.427.672	67.472.747.436	21.430.458.531	184.281.955.871	729.521.589.510
Tăng trong kỳ	295.010.815	252.733.333	-	13.580.618.182	14.128.362.330
Số dư cuối kỳ	456.631.438.487	67.725.480.769	21.430.458.531	197.862.574.053	743.649.951.840
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu kỳ	50.124.633.870	48.910.126.088	11.603.407.929	129.415.729.518	240.053.897.405
Khấu hao trong kỳ	3.377.215.822	1.078.496.756	436.346.163	3.691.238.713	8.583.297.453
Số dư cuối kỳ	53.501.849.692	49.988.622.844	12.039.754.092	133.106.968.231	248.637.194.858
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu kỳ	406.211.793.802	18.562.621.348	9.827.050.602	54.866.226.353	489.467.692.105
Số dư cuối kỳ	403.129.588.796	17.736.857.925	9.390.704.439	64.755.605.823	495.012.756.982

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Chương trình phần mềm	Bản quyền	Quyền sở hữu công nghiệp	Quyền sử dụng đất	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu kỳ	52.136.215.479	8.771.585.049	117.800.000	7.698.160.000	68.723.760.528
Tăng trong kỳ	1.042.779.533	-	-	-	1.042.779.533
Số dư cuối kỳ	53.178.995.012	8.771.585.049	117.800.000	7.698.160.000	69.766.540.061
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu kỳ	38.180.806.499	5.475.307.721	27.333.454	-	43.683.447.674
Khấu hao trong kỳ	834.702.363	219.605.433	2.172.966	-	1.056.480.762
Số dư cuối kỳ	39.015.508.862	5.694.913.154	29.506.420	-	44.739.928.436
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số dư đầu kỳ	13.955.408.980	3.296.277.328	90.466.546	7.698.160.000	25.040.312.854
Số dư cuối kỳ	14.163.486.150	3.076.671.895	88.293.580	7.698.160.000	25.026.611.625

14. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	1.805.669.953.712	41.189.757.848	1.846.859.711.560
Số dư cuối kỳ	1.805.669.953.712	41.189.757.848	1.846.859.711.560
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	642.488.451.738	40.967.142.774	683.455.594.512
Khấu hao trong kỳ	7.539.147.878	29.618.603	7.568.766.481
Số dư cuối kỳ	650.027.599.616	40.996.761.377	691.024.360.993
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	1.163.181.501.974	222.615.074	1.163.404.117.048
Tại ngày cuối kỳ	1.155.642.354.096	192.996.471	1.155.835.350.567

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 thời điểm cuối kỳ cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại thời điểm cuối kỳ chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Tại thời điểm cuối kỳ, các tài sản trên được thế chấp bảo đảm cho các khoản vay tại ngân hàng, chi tiết:

- Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) và Công ty CP Tập đoàn Công nghệ Uncloud (công ty con của Công ty) đã thế chấp bất động sản đầu tư liên quan đến dự án Sunshine Sky City bảo đảm cho các khoản cấp tín dụng của Công ty TNHH Dynamic Innovation và bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long.
- Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) đã thế chấp tài sản hình thành tại Dự án Sunshine Golden River bao gồm toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án Sunshine Golden River để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud (công ty con của Công ty) đã thế chấp diện tích Mặt sàn Trung tâm Thương mại King Palace để bảo đảm cho khoản tiền vay của Công ty TNHH Giải pháp Thiện Tài với Ngân hàng TMCP Kiên Long – Chi nhánh Hà Nội. Ngày 11 tháng 3 năm 2026, toàn bộ bất động sản đầu tư này đã được giải chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long – Chi nhánh Hà Nội.
- Công ty CP Phát triển Sunshine Homes và Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương (các công ty con của Công ty) thế chấp bất động sản liên quan đến DA Sunshine Center, Dự án Sunshine Garden và Dự án Sunshine Palace bảo đảm cho nghĩa vụ Bên thứ ba tại Ngân hàng TNHH MTV số Vikki.
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (công ty con của Công ty) đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc Khu thương mại thuộc dự án Sunshine City sử dụng cho mục đích cho thuê bảo đảm cho khoản vay của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng ("VP bank").

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	VND	VND
Dự án Sunshine Sky City (i)	3.005.275.546.679	2.987.337.142.068
Dự án Noble Crystal Tay Ho (ii)	10.486.601.144.861	9.961.375.966.708
Dự án Noble Palace Tay Thang Long (iii)	5.608.275.456.349	4.571.980.553.883
Dự án Noble Crystal Long Bien (iv)	2.391.192.312.451	2.352.459.332.508
Dự án Sunshine Center (v)	127.982.942.807	127.982.942.807
Khác	923.410.998	923.410.998
	<u>21.620.250.814.145</u>	<u>20.002.059.348.972</u>

- (i) Phản ánh giá trị chi phí đầu tư xây dựng phát sinh lũy kế của các tòa tháp từ S2 đến S9 thuộc dự án Sunshine Sky City. Như trình bày tại Thuyết minh số 22 và 23, Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) đã thế chấp tài sản hình thành trong tương lai, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm phát sinh tại Dự án Sunshine Sky City của Lô đất B1 (không bao gồm toàn bộ diện tích thương mại dịch vụ và diện tích thương phẩm đã bán thuộc tòa S1) để đảm bảo cho các khoản cấp tín dụng của Công ty TNHH Dynamic Innovation và của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long và Lô đất B4 để đảm bảo cho khoản cấp tín dụng của Công ty TNHH Dynamic Innovation và bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.
- (ii) Phản ánh các chi phí liên quan đến dự án tại lô đất CT01 – Khu đô thị Nam Thăng Long, thuộc dự án "Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở thấp tầng Sunshine Crystal River (Noble Crystal Tay Ho)". Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland (công ty con của Công ty) đã thế chấp toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích phát sinh liên quan đến việc đầu tư, phát triển và khai thác dự án để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể, phần tài sản đảm bảo bao gồm chi phí thực hiện dự án "Nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở thấp tầng Sunshine Crystal River" tại lô đất CT01 – Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, thuộc phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, TP. Hà Nội.
- (iii) Phản ánh chi phí đầu tư xây dựng phát sinh lũy kế của Dự án Noble Palace Tay Thang Long. Như trình bày tại Thuyết minh số 22 và 23, Công ty Cổ phần Đầu tư DIA (công ty con của Công ty) đã thế chấp toàn bộ các quyền, lợi ích hiện hữu phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, kinh doanh quản lý dự án, toàn bộ các công trình xây dựng, hạng mục tài sản, quyền tài sản đã hình thành hoặc hình thành trong tương lai liên quan đến Dự án Sunshine Grand Capital từ Phân khu A - Zone 2 (393 lô đất) và Phân khu B - Zone 4 (20 lô đất) để bảo đảm cho các khoản cấp tín dụng của Công ty tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Hai Bà Trưng.
- (iv) Phản ánh giá trị công trình xây dựng cơ bản dở dang của Dự án Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu B3/CT5 và B4/CT6 thuộc ô quy hoạch C14 phường Phúc Đồng, quận Long Biên (tên thương mại: Noble Crystal Long Biên) do Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Land - công ty con của Công ty là chủ đầu tư. Như trình bày tại Thuyết minh số 22 và 23, Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Land (công ty con của Công ty) đã thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở tương lai đã hình thành/hình thành trong tương lai của Dự án cùng với quyền tài sản phát sinh từ Dự án để đảm bảo cho khoản tiền vay Ngân hàng TMCP Quân Đội.
- (v) 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. Như trình bày tại Thuyết minh số 22 và 23, 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.

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/03/2026		01/01/2026	
	VND		VND	
a. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Công ty TNHH Phú Thịnh Land	1.475.912.000.000	1.476.788.832.793	1.475.912.000.000	1.475.950.033.800
Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình (i)	1.176.471.000.000	1.178.295.995.307	1.176.471.000.000	1.177.506.423.623
	2.652.383.000.000	2.655.084.828.100	2.652.383.000.000	2.653.456.457.423

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Kita Invest (ii)	5.002.000.280.000	-	5.002.000.280.000	-
Công ty Cổ phần ĐT phát triển Thuận Phú Lăng Cỏ	390.000.000.000	-	390.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn xây dựng SCG (iii)	236.539.700.000	(1.678.325.000)	236.539.700.000	(1.678.325.000)
Công ty Cổ phần Phát triển S.I (iv)	63.000.000.000	(297.077.988)	63.000.000.000	(297.077.988)
Công ty Cổ phần TD truyền thông và giải trí ODE (v)	21.610.800.000	-	21.610.800.000	-
	5.713.150.780.000	(1.975.402.988)	5.713.150.780.000	(1.975.402.988)

(i) Tại thời điểm cuối kỳ, 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 TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

(ii) Tại thời điểm cuối kỳ, Công ty Cổ phần Đầu tư DIA (Công ty con của Công ty) sở hữu 121.150.943 cổ phần của Công ty Cổ phần Kita Invest, tương đương với 18,2% vốn điều lệ của Kita. Công ty Cổ phần Kita Invest là bên nhận quyền và lợi ích phát sinh từ Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng để bán kết hợp thương mại trên lô đất CT05 và CT06 thuộc KĐT Nam Thăng Long, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội.

(iii) Tại thời điểm cuối kỳ, Công ty và Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) nắm giữ số cổ phiếu và tỷ lệ tương ứng lần lượt là 1.912.000 cổ phiếu và 1.870.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG, tương đương với tỷ lệ 2,25% và 2,2% vốn cổ phần.

(iv) Tại thời điểm cuối kỳ, Công ty nắm giữ 3.500.000 cổ phần còn lại của Công ty Cổ phần Phát triển S.I (tương đương 7% vốn điều lệ) và sử dụng 3.500.000 cổ phần này làm tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ bên thứ ba.

(v) Tại thời điểm cuối kỳ, Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) nắm giữ 500.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE, tương đương với tỷ lệ 5% vốn điều lệ.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
MẪU SỐ B 09A-DN/HN
17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	VND	VND
Công ty TNHH Phát triển khu đô thị Nam Thăng Long	694.143.756.427	694.143.756.427
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	368.577.917.608	371.377.917.608
Công ty Cổ phần Kinh doanh bất động sản Kinh Bắc	-	192.342.761.923
Các đối tượng khác	374.731.247.625	393.825.097.568
	1.437.452.921.660	1.651.689.533.526
Trong đó:		
<i>Phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)</i>	463.580.145.787	470.260.192.686

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	VND	VND
Người mua trả tiền trước tiền mua căn hộ:		
<i>Dự án Noble Palace Tay Thang Long</i>	11.666.891.036.392	10.547.603.717.574
<i>Dự án Sunshine Sky City</i>	5.879.837.915.454	5.881.689.708.195
<i>Dự án Noble Crystal Long Bien</i>	5.973.949.973.978	5.149.552.916.373
<i>Dự án Noble Crystal Tay Ho</i>	3.698.603.325.621	2.677.978.954.328
<i>Dự án Noble Palace Long Bien</i>	101.746.235.784	151.276.682.326
<i>Dự án Noble Palace Garden</i>	177.858.047.656	59.008.321.956
<i>Dự án Sunshine Golden River</i>	31.916.086.522	29.774.997.971
<i>Dự án Sunshine Garden</i>	5.126.245.378	5.177.131.339
Các đối tượng khác	51.136.054.487	53.982.709.940
	27.587.064.921.272	24.556.045.140.002
Trong đó:		
<i>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)</i>	1.366.540.970.878	121.179.249.546

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản (i)	2.513.273.002.234	2.507.841.807.253
Lợi nhuận tối thiểu hợp đồng HTKD (ii)	1.262.690.539.971	961.408.442.197
Trích trước chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	847.944.290.991	888.828.778.217
Trích trước chi phí HTLS cho khách hàng mua căn hộ	773.865.687.650	781.629.947.565
Khác	75.078.582.440	73.476.770.508
	5.472.852.103.286	5.213.185.745.740
b. Dài hạn		
Lợi nhuận tối thiểu hợp đồng HTKD	-	34.986.183.369
Tiền thuê đất phải trả	135.880.665.625	135.880.665.625
	135.880.665.625	170.866.848.994
<i>Chi phí phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)</i>	238.855.473.738	247.007.697.931

(i) Phản ánh các khoản trích trước chi phí giá vốn các căn hộ, diện tích thương mại đã bàn giao.

(ii) Phản ánh chủ yếu khoản lợi nhuận tối thiểu phải trả các bên tham gia góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của Dự án Sunshine Sky City, Dự án Noble Palace Tay Ho và Dự án Noble Palace Tay Thang Long được xác định theo tỷ suất tối thiểu 10,5%- 16%/năm dựa trên giá trị vốn góp Công ty đã nhận.

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu học phí nhận trước	13.057.360.390	19.518.014.083
Doanh thu chuyển giao quyền khai thác KD (i)	4.624.553.492	4.624.553.492
Doanh thu cho thuê mặt bằng	1.392.721.329	1.246.243.599
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	426.693.364	500.784.221
Khác	532.500.000	126.474.948
	20.033.828.575	26.250.320.343
b. Dài hạn		
Doanh thu chuyển giao quyền khai thác KD (i)	171.411.853.897	172.567.992.270
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	42.626.667.560	42.718.519.586
	214.038.521.457	215.286.511.856

(i) Theo hợp đồng chuyển nhượng số 1111HĐCN/SAD-TLV giữa Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con gián tiếp của Công ty ("Bên A") với Công ty TNHH Đầu tư Thiên Long Việt ("Bên B"), Bên A 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.

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	3.951.777.000.000	3.921.500.000.000
Nhận đặt cọc, ký cược ký quỹ ngắn hạn	1.067.445.623.014	808.668.477.190
Kinh phí bảo trì (ii)	486.450.791.003	475.925.667.002
Công ty Cổ phần Phát triển S.I (iii)	127.950.000.000	225.000.000.000
Thanh lý hợp đồng chuyển nhượng BĐS	143.243.484.781	143.157.396.582
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	58.100.831.304	138.780.384.470
	5.834.967.730.102	5.713.031.925.244
b. Dài hạn		
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	16.947.698.400.000	15.988.805.400.000
Nhận đặt cọc môi giới (iv)	16.631.421.300.000	16.631.421.300.000
Khác	1.836.428.012	1.835.428.012
	33.580.956.128.012	32.622.062.128.012
Trong đó:		
Chi phí phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	779.710.554.150	2.005.420.355.812

(i) Tại thời điểm cuối kỳ, số dư phản ánh nhận góp vốn từ các đối tác theo các Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh chia sẻ lợi nhuận cho cấu phần bất động sản tại một số dự án cụ thể:

- Dự án Noble Palace Tay Thang Long – chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư DIA (Công ty con của Công ty) nhận vốn góp cho mục đích bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Các Hợp đồng có thời hạn từ 01 - 05 năm với lợi ích từ 10,5%-16%/năm tính trên giá trị vốn góp;

- Dự án Sunshine Sky City – chủ đầu tư là Công ty TNHH Dynamic Innovation (Công ty con của Công ty) nhận vốn góp cho mục đích bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Các Hợp đồng có thời hạn là 05 năm với lợi ích từ 11%/năm tính trên giá trị vốn góp;

- Dự án Noble Palace Tay Ho – Golf Mansion và Dự án Noble Palace Tay Ho – Boutique Mansion – chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (Công ty con của Công ty) nhận vốn góp cho mục đích bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Các Hợp đồng có thời hạn 01 năm với lợi ích từ 8%-9%/năm tính trên giá trị vốn góp;

- Dự án Noble Crystal Tay Ho và Noble Palace Tay Ho – River Mansion – chủ đầu tư là Công ty Cổ phần BĐS Wonderland (Công ty con của Công ty) nhận vốn góp cho mục đích bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Các Hợp đồng có thời hạn 01- 05 năm với lợi ích từ 13%-16%/năm tính trên giá trị vốn góp;

Và các dự án tiềm năng khác mà các Công ty và các Công ty con tham gia.

(ii) Phản ánh khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Riverside, Dự án Sunshine Sky City, Dự án Sunshine Golden River, Dự án Sunshine Center, Dự án Sunshine City, Dự án Sunshine Garden, Dự án Sunshine Palace và Dự án Sunshine Green Iconic được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và khoản lãi tương ứng phát sinh từ việc gửi tiết kiệm khoản kinh phí bảo trì. Các khoản này sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà.

(iii) Phản ánh khoản phải trả cho Công ty Cổ phần Phát triển S.I theo thỏa thuận ba bên về việc kế thừa và cần trừ nghĩa vụ thanh toán giữa Công ty, ông Dương Văn Phúc và Công ty CP Phát triển S.I (Bên liên quan của Công ty).

(iv) Phản ánh khoản nhận đặt cọc từ các bên cho Sunshine Tây Hồ - công ty con của Công ty để được thực hiện dịch vụ môi giới tiếp thị và phân phối độc quyền Sản Phẩm thuộc Dự án Noble Palace Tay Ho - Golf Mansion và Dự án Noble Palace Tay Ho - Boutique Mansion. Thời hạn hợp đồng là 36 tháng kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2025. Khoản Đặt cọc sẽ được hoàn trả từng phần tương ứng với số Sản Phẩm được các bên môi giới/phân phối cho Công ty và hoàn trả toàn bộ khoản Đặt cọc còn lại, tương ứng với Giá phân phối của các Sản phẩm chưa phân phối/môi giới bán hết khi hết thời hạn/tiến độ phân phối/môi giới Sản phẩm theo quy định của hợp đồng.

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số đầu kỳ		Phát sinh		Số cuối kỳ	
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ		Tăng	Giảm	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	
<u>Vay ngắn hạn</u>	3.071.898.348.275		202.500.000.000	2.076.160.000.000	1.198.238.348.275	
Vay ngắn hạn từ các đối tác (i)	3.071.898.348.275		202.500.000.000	2.076.160.000.000	1.198.238.348.275	
<u>Vay dài hạn đến hạn trả (ii)</u>	6.087.900.479.302		1.429.196.118.472	2.120.164.048.961	5.396.932.548.813	
Vay ngắn hạn ngân hàng	2.995.765.356.891		1.428.979.196.987	321.891.648.961	4.102.852.904.917	
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	2.123.665.356.891		613.665.867.792	221.891.648.961	2.515.439.575.722	
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam	872.100.000.000		815.313.329.195	100.000.000.000	1.587.413.329.195	
<u>Trái phiếu</u>	3.092.135.122.411		216.921.485	1.798.272.400.000	1.294.079.643.896	
	9.159.798.827.577		1.631.696.118.472	4.196.324.048.961	6.595.170.897.088	

(i) Phản ánh các khoản vay ngắn hạn của các công ty con, chủ yếu là các khoản vay tín chấp, được ký kết với nhiều đối tác doanh nghiệp để bổ sung vốn sản xuất kinh doanh và đầu tư dự án. Lãi suất khoản vay tối đa 10%/năm với kỳ hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân.

(ii) Theo thuyết minh số 23. Vay và Nợ thuế tài chính dài hạn.

23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số đầu kỳ		Phát sinh		Số cuối kỳ	
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ		Tăng	Giảm	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	
Vay dài hạn						
Vay dài hạn ngân hàng (i)						
Ngân hàng TNHH MTV Số Vĩki (a)	1,000,000,000,000		-	-	1,000,000,000,000	
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (b)	5,816,990,202,075		816,320,205,758	221,891,648,961	6,411,418,758,872	
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam (c)	8,714,653,316,780		-	100,000,000,000	8,614,653,316,780	
Vay dài hạn hạn từ các đối tác (ii)	956,398,897,801		400,000,000,000	139,950,000,000	1,216,448,897,801	
Trái phiếu (iii)	4,063,504,373,797		216,921,485	927,091,700,000	3,136,629,595,282	
	20,551,546,790,453		1,216,537,127,243	1,388,933,348,961	20,379,150,568,735	
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	6,087,900,479,302				5,396,932,548,813	
- Vay dài hạn phải trả sau 12 tháng	14,463,646,311,151				14,982,218,019,922	

(i) Chi tiết vay dài hạn tại các ngân hàng như sau:

(a) Phần ánh khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình ("Xuân Đình") - 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 được quy định trong từng kế ước nhận nợ theo thỏa thuận giữa hai bên. Thông tin Tài sản bảo đảm gồm: Toàn bộ cổ phần của Xuân Đình 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 Đình 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 Đỗ Văn Trường tại Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh là 5.550.000.000 VND; Toàn bộ 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 dự án phân khu A (các ô đất có ký hiệu quy hoạch từ A.NV.I.14 đến A.NV.I.19, A.CC.2, A.CC.3, A.CCDV-1, 11.385 m² đất giao thông) và toàn bộ Phần khối B thuộc Dự án Khu vườn sinh thái Cẩm Đình – Hiệp Thuận, huyện Phúc Thọ

(Sunshine Heritage Hà Nội) tại huyện Phú Thọ, Thành Phố Hà Nội do Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh 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 CTO2A, Khu đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa 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 do Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland là Chủ đầu tư; Bảo lãnh cá nhân Ông Đỗ Anh Tuấn; Bảo lãnh của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa; Bảo lãnh của Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland.

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 Đình đã được bán cho Ngân hàng TNHH MTV Số Viki, là ngân hàng do HDBank sở hữu 100% vốn điều lệ. Theo đó, kể từ ngày 12 tháng 12 năm 2025, HDBank chuyển giao các quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng tín dụng cho Bên mua nợ, Bên mua nợ trở thành chủ nợ mới và Xuân Đình 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.

(b) Phần ảnh khoản vay của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (Công ty con của công ty) với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank) - Chi nhánh Hồ Gươm - Phòng Giao dịch Thủ đô theo Hợp đồng tín dụng số 20280/22MB/HĐTD ngày 16 tháng 8 năm 2022 với hạn mức vay là 1.350.000.000 VND. Thời hạn vay là 36 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu. Lãi suất được quy định trong từng kế ước nhận nợ. Khoản vay được sử dụng mục đích thanh toán chi phí để thực hiện dự án đầu tư Dự án nhà ở cao tầng - chung cư cao tầng kết hợp với dịch vụ, thương mại ký hiệu CT02A (KĐT Nam Thăng Long) tại phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội (tên thương mại Dự án Sunshine Golden River. Tài sản bảo đảm cho khoản vay bao gồm:

+ Toàn bộ các 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 Dự án Sunshine Golden River;

+ Toàn bộ 20.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa;

+ 10.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine;

+ Toàn bộ số dư và quyền tài sản phát sinh từ tài khoản chuyển thu quản lý nguồn thu từ người mua góp vốn huy động vốn khác từ Dự án Sunshine Golden River;

+ Toàn bộ các tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích khác phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án Bất động sản số CT02A/HĐCND-A-SKY-CWLD ngày 09 tháng 04 năm 2022 giữa Công ty TNHH Phát triển Đô thị Nam Thăng Long và Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa;

+ Toàn bộ các tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích khác phát sinh từ Hợp đồng Tư vấn dịch vụ và môi giới Bất động sản số 0605/HDDVTV/SSSKYVILLA-EC ngày 06 tháng 05 năm 2019 giữa Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C và Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa;

+ Toàn bộ các tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích khác phát sinh từ toàn bộ Hợp đồng dịch vụ và bảo đảm mua bán căn hộ tại dự án Sunshine Golden River được ký kết giữa Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C và các khách hàng.

Phần ảnh khoản vay dài hạn của Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland (Công ty con của Công ty) với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - CN Hoàn Kiếm theo Hợp đồng số 25267/23MB/HĐTD ngày 27 tháng 12 năm 2023. Thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu. Lãi suất được quy định trong từng kế ước nhận nợ.

Mục đích sử dụng của khoản vay là Bảo lãnh thanh toán, phát hành Upas LC nội địa để thanh toán chi phí thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở thấp tầng Sunshine Crystal River tại Ô đất ký hiệu CT01 thuộc khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội; Thanh toán/bù đắp tiền chuyển nhượng Dự án theo Hợp đồng chuyển nhượng một phần Dự án Bất động sản giữa Công ty TNHH Phát triển đô thị Nam Thăng Long (CWLD) và Công ty Cổ phần Wonderland và Phát hành Bảo lãnh cho người mua nhà tại Dự án. Khoản vay được đảm bảo bởi toàn bộ 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 Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở thấp tầng Noble Crystal Tay Ho tại Ô đất ký hiệu CT01 thuộc khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội; Tài sản là số dư và quyền tài sản phát sinh trên tài khoản mở tại HDBank, cụ thể: Tài khoản chuyên thu quản lý nguồn thu từ người mua, góp vốn, huy động vốn khác tại Dự án; Toàn bộ các khoản tiền gửi, tiền ký quỹ tại HDBank; Thẻ chấp toàn bộ cổ phần của Công ty cổ phần bất động sản Wonderland tại HDBank; 17 triệu cổ phần của Công ty cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine để đảm bảo cho khoản tiền vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

- (c) Phần ánh khoản vay của Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (Công ty con của Công ty) với Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam - Chi nhánh Hai Bà Trưng theo Hợp đồng tín dụng số 304370.25.065.37522779.TD ngày 23 tháng 05 năm 2025 và phụ lục hợp đồng kèm theo với hạn mức vay là 5.600.000.000.000 VND. Thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên theo hợp đồng này. Lãi suất được quy định trong từng kế ước nhận nợ. Khoản vay được sử dụng để bù đắp chi phí đã thanh toán từ vốn vay tổ chức và giá trị còn lại phải thanh toán cho Công ty TNHH Phát triển khu đô thị Nam Thăng Long để Công ty thực hiện phương án kinh doanh 234 căn nhà ở thấp tầng trên ô đất TT-01 đến TT-19 tại Khu Đô Thị Nam Thăng Long theo các hợp đồng mua bán nhà ở đã ký giữa Công ty và Công ty TNHH Phát triển khu đô thị Nam Thăng Long. Lãi suất được quy định trong từng kế ước nhận nợ. Tài sản bảo đảm cho khoản vay bao gồm: Quyền tài sản phát sinh từ các Hợp đồng: Hợp đồng mua bán nhà số 01/SC/H-CP/TT01-TT07/2025 ngày 17/03/2025, Hợp đồng mua bán số 02/SC/H-CP/TT08-TT19/2025 ngày 17/03/2025, Hợp đồng mua bán số 03/SC/H-CP/TT14-TT19/2025 ngày 17/03/2025 và các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng mua bán nhà kèm theo (nếu có) và các văn bản, tài liệu liên quan giao kết giữa Công ty và Công ty TNHH Phát triển khu đô thị Nam Thăng Long. Ngân hàng TMCP Quân đội (MB) đã chuyển giao quyền sở hữu/quyền đòi nợ một phần các khoản nợ thuộc hợp đồng cấp tín dụng này cho Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại (MBV) theo thỏa thuận giữa các bên. Theo đó, các Hợp đồng/Thỏa thuận cấp tín dụng, đảm bảo đã ký kết giữa Công ty và MB tiếp tục được thực hiện theo các nội dung đã ký kết. MB là đại diện của MBV thực hiện: (i) Quyền và nghĩa vụ của bên cho vay, bên nhận tài sản đảm bảo và các nội dung của các Thỏa thuận/Hợp đồng cấp tín dụng, Hợp đồng đảm bảo đã ký; (ii) MB tiếp tục quản lý Khoản nợ, tài sản bảo đảm của Khoản nợ, quản lý hồ sơ, tài liệu của Khoản nợ, giám sát Khoản nợ và các vấn đề khác liên quan đến Khoản nợ đã bán. MB là Đơn vị thu hộ toàn bộ khoản tiền (bao gồm cả gốc, lãi, phí và các nghĩa vụ tài chính khác) mà Công ty phải trả. Do đó, Công ty vẫn có trách nhiệm thanh toán đầy đủ các khoản phải trả cho MB.

Phần ánh khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư DIA (Công ty con của Công ty) với Ngân hàng TMCP Quân đội (MBBank) - Chi nhánh Hai Bà Trưng theo Hợp đồng tín dụng số 281275.25.065.355211.TD ngày 21 tháng 02 năm 2025 và các phụ lục kèm theo với hạn mức vay là 4.670.000.000.000 VND. Thời hạn vay quy định là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất được quy định trong từng kế ước nhận nợ. Khoản vay được sử dụng mục đích thanh toán chi phí để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Nhip sống mới- Sunshine Grand Capital tại xã Tân Lập, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội. Lãi suất được quy định trong từng kế ước nhận nợ. Tài sản bảo đảm cho khoản vay bao gồm: a. Động sản: Quyền tài sản phát sinh từ dự án MB tài trợ là Phân khu A - Zone 2 (342 lô đất) và Phân khu B - Zone 4 (20 lô) thuộc dự án Sunshine Grand Capital; b. Bất động sản: Quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai từ dự án MB tài trợ là Phân khu A - Zone 2 (342 lô đất) và Phân khu B - Zone 4 (20 lô) thuộc dự án Sunshine Grand Capital; c. Động sản: Toàn bộ quyền và lợi ích phát sinh từ hợp đồng mua bán giữa Khách Hàng và bên mua nhà đối với dự án MB tài trợ là Phân khu A - Zone 2 (342 lô đất) và Phân khu B - Zone 4 (20 lô) thuộc dự án Sunshine Grand Capital; e. Các tài sản đảm bảo, biện pháp bảo đảm khác theo thỏa thuận/cam kết của Bên bảo đảm

với MB Bank. MB đã chuyển giao quyền sở hữu/quyền đòi nợ một phần các khoản nợ thuộc hợp đồng cấp tín dụng này cho Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại ("MBV") theo thỏa thuận giữa các bên. Tuy nhiên MB vẫn tiếp tục quản lý Khoản nợ, tài sản bảo đảm của Khoản nợ, quản lý hồ sơ, tài liệu của Khoản nợ, giám sát Khoản nợ và các vấn đề khác liên quan đến Khoản nợ đã bán. MB là Đơn vị thu hộ toàn bộ khoản tiền (bao gồm cả gốc, lãi, phí và các nghĩa vụ tài chính khác) mà Công ty phải trả. Do đó, Công ty vẫn có trách nhiệm thanh toán đầy đủ các khoản phải trả cho MB.

Phần ánh khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Land (Công ty con của Công ty) với Ngân hàng TMCP Quân đội (MBBank) - Chi nhánh Hai Bà Trưng theo Hợp đồng tín dụng số 244239.24.065.33205074.TD ký ngày 17/09/2024 với giá trị vay tối đa là 1.575.000.000.000 VND. Thời hạn vay là 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất được quy định trong từng lần nhận nợ theo thỏa thuận từ hai bên, điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần. Lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 11%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 10,5%). Mục đích vay để thanh toán chi phí đầu tư Dự án xây dựng nhà ở cao tầng để bán tại các ô đất ký hiệu B3/CT5 và ô đất ký hiệu B4/CT6 thuộc ô quy hoạch C14, phường Phúc Đồng, quận Long Biên. Tài sản đảm bảo cho khoản vay bao gồm: - Quyền tài sản từ Dự án xây dựng nhà ở cao tầng để bán tại các ô đất ký hiệu B3/CT5 và ô đất ký hiệu B4/CT6 thuộc ô quy hoạch C14, phường Phúc Đồng, quận Long Biên; - Cổ phần của các cổ đông tại Công ty Cổ phần Thái Minh Land.

(ii) Phần ánh các khoản vay ngắn hạn từ các đối tác là doanh nghiệp với lãi suất cho vay lãi suất tối đa 13%/ năm. Thời gian đáo hạn các khoản vay tính từ thời điểm cuối kỳ từ 2-5 năm.

(iii) Phần ánh số dư trái phiếu dài hạn phát hành bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình ("Xuân Đình") - công ty con của Công ty, chia làm 02 gói cụ thể là XDCH2125002; XDCH2126003 với kỳ hạn và giá trị phát hành khác nhau. Xuân Đình sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành Trái phiếu để tài trợ 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"). Lãi trái phiếu áp dụng cho kỳ hiện tại là 9,17%/năm và định kỳ trả mỗi 12 tháng. Gói XDCH2125002 có thời hạn gốc là 4 năm gia hạn thành 6 năm, đến hạn ngày 09/04/2027; Gói XDCH2126003 có thời gian gốc là 5 năm, đến hạn ngày 22/04/2026. 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 Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - công ty con 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; 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.

Phần ánh số dư trái phiếu dài hạn phát hành bởi Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland ("Wonderland") - Công ty con của Công ty mã trái phiếu WDLCH2126001 với mục đích nhằm tăng quy mô vốn hoạt động và/ hoặc thực hiện các chương trình dự án đầu tư. Cụ thể, Công ty sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành để mua cổ phần ưu đãi tại Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản Trường Minh ("Trường Minh") và cổ phần ưu đãi tại Công ty cổ phần đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh ("Đại Hưng Thịnh"). Trái phiếu có kỳ hạn 60 tháng và được gia hạn lên 84 tháng với ngày đáo hạn là 12/04/2028. Lãi trái phiếu áp dụng cho kỳ hiện tại là 9,17%/năm. Lãi trái phiếu được thanh toán tại ngày cuối cùng của mỗi kỳ thanh toán lãi, kỳ thanh toán là mỗi giai đoạn kéo dài 24 tháng liên tục tính từ ngày phát hành trái phiếu cho đến ngày 12/04/2027 và giai đoạn còn lại của trái phiếu. Trái phiếu được đảm bảo bằng 5.000.000 cổ phần ưu đãi cổ tức thuộc sở hữu của Wonderland tại Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh cùng toàn bộ quyền, quyền lợi hoặc lợi ích liên quan đến cổ phần này và 5.000.000 cổ phần ưu đãi cổ tức thuộc sở hữu của Wonderland tại Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh cùng toàn bộ quyền, quyền lợi hoặc lợi ích liên quan đến cổ phần này và quyền tài sản của Công ty Cổ phần Bất động sản Quảng Phú phát sinh từ Dự án Khu dân cư và Thương mại dịch vụ Phường Quảng Phú, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	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	3.000.000.000.000		(22.382.401.049)	2.031.352.194.033	1.870.273.742.151	6.879.243.535.135
Tăng vốn từ phát hành cổ phiếu	5.997.873.080.000	(3.505.185.185)	-	-	-	5.994.367.894.815
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	8.502.085.782.634	404.135.917.158	8.906.221.699.792
Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung	-	-	(1.987.696.474.859)	-	2.703.966.087.002	716.269.612.143
Tăng giá trị đầu tư vào công ty con sau ngày hợp nhất kinh doanh	-	-	-	(366.713.803.133)	(2.266.117.606.934)	(2.632.831.410.067)
Số dư cuối năm trước	8.997.873.080.000	(3.505.185.185)	(2.010.078.875.908)	10.166.724.173.534	2.712.258.139.377	19.863.271.331.818
Số dư đầu năm nay	8.997.873.080.000	(3.505.185.185)	(2.010.078.875.908)	10.166.724.173.534	2.712.258.139.377	19.863.271.331.818
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	284.892.837.499	12.300.342.591	297.193.180.090
Số dư cuối kỳ này	8.997.873.080.000	(3.505.185.185)	(2.010.078.875.908)	10.451.617.011.033	2.724.558.481.968	20.160.464.511.908

Vốn điều lệ và vốn đầu tư

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

Tại thời điểm cuối kỳ, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

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

Cổ phiếu	31/03/2026	01/01/2026
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	899.787.308	300.000.000
Cổ phiếu phổ thông	899.787.308	300.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	899.787.308	300.000.000
Cổ phiếu phổ thông	899.787.308	300.000.000
Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 đồng/ cổ phiếu.		

25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 1/2026	Quý 1/2025
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	767.636.741.709	417.439.734.059
Doanh thu kinh doanh BĐS và BĐS đầu tư	642.211.120.588	284.357.561.597
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	51.523.762.633	58.396.891.553
Doanh thu hoạt động KD và DV chứng khoán	9.243.790.530	14.298.130.145
Doanh thu cung cấp phần mềm và dịch vụ phần mềm	2.637.615.116	797.322.964
Doanh thu thương mại hàng hóa thiết bị	26.943.968.532	35.303.914.200
Doanh thu hoạt động giáo dục	16.720.365.533	19.849.503.273
Doanh thu hoạt động khác	18.356.118.777	4.436.410.327
Các khoản giảm trừ doanh thu	880.275.544	3.770.579.533
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	766.756.466.165	413.669.154.526
Trong đó:		
<i>Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)</i>	<i>38.950.498.204</i>	<i>59.663.941.020</i>

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 1/2026	Quý 1/2025
Giá vốn kinh doanh BĐS và BĐS đầu tư	196.682.326.526	214.804.841.247
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	49.816.554.468	54.321.690.696
Giá vốn hoạt động KD và DV chứng khoán	2.651.251.669	2.730.116.595
Giá vốn cung cấp dịch vụ phần mềm	2.256.335.418	686.679.632
Giá vốn thương mại hàng hóa thiết bị	24.268.278.601	29.761.765.173
Giá vốn hoạt động giáo dục	15.640.735.508	15.448.018.155
Giá vốn khác	13.827.047.831	4.826.380.151
	305.142.530.021	322.579.491.649

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 1/2026	Quý 1/2025
Lãi tiền gửi, cho vay	701.340.245.386	92.160.323.394
Lãi từ bán chứng khoán kinh doanh	1.126.092.000	6.089.300.000
Cổ tức, tiền lãi từ chứng khoán KD, trái phiếu	74.920.132.365	35.825.511.210
Lãi trả chậm từ các công ty nhận nợ thay cho các khách hàng mua căn hộ	-	2.641.946.130
Doanh thu hoạt động tài chính khác	150.453.768	238.855.851
	777.536.923.519	136.955.936.585
Trong đó:		
<i>Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)</i>	<i>180.710.260.050</i>	<i>35.766.163.054</i>

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 1/2026	Quý 1/2025
Lợi nhuận tối thiểu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	399.059.041.953	103.832.590.712
Chi phí lãi vay	274.880.152.690	12.162.612.776
Hoàn nhập/ Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	577.572.903	-
Chi phí tài chính khác	10.920.770.788	2.790.004.688
	685.437.538.334	118.785.208.176

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

	Quý 1/2026	Quý 1/2025
Chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	4.003.161.245	972.400.572
- Chi phí quảng cáo	1.420.000.000	-
- Chi phí nhân viên kinh doanh	2.287.636.261	3.399.539.834
- Chi phí bán hàng khác	3.075.409.339	2.704.494.242
	10.786.206.845	7.076.434.648
Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên	35.214.293.466	26.142.185.493
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.357.372.645	3.737.263.276
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.059.925.893	8.139.463.912
- Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	471.965.391	(118.300.000)
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	40.060.307.311	3.856.800.547
	106.163.864.706	41.757.413.228

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Quý 1/2026	Quý 1/2025
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành	113.190.530.001	16.297.446.906
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	113.190.530.001	16.297.446.906

31. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Quý 1/2026	Quý 1/2025
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	284.892.837.499	31.760.948.361
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông Công ty mẹ	284.892.837.499	31.760.948.361
Cổ phiếu phổ thông bình quân	899.787.308	300.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	317	106

a. Trong kỳ. Công ty đã có những giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Quý 1 Năm 2026	Quý 1 Năm 2025
		VND	VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ		38.950.498.204	59.663.941.020
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	986.304.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	Công ty con	974.939.763
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	Công ty con	1.913.535.471
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	832.917.333	564.051.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	425.791.051	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh BĐS S-Homes	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	14.678.000	178.313.081
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu bán HH và CCDV	2.636.349	1.490.754
Công ty Cổ phần Roman E&C	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	-	329.318.408
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	40.371.361	166.478.408
Công ty CP Đầu tư TM Sunshine Bussiness	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	1.499.200	310.385.602
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu bán HH và CCDV	14.788.906.503	1.991.031.262
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Doanh thu bán BĐS và CCDV	1.529.859.230	2.481.184.101
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Doanh thu bán HH và CCDV	Công ty con	2.192.518.808
Công ty Cổ phần KS Group	Doanh thu bán HH và CCDV	1.995.289.197	3.052.581.340
Công ty CP ĐT Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Doanh thu bán HH và CCDV	507.922.662	1.430.840.248
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Cho thuê văn phòng, cho thuê PM	Không còn là BLQ	17.051.681.903
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu bán HH và CCDV	2.350.165.252	5.423.109.411
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Doanh thu bán HH và CCDV	Công ty con	3.449.048.277
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Doanh thu bán HH và CCDV	803.376.609	1.801.621.152
Công ty Cổ phần S-Decoro	Doanh thu bán HH và CCDV	79.113.547	119.846.406
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Doanh thu bán HH và CCDV	634.767.892	2.138.119.570
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Doanh thu bán HH và CCDV	Công ty con	1.616.839.353
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Doanh thu bán HH và CCDV	115.889.241	418.072.713
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu bán HH và CCDV	-	68.182
Công ty Cổ phần Roman E&C	Doanh thu cho thuê văn phòng	94.634.100	86.031.000
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Doanh thu bán HH và CCDV	Công ty con	3.611.087.347
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Doanh thu bán HH và CCDV	2.523.440	1.022.725
Công ty cổ phần bất động sản Wonderland	Phí DV trái phiếu; dịch vụ khác	Công ty con	498.152.000
Công Ty TNHH Đầu tư Big Gain	Phí DV trái phiếu; dịch vụ khác	10.950.899.696	6.595.970.145
Công ty CP Tư vấn, Đầu tư và TM Tân Cương	Doanh thu bán HH và CCDV	9.364.987	-
Công ty CP ĐT TM và PT Xây dựng Sunshine VNE	Doanh thu bán HH và CCDV	48.509.381	-
Công ty CP TD Công nghệ & Tài chính NobleX	Doanh thu bán HH và CCDV	1.574.826.905	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Unique	Doanh thu bán HH và CCDV	174.914.968	-
Công ty CP Tư vấn, Đầu tư và TM Tân Cương	Doanh thu bán HH và CCDV	125.000	-
Công ty CP TD Truyền thông và Giải trí ODE	Doanh thu bán HH và CCDV	985.212.300	1.266.602.590
Mua hàng hóa, dịch vụ		480.941.327.704	60.450.411.548
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thi công xây dựng dự án	-	22.939.953.143
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Môi giới bất động sản; thuê xe	240.000.000	27.376.696.083
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chi phí thi công xây dựng	729.493.637	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thuê văn phòng	113.400.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Chi phí tư vấn, thiết kế	3.929.740.600	-
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Chi phí mua hàng hóa dịch vụ	294.000.000	534.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Thuê sân TM; chi phí lãi vay	Công ty con	5.198.959.995
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Chi phí thuê xe	62.031.480	-

a. Trong kỳ. Công ty đã có những giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan sau (Tiếp theo)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Quý 1	Quý 1
		Năm 2026	Năm 2025
		VND	VND
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Phí dịch vụ ngân hàng	Không còn là BLQ	759.668.057
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Chi phí mua hàng hóa dịch vụ	-	1.176.229.876
Công ty CP Truyền thông và Giải trí ODE	Chi phí mua hàng hóa dịch vụ	5.458.811.988	451.229.602
Công ty CP Công nghệ và PM IDEAS Việt Nam	Chi phí mua hàng hóa dịch vụ	-	90.000.000
Công ty CP ĐT Công nghệ & Tài chính NobleX	Chi phí mua hàng hóa; MG BĐS	50.793.876.504	-
Công ty CP ĐT Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Chi phí thuê xe	60.000.000	-
Công ty Cổ phần Marina 1	Chi phí xây dựng bất động sản	419.259.973.495	-
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Chi phí thuê sàn Duplex	Công ty con	1.923.674.792
Bán tài sản tài chính		211.173.904.000	-
Công ty Cổ phần KS Group	Bán trái phiếu	211.173.904.000	-
Mua tài sản tài chính		421.127.962.000	76.116.755.000
Công ty Cổ phần KS Group	Mua trái phiếu	421.127.962.000	76.116.755.000
Trả nợ gốc vay		148.950.000.000	77.875.100.000
Công ty CP Tư vấn, Đầu tư và TM Tân Cương	Trả nợ gốc vay	9.000.000.000	-
Công ty TNHH đầu tư Diamond Westlake	Trả nợ gốc vay	139.950.000.000	-
Ông Đỗ Văn Trường	Trả nợ gốc vay	-	54.355.000.000
Ông Đỗ Anh Tuấn	Trả nợ gốc vay	-	23.520.100.000
Thu hồi khoản cho vay		1.827.380.000.000	8.246.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Thu hồi khoản cho vay	900.000.000	-
Công ty TNHH đầu tư Diamond Westlake	Thu hồi khoản cho vay	29.600.000.000	-
Công ty cổ phần KS Group	Thu hồi khoản cho vay	1.552.430.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Thu hồi khoản cho vay	62.100.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Thu hồi khoản cho vay	100.920.000.000	5.696.000.000
Công ty CP Tư vấn, Đầu tư và TM Tân Cương	Thu hồi khoản cho vay	81.430.000.000	2.550.000.000
Cho vay trong kỳ		3.385.591.636.987	102.120.000.000
Công ty Cổ phần KS Group	Các khoản cho vay	2.222.390.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Các khoản cho vay	-	29.700.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Các khoản cho vay	-	53.700.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Các khoản cho vay	199.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Các khoản cho vay	Công ty con	18.700.000.000
Công ty TNHH đầu tư Diamond Westlake	Các khoản cho vay	626.151.636.987	-
Công ty CP Tư vấn, Đầu tư và TM Tân Cương	Các khoản cho vay	240.850.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Các khoản cho vay	97.200.000.000	-
Công ty cổ phần S"School	Các khoản cho vay	-	20.000.000
Chi phí tài chính		1.026.739.726	-
Công ty CP Tư vấn, Đầu tư và TM Tân Cương	Chi phí lãi vay	1.026.739.726	-
Doanh thu hoạt động tài chính		180.710.260.050	35.766.163.054
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Lãi tiền cho vay	4.000.586.301	96.438.357
Công ty cổ phần Sunshine AM	Lãi từ đầu tư trái phiếu, cho vay	89.781.873	11.110.282.971
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Lãi từ đầu tư trái phiếu	147.796.352	109.197.610
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi tiền gửi	Không còn là BLQ	142.699.089
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Lãi trái phiếu	Công ty con	3.494.693.577
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Lãi đầu tư trái phiếu	Công ty con	2.299.013.255
Công ty Cổ phần KS Group	Lãi tiền gửi, cho vay	108.186.655.479	14.631.506
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Lãi tiền gửi, cho vay	35.380.221.916	-
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Lãi từ đầu tư trái phiếu, cho vay	13.972.227.031	18.499.206.689
Công ty TNHH đầu tư Diamond Westlake	Lãi tiền cho vay	14.549.243.154	-
Công ty CP Tư vấn, Đầu tư và TM Tân Cương	Lãi tiền cho vay	4.383.747.944	-

b. Tại ngày kết thúc kỳ hoạt động, số dư chủ yếu với các bên liên quan

Nội dung số dư		31/03/2026	01/01/2026
		VND	VND
Chứng khoán kinh doanh		1.257.642.811.136	1.096.190.661.136
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Cổ phiếu	238.835.300.000	238.835.300.000
Công ty CP Truyền thông và Giải trí ODE	Cổ phiếu	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Trái phiếu	303.300.000.000	303.300.000.000
Công ty Cổ Phần Sunshine AM	Trái phiếu	700.507.511.136	489.427.361.136
Công ty cổ phần kinh doanh nhà Sunshine	Trái phiếu	-	49.628.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		4.949.585.840.518	5.526.423.021.955
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Trái phiếu	608.571.687	608.571.687
Công Ty Cổ Phần Kinh Doanh Nhà Sunshine	Trái phiếu	-	2.188.818.424
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu từ cho vay	1.818.450.000.000	3.663.450.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phải thu từ cho vay	3.060.000.000	3.060.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Phải thu từ cho vay	431.975.631.844	532.895.631.844
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu từ cho vay	-	4.600.000.000
Công ty cổ phần BDS Fulland	Phải thu từ cho vay	1.702.050.000.000	1.280.250.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu từ cho vay	207.870.000.000	9.770.000.000
Công ty CP Tư vấn, Đầu tư và TM Tân Cương	Phải thu từ cho vay	159.420.000.000	-
Công ty TNHH đầu tư Diamond Westlake	Phải thu từ cho vay	626.151.636.987	29.600.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		246.140.919.712	246.140.919.712
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Trái phiếu	2.895.895.983	2.895.895.983
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Trái phiếu	3.625.023.729	3.625.023.729
Công ty Cổ phần S"School	Phải thu từ cho vay	20.000.000	20.000.000
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu từ cho vay	239.600.000.000	239.600.000.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn		4.381.938.863.142	4.839.400.485.885
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trả trước tiền thi công XD	2.784.615.429.553	2.784.615.429.553
Công ty cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Trả trước tiền thi công xây dựng	1.398.167.244.342	1.419.267.244.342
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Trả trước tiền hợp đồng thiết kế	-	1.410.000.000
Công ty Cổ phần Marina 1	Trả trước tiền thi công xây dựng	189.872.420.288	579.782.393.783
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Trả trước thiết bị nhà mẫu	40.080.420	-
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Trả trước phí quản lý vận hành	549.591.279	-
Công ty CP ĐT Công nghệ & Tài chính NobleX	Trả trước về mua HH, DV	1.700.000	-
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo	8.692.397.260	8.692.397.260
Công ty CP ĐT Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Trả trước tiền thi công xây dựng	-	45.633.020.947

b. Tại ngày kết thúc kỳ hoạt động, số dư chủ yếu với các bên liên quan (Tiếp theo)

	Nội dung số dư	31/03/2026	01/01/2026
		VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		138.928.442.133	402.739.518.207
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải thu cung cấp dịch vụ	8.741.967.823	47.869.452.855
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải thu chi phí xây dựng	35.849.161.608	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu cung cấp dịch vụ	5.054.838.111	246.631.010.348
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phải thu cung cấp dịch vụ	5.725.073.149	2.131.486.544
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Phải thu cung cấp dịch vụ	3.987.148.222	3.966.958.242
Công ty CP Dịch vụ Thương mại S-Mart Sài Gòn	Phải thu cung cấp dịch vụ	1.072.462.700	-
Công ty Cổ phần KS Group	Tư vấn, MG, lưu ký, quản lý TSBĐ	309.525.385	317.130.334
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung	Phải thu chuyển nhượng căn hộ	1.534.023.854	30.549.336.934
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu cung cấp dịch vụ	10.150.766	30.471.573
Công ty CP Đầu tư TM Sunshine Bussiness	Dịch vụ liên quan tới trái phiếu	13.034.215	12.234.215
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải thu cung cấp dịch vụ	208.042.760	235.478.931
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Phải thu cung cấp dịch vụ	13.691.540.685	4.705.254.057
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu cung cấp dịch vụ	198.806.653	10.959.851
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh BĐS S-Homes	Phải thu cung cấp dịch vụ	647.027.473	219.829.142
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Phải thu cung cấp dịch vụ	71.352.373	14.446.084
Công ty cổ phần kinh doanh nhà Sunshine	Phải thu cung cấp dịch vụ	-	2.218.542
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải thu cung cấp dịch vụ	98.699.996	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu cung cấp dịch vụ	90.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải thu cung cấp dịch vụ	2.719.481	-
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Phải thu cung cấp dịch vụ	4.931.380.202	7.432.631.032
Công ty TNHH đầu tư Diamond Westlake	Phải thu bán BĐS	43.697.661.718	43.697.661.718
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải thu bán BĐS	1.119.707.199	-
Công ty CP Tư vấn, Đầu tư và TM Tân Cương	Phải thu cung cấp dịch vụ	135.000	-
Công ty CP ĐT TM và PT Xây dựng Sunshine VNE	Phải thu cung cấp dịch vụ	22.312.733	2.732.778
Công ty CP TD Công nghệ & Tài chính NobleX	Phải thu cung cấp dịch vụ	1.143.793.380	13.701.789.198
Công ty Cổ phần Tập đoàn Unique	Phải thu cung cấp dịch vụ	9.155.532.980	703.858.030
Công ty CP TD Truyền thông và Giải trí ODE	Phải thu cung cấp dịch vụ	1.538.156.157	504.577.799
Công ty cổ phần Roman E&C	Phải thu cung cấp dịch vụ	104.097.510	-
Phải thu ngắn hạn khác		2.624.312.265.192	3.106.601.905.769
Công ty Cổ phần Kinh Doanh BĐS S-Homes	Đặt cọc mua cổ phần Công ty con	2.251.751.000.000	2.251.751.000.000
Công ty Cổ phần KS Group	Bù trừ công nợ bán TP; lãi cho vay	104.517.388.441	97.779.732.638
Công ty Cổ phần KS Group	Đặt cọc mua công cụ tài chính	-	550.615.572.603
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Tiền lãi trái phiếu; lãi cho vay	18.905.743.616	4.197.934.261
Công ty CP Tư vấn, Đầu tư và TM Tân Cương	Tiền lãi trái phiếu; lãi cho vay	4.383.747.944	-
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phải thu tiền lãi đầu tư trái phiếu	563.818.268	416.021.916
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu lãi cho vay	6.437.846.575	49.548.174.341
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Phải thu lãi cho vay	32.571.450.116	11.741.319.295
Công ty Cổ phần Thiên Hải	Phải thu khác về dự án	1.107.922.487	1.107.922.487
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 BĐS Fulland	Lãi dự thu từ cho vay	88.451.178.625	52.994.301.367
Công ty TNHH đầu tư Diamond Westlake	Lãi dự thu từ cho vay	21.532.980.140	-
Công ty cổ phần KS Group	Lãi dự thu từ cho vay	94.089.235.092	-
Công ty cổ phần kinh doanh nhà Sunshine	Tiền lãi đầu tư trái phiếu, cổ phiếu	-	3.010.947.694

b. Tại ngày kết thúc kỳ hoạt động, số dư chủ yếu với các bên liên quan (Tiếp theo)

	Nội dung số dư	31/03/2026	01/01/2026
		VND	VND
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		1.366.540.970.878	121.179.249.546
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh BĐS S-Homes	Trả trước hợp đồng xây dựng	45.633.020.947	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Trả trước hợp đồng CCDV	348.556.228.387	121.158.318.465
Công ty Cổ phần KS Group	Trả trước hợp đồng CCDV	-	20.931.081
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Trả trước hợp đồng CCDV	26.136.000	-
Công ty CP Tư vấn, Đầu tư và TM Tân Cương	Trả trước hợp đồng CCDV	972.325.585.544	-
Phải trả người bán ngắn hạn		463.580.145.787	470.260.192.686
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí XD, hoa hồng môi giới	349.841.795.709	352.647.340.308
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	18.923.393.899	18.736.121.899
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Mua HH, dịch vụ; xây dựng	6.054.362.563	1.036.800.000
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí thi công cải tạo văn phòng	28.709.036.919	20.232.006.583
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	7.488.746.489	11.810.907.550
Công ty Cổ phần KS Group	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	-	3.759.982
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Phí thiết kế ý tưởng tòa nhà	9.830.565.814	28.166.277.550
Công ty CP TD Truyền thông và Giải trí ODE	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	17.358.728.391	13.276.188.894
Công ty CP TD Công nghệ & Tài chính NobleX	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	21.388.916.016	23.184.772.939
Công ty CP Công nghệ và PM IDEAS Việt Nam	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	388.800.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine CAB	Phải trả chi phí thuê xe	1.056.653.882	989.659.883
Công ty Cổ phần Kinh Doanh BĐS S-Homes	Chi phí thi công dự án; thuê xe	97.200.000	32.400.000
Công ty CP Dịch vụ Thương mại S-Mart Sài Gòn	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	1.271.840	-
Công ty TNHH Đầu Tư Big Gain	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	2.440.674.265	143.957.098
Phải trả ngắn hạn khác		128.512.154.150	254.221.955.812
Công ty cổ phần KS Group	Phải trả khác	3.759.982	-
Công ty Cổ phần Phát triển S.I	Bù trừ công nợ chuyển nhượng	127.950.000.000	225.000.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải trả chuyển đổi cổ phiếu ưu	-	28.663.561.644
Đỗ Thị Hồng Nhung	Kinh phí bảo trì	558.394.168	558.394.168
Phải trả dài hạn khác		651.198.400.000	1.751.198.400.000
Công ty TNHH kinh doanh dịch vụ Tài Phát	Phải trả cho HĐ Hợp tác đầu tư	-	1.100.000.000.000
Công ty CP Tư vấn, Đầu tư và TM Tân Cương	Phải trả cho HĐ Hợp tác đầu tư	651.198.400.000	651.198.400.000
Chi phí phải trả ngắn hạn		238.855.473.738	247.007.697.931
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trích trước CP thi công XD dự án	234.666.977.862	234.666.977.862
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chi phí thi công xây dựng	-	441.299.538
Công ty CP TD Truyền thông và Giải trí ODE	Trích trước chi phí in ấn lịch	58.534.780	58.534.780
Công ty CP Tư vấn, Đầu tư và TM Tân Cương	Lãi vay phải trả	4.129.961.096	-
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Lãi vay phải trả	-	11.518.363.013
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí voucher	-	180.442.736
Ngân Hàng TMCP Kiên Long	Phí bảo lãnh chậm nộp thuế	-	32.746.669
Công ty CP Tập đoàn Bất động sản Real Tech	Chi phí thuê xe	-	109.333.333
Vay và nợ tài chính ngắn/dài hạn		68.100.000.000	139.950.000.000
Công ty CP Tư vấn, Đầu tư và TM Tân Cương	Phải trả khoản vay ngắn hạn	68.100.000.000	-
Công ty TNHH đầu tư Diamond Westlake	Phải trả khoản vay ngắn hạn	-	139.950.000.000

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

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

Thông tin so sánh

Thay đổi do áp dụng Thông tư 43/2026/TT-BTC

Như trình bày tại Thuyết minh số 02, Công ty đã áp dụng Thông tư 43 cho các kỳ kế toán bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Theo đó, một số chỉ tiêu, mã số trên Báo cáo tình hình tài chính (tên cũ là Bảng cân đối kế toán), Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh đính kèm của Báo cáo tài chính riêng cho Quý 01 năm 2026 đã được điều chỉnh và trình bày lại cho phù hợp với quy định của Thông tư này, nhằm đảm bảo tính nhất quán trong việc trình bày báo cáo tài chính.

	Thông tư 202/2014		Thông tư 43/2026		
	Mã số	Số đầu năm (đã trình bày)	Mã số	Số đầu năm (trình bày lại)	Chênh lệch
Bảng tình hình tài chính hợp nhất					
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	2.249.410.497.681	120	22.113.621.989.988	19.864.211.492.307
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	1.081.719.836.545	123	20.945.931.328.852	19.864.211.492.307
Các khoản phải thu ngắn hạn	130	57.697.018.059.278	130	37.832.806.566.971	(19.864.211.492.307)
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	19.864.211.492.307		-	(19.864.211.492.307)
Các khoản phải thu dài hạn	210	8.214.395.933.909	210	6.874.775.933.909	(1.339.620.000.000)
Phải thu về cho vay dài hạn	215	1.339.620.000.000		-	(1.339.620.000.000)
Đầu tư tài chính dài hạn	250	8.759.802.112.229	260	10.099.422.112.229	1.339.620.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	255	395.170.277.794	265	1.734.790.277.794	1.339.620.000.000

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

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

Phê duyệt, ngày 26 tháng 04 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Hữu Khánh



Hồ Đức Việt



Nguyễn Thị Phương Loan